

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27а)», подготовленная по результатам рассмотрения вопроса на депутатских слушаниях 19.10.2016

1. По вопросу представления копии отчёта об оценке рыночной стоимости объекта приватизации

Проект решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27а)» подготовлен в соответствии с требованиями к подготовке и оформлению проектов решений Думы города (утв. постановлением Председателя Думы города от 10.11.2008 № 46), Регламентами Думы Города (утв. решением Думы города от 27.04.2006 № 10-IV ДГ) и Администрации города (утв. распоряжением Администрации города от 30.12.2005 № 3686), а также инструкцией по делопроизводству в Администрации города (утв. распоряжением Администрации города от 31.01.2014 № 193).

К проекту решения Думы города об условиях приватизации муниципального имущества помимо обязательной пояснительной записки, а также приложения к проекту, прилагались две страницы отчёта об оценке рыночной стоимости объекта (титульный лист и информация с результатами оценки).

Практика по представлению полной копии отчёта об оценке никогда не существовала. Копия отчёта представлялась исключительно по запросу Аппарата Думы или Контрольно-счётной палаты города, которые (равно как и Администрация города) полномочиями по экспертизе отчётов не обладают.

Согласно нормам Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утверждённого приказом Министерства экономического развития РФ от 04.07.2011 № 328, экспертиза отчёта об определении рыночной стоимости объекта оценки, как и контроль за соблюдением оценочной организацией требований законодательства в области оценочной деятельности, проводится экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Контроль осуществляется путём проведения проверок плановых и внеплановых. Экспертиза отчёта проводится на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Размер оплаты за проведение экспертизы отчёта об оценке определяется договором. Средства на проведение экспертиз отчётов об оценке рыночной стоимости подлежащего приватизации имущества в бюджете города не предусмотрены.

Отчёт об оценке рыночной стоимости подлежащего приватизации

имущества от 30.06.016 № 803/16 составлен ООО «Центр экономического содействия» (копия отчёта прилагается), оценщик Н.А. Скрипник является членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (регистрационный номер согласно реестру СРО 00697).

Следует отметить, что в 2014 – 2015 годах по предложению депутатов прошлого созыва существовала практика направления отчётов об определении рыночной стоимости имущества на Комитет по оценке при Сургутской Торгово-промышленной палате (СТПП) для получения консультационных заключений о рыночной стоимости объектов оценки. По настоянию депутатов предпринималась попытка заключения соглашения о сотрудничестве между Администрацией города и Комитетом по оценке при СТПП. Проект соглашения не был подписан ввиду отсутствия каких-либо правовых оснований постольку, поскольку Комитет по оценке при СТПП не является саморегулируемой организацией и не вправе давать заключения, которые могли бы быть впоследствии использованы Администрацией города как надлежащий документ, подтверждающий достоверность и качество оценки муниципального имущества в суде и иных органах.

2. По вопросу обременения (ограничения) прав на объект

В случае приватизации объектов муниципальной собственности необременённой правами третьих лиц, учитывая длительность процедуры с момента утверждения условий приватизации до момента проведения торгов, расходы по содержанию имущества, его охране, подаче теплоносителя будет нести собственник (муниципальное образование). А в случае если торги по продаже имущества не состоятся, то расходы собственника многократно возрастут.

В соответствии с пунктом 3 приложения к решению Думы города от 26.02.2016 № 836-V ДГ «О внесении изменений в решение Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности» арендатор муниципального имущества обязан возмещать расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества в соответствии с условиями заключённого договора аренды и муниципального правового акта.

3. По срокам, на который заключается договор аренды

При проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, срок, на который заключается договор аренды, является важной составляющей. Потенциальные арендаторы отказываются вкладывать денежные средства и обустраивать имущество (по договору обязанность проведения текущего и капитального ремонта возложена на арендатора), которое через малый отрезок времени может быть изъято из их пользования. Таким образом, предлагаемый при проведении торгов по аренде длительный срок пользования имуществом является наиболее привлекательным (с точки зрения арендатора), влияет на спрос.

Малый срок аренды влечёт за собой скорое перезаклучение договора аренды. При перезаклучении договора аренды на новый срок в соответствии

с пунктом 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» перезаключение договора осуществляется без проведения конкурса, аукциона, а размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Поскольку размер арендной платы по результатам оценки, как правило, значительно превышает стоимость аренды, рассчитанной в соответствии с утверждённым решением Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ методикой расчёта арендной платы, это приводит к уменьшению привлекательности предлагаемого имущества.

В 2016 году проведено всего 16 аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, из которых 4 признано несостоявшимися по причине отсутствия заявок. По результатам 10 аукционов заключены договоры аренды муниципального имущества, по 2-ум объектам ввиду уклонения единственного участника от заключения договора аренды ведётся работа по понуждению заключения договора.

Кроме того, осуществляется приём заявок ещё по 3-м объектам.

4. В случае отклонения представленного проекта решения Думы прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2016 год и плановый период 2017 – 2018 годов, утверждённый решением Думы города от 02.06.2015 № 710-V ДГ (в редакции от 28.03.2016 № 844-V ДГ), потребует внесения изменений в части исключения объекта приватизации.

В соответствии с прогнозным планом приватизации от продажи объекта запланированы поступления в размере 1 837 554 рубля. Всего от приватизации муниципального имущества по прогнозному плану в 2016 году планируется получить 7 805 542 рубля, тогда как аукционы (в том числе повторные) по продаже 6 объектов¹ признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок:

Решение Думы города об условиях приватизации	Распоряжение Администрации города о проведении аукциона	Информационное сообщение о продаже имущества torgi.gov.ru	Стоимость 1 кв. м (тыс. руб.)
870-V ДГ от 27.05.2016 (2 объекта незавершённого строительства и земельный участок)	1109 от 23.06.2016	050716/2829175/02	5
	1572 от 22.08.2016	250816/2829175/01	
874-V ДГ от 27.05.2016 (помещение 16,2 кв. м)	1108 от 23.06.2016	110716/2829175/01	59
	1661 от 05.09.2016	200916/2829175/01	
875-V ДГ от 27.05.2016 (помещение 14,5 кв. м)	1165 от 17.06.2016	070716/2829175/01	65
	1573 от 22.08.2016	250816/2829175/02	
898-V ДГ от 30.06.2016 (помещение 30,7 кв. м)	1323 от 20.07.2016	250716/2829175/01	65
	1690 от 09.09.2016	200916/2829175/02	

¹ В соответствии с прогнозным планом приватизации муниципального имущества в 2016 году запланировано к продаже всего 14 объектов, из них аукционы по продаже 6 объектов признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, подготовлено к исключению из прогнозного плана 3 объекта (проект на рассмотрении), продано 2, на стадии утверждения условий приватизации 1 (пр. Комсомольский, д. 27а), на оценке 2 объекта (проекты решений Думы города об условиях приватизации готовятся на ноябрьское заседание Думы)

В соответствии с прогнозным планом продано только 2 объекта, причём продажа произведена путём реализации арендатором (субъектом малого и среднего предпринимательства) преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Поскольку покупателю в соответствии с законом о реализации преимущественного права предоставлена рассрочка сроком на 5 лет, общая сумма поступлений от приватизации по прогнозному плану в 2016 году (по состоянию на 01.10.2016) составила 406 528 рублей 68 копеек, что составляет 5,2 % от запланированной суммы.

Отклонение проекта также может привести к невыполнению плана по доходам на 2016 год (КБК 07011402043040000410 Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казённых) в части реализации основных средств по указанному имуществу).

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города



С.М. Пешков

Шарова Ольга Васильевна
тел. (3462) 52-83-67
Боровихин Антон Александрович
тел. (3462) 52-80-23

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического сотрудничества»

Н. А. Скрипник

Дата составления отчета 30 июня 2016 г.

ОТЧЕТ

№ 803/16

**об оценке объекта оценки – Нежилое помещение,
кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281,
назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1,
адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
просп. Комсомольский, д. 27А**

Дата оценки: 27 июня 2016 г.

Срок проведения оценки: 20 апреля 2016 г. – 30 июня 2016 г.

Дата составления отчета: 30 июня 2016 г.

Заказчик: Администрация города Сургута

Оценщик: Скрипник Надежда Анатольевна

Саморегулируемая организация,
членом которой является оценщик:
СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

г. Тюмень, 2016



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, кор. 1, оф. 8. т/ф (3452) 533-193
ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956, ozenka72@mail.ru, www.ozenka72.ru
Р/с 407 028 103 009 9000 3499 в ПАО «Запсибкомбанк» К/с 301 018 102 710 200 00613 БИК 047 102 613

30 июня 2016 г.

Председателю Комитета по управлению имуществом
Администрации города Сургута
С. М. Пешкову

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 0187300006516000217_47043 от 20 апреля 2016 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка объекта оценки: Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию на 27 июня 2016 года.

В результате оценки рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления на дату оценки составляет:

11 362 000

(Одиннадцать миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей,

В том числе НДС:

1 733 186,44

(Один миллион семьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят шесть) рублей 44 копейки

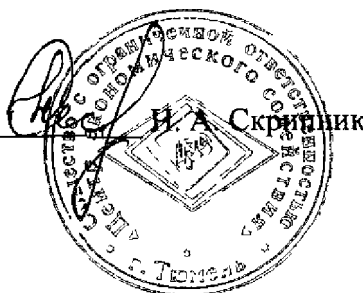
Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке.....	5
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.....	5
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.4. Порядковый номер отчета.....	5
1.5. Дата составления отчета.....	5
1.6. Основание для проведения оценки	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2.1. Объект оценки.....	6
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	6
2.3. Имущественные права на объект оценки	6
2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.....	6
2.5. Цель оценки.....	6
2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	6
2.7. Вид стоимости.....	6
2.8. Дата оценки	7
2.9. Дата осмотра объекта оценки	7
2.10. Срок проведения оценки	7
2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.1. Сведения о заказчике оценки.....	8
3.1.1. Организационно-правовая форма.....	8
3.1.2. Полное наименование.....	8
3.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	8
3.1.4. Дата присвоения ОГРН	8
3.1.5. Место нахождения	8
3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	8
3.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика.....	8
3.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	8
3.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	8
3.2.4. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	8
3.2.5. Стаж работы в оценочной деятельности.....	8
3.2.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.2.6.1. Организационно-правовая форма.....	8
3.2.6.2. Полное наименование.....	8
3.2.6.3. ОГРН.....	9
3.2.6.4. Дата присвоения ОГРН	9
3.2.6.5. Место нахождения	9
3.2.6.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	9
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата	10
4.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
5.1. Информация о федеральных стандартах оценки	13



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

5.2.	Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки ...	13
5.3.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	14
5.4.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.1.1.	Сведения об имущественных правах	16
6.1.2.	Сведения об обременениях	16
6.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки	16
6.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	20
6.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	20
6.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	21
6.1.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
6.1.8.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	21
6.1.9.	Реквизиты юридического лица – правообладателя (собственника) объекта оценки	21
6.2.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	22
7.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	22
7.1.2.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
7.1.3.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
7.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	26
7.4.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	28
7.5.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	28
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	30
8.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	30
8.2.1.	Доходный подход	30
8.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	30
8.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	30
8.2.2.	Затратный подход	44
8.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	44
8.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	45
8.2.3.	Сравнительный подход	45
8.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	45
8.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	45
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	55
9.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	55
9.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ..	55
9.3.	Итоговое значение стоимости объектов оценки	55
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	57



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое помещение
2	Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101243:10281
3	Площадь общая, кв. м	221,7
4	Этаж/этажность	1
5	Назначение	Нежилое
6	Вид права	Собственность
7	Собственник	Муниципальное образование городской округ город Сургут
8	Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А

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

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке
10 853 870 рублей

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке
11 870 705 рублей

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке
Затратный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

11 362 000 рублей, в том числе НДС 1 733 186,44 рублей

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 803/16

1.5. Дата составления отчета

30 июня 2016 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт № 0187300006516000217_47043 от 20 апреля 2016 года.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Объект оценки не имеет частей

2.3. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (право удостоверяющий документ: *Свидетельство о государственной регистрации права 86-86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г.*).

Существующие ограничения (обременения) права - аренда.

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Ограничения (обременения) права собственности при оценке не учитываются.

2.5. Цель оценки

Определение стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО № 2).

Определение рыночной стоимости муниципального имущества (Муниципальный контракт № 0187300006516000217_47043 от 20 апреля 2016 года).

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Муниципального контракта № 0187300006516000217_47043 от 20 апреля 2016 года.

2.7. Вид стоимости

Рыночная стоимость.



2.8. Дата оценки

27 июня 2016 г.

2.9. Дата осмотра объекта оценки

27 июня 2016 г.

2.10. Срок проведения оценки

20 апреля 2016 г. – 30 июня 2016 г.

2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике оценки

3.1.1. Организационно-правовая форма

Бюджетные учреждения

3.1.2. Полное наименование

Администрация города Сургута

3.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1028600603525

3.1.4. Дата присвоения ОГРН

11.12.2002 г.

3.1.5. Место нахождения

628408, Россия, ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8

3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

3.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

3.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 21.12.2015 за регистрационным номером № 00697

3.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

3.2.4. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1514PL0044 от 23 июля 2015 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2015 г. по 04.08.2016 года

3.2.5. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

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

3.2.6.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

3.2.6.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

3.2.6.3. ОГРН

1077203038956

3.2.6.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

3.2.6.5. Место нахождения

625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Минская, д. 69/1, оф. 9

3.2.6.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование» №-V51272-0000027 от 03 июля 2015 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 26.07.2015 г. по 25.07.2016 года

3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались



4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для целей, определенных условиями муниципального контракта.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

4.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной (п. 12 ФСО № 3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.



- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки (п. 3 ФСО № 3).

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п. 14 ФСО № 3).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385.

5.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;



– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

5.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 5.1. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «РАО» (см. главу 5 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «РАО», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРО «РАО».

Рыночная стоимость объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не его чисто физическое состояние. Полезность активов для данной организации или для отдельного индивидуума может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее понимание и применение.

Рыночная стоимость определяется как:

Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. Рыночная стоимость — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами.

Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени.

5.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «РАО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «РАО»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРО «РАО»:

– Стандарт 001 «Общие положения», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

– Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;

– Стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.,

– Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.,

– Стандарт 006 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.;

– Стандарт 008 «Оценка для целей залога», утвержден решением Совета Ассоциации СРО «РАО» Протокол от 06.10.2015 г.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А.*

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут (право удостоверяющий документ: Свидетельство о государственной регистрации права 86-86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г.).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

6.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека;
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права 86-86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г. ограничение (обременение) на объект оценки - аренда, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.04.2015 г. сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/011/2015-340/1.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки представлены в нижеследующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6.1. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А
Назначение	Нежилое
Текущее использование объекта оценки	Согласно назначению
Общая площадь, кв. м	221,7
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 86-



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Наименование показателя	Значение показателя
	86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г.
Право устанавливающие документы	Постановление Администрации города Сургута «О разделении муниципального объекта недвижимости» от 19.02.2015 № 1139 Выписка из Реестра муниципальной собственности города Сургута № 14/3341/3(04) от 21.06.2003 г.
Существующие ограничения (обременения) права (согласно свидетельству о гос. регистрации права)	Аренда
Данные о фактических обременениях на объект оценки (аренда, залог, арест, иное)	Аренда
Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Состояние прилегающей территории	Состояние территории удовлетворительное
Документы, на основании которых составлено описание объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 86-86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г.

Описание местоположения

Сургут - город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа, крупнейший город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению.

Крупнейший в Приобье речной порт. Важный узел железных и автодорог (крупнейший на севере Западной Сибири). Международный аэропорт федерального и хозяйственного значения. Основа экономики города — предприятие ОАО «Сургутнефтегаз». В Сургуте работают одни из самых мощных электростанций мира ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения — 348 643 чел. (2016).

Природно-климатические особенности города

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — $+18,2^{\circ}\text{C}$. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Территориальное деление

Сургут, территориально, разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.

В состав города также входят поселки: п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной.

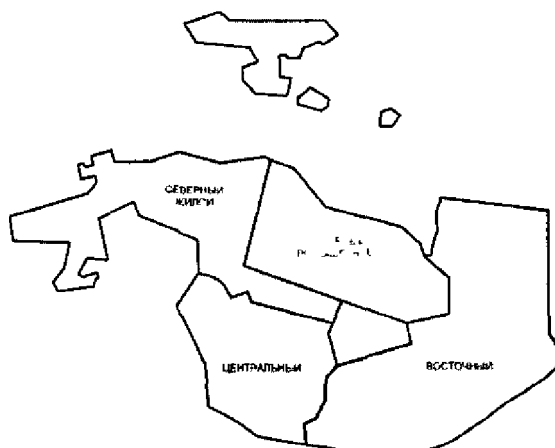


Рисунок 1. Деление города Сургута по районам

Экономика

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ОАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км². В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России.

Промышленность

Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ОАО «Сургутский городской молочный завод», принадлежащий компании ОАО «Вимм-Билль-Данн», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занимается муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное». В строительной сфере работают компании «СургутСтройЦентр», «Север Строй», «КПС», «Сургутская вентиляционная компания», «СеверАвтоДор».

Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта оценки.

Объект оценки — Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А.

Объект оценки расположен в Восточном районе города Сургута.

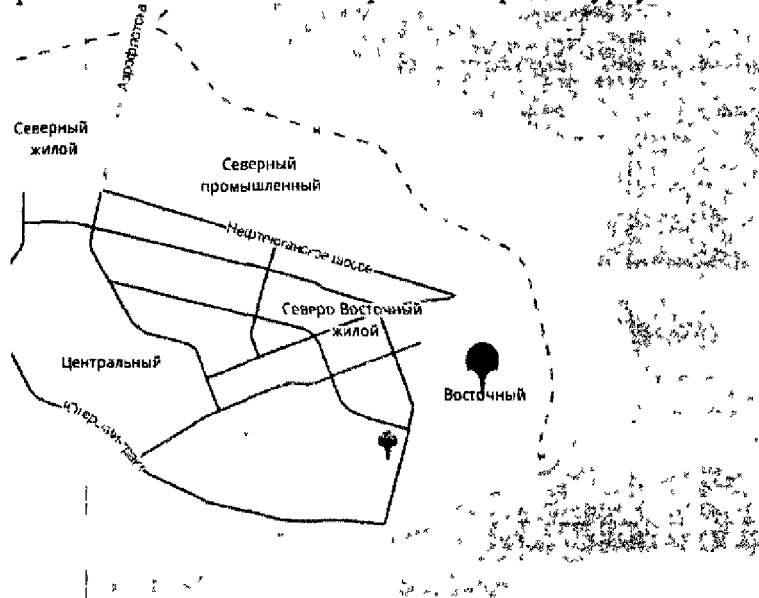


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки в административном округе

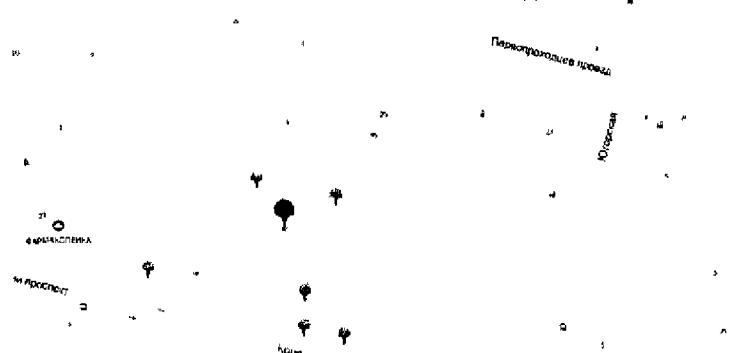


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом — асфальтированная дорога. Рядом находятся здания многоэтажной жилой застройки с административными помещениями, объекты соцкультбыта, торговые центры. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.



Наличие инженерных сетей: отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, вентиляция.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: высокая.

Коммерческая привлекательность: средняя, что связано с местоположением объекта оценки.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект, выявлено не было.

6.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

По результатам визуального осмотра установлено, что объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Физический износ составляет 21 % (расчет физического износа представлен в п. 8.2.1.2).

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же назначения.

Функциональное устаревание здания не выявлено.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

6.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 6.2 – Конструктивные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Описание
1	Общая характеристика Объекта оценки	Нежилое помещение
2	Вид внутренней отделки	Простая
3	Строительные характеристики (тип, материал, состояние):	
Фундамент		Ж/бетонный
Наружные и внутренние капитальные стены		Ж/б панели, арбоблоки
Перегородки		Кирпичные, гипсокартон, ж/б панели



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№ п/п	Характеристика	Описание
Перекрытия	Чердачные	Ж/б плиты
	Междуэтажные	-
	Подвальные	-
Крыша		Металлочерепица
Полы		Дощатые, линолеум
Проемы		М/пластиковые Металлические, простые, ворота
Оконные		
Дверные		
Внутренняя отделка		Покраска, обои, плитка, подвесной потолок
4	Электро- и сантехнические устройства	Отопление – центральное, водопровод – центральный, канализация – центральная, электроосвещение – скрытая проводка
5	Крыльца, лестницы	Бетонное, отмостки

*Описание конструктивных элементов Объекта оценки составлено на основании технического паспорта Помещения, составленного по состоянию на 20.01.2014 г.

6.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным визуального анализа Объект оценки на дату оценки используется по назначению.

6.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

6.1.8. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 2 505 185,55 руб. Остаточная стоимость на 01.05.2016 г. – 1 820 852,38 руб. Балансовая стоимость не влияет на результаты оценки.

6.1.9. Реквизиты юридического лица – правообладателя (собственника) объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Сургут.

Администрация города Сургута

ОГРН 1028600603525

Дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года

Место нахождения 628408, Россия, ХМАО-Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8

6.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 86-86/003/011/2015-340/1 от 02.06.2016 г.;
- Технический паспорт Помещения, составленный по состоянию на 20.01.2014 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 01.05.2016 г. № 52 от 12.04.2016 г.;
- Распоряжение Администрации города Сургута № 528 от 07.04.2016 г. «О присвоении адреса зданию».



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

7.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Итоги социально-экономического развития города Сургута за 1 квартал 2016 года

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за январь-март 2016 года (темпы роста к уровню соответствующего периода 2015 года):

- индекс промышленного производства – 86,2 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 59,9 %;
- объём выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 59,8 %;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – в 3,4 раза;
- выполнено услуг по виду экономической деятельности «транспорт и связь» в сопоставимых ценах – 108,1 %;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 90,6 %;
- объём платных услуг населению в сопоставимых ценах – 98,5 %;
- сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) – 61,2 %;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 102,2 %;
- уровень регистрируемой безработицы (на конец периода) – 0,26 %;
- среднемесячный душевой доход – 104 %;
- среднемесячная заработная плата – 105,5 %;
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 101,9 %;
- реальные доходы населения – 94,2 %;
- реальная заработная плата – 95,6 %;
- реальная трудовая пенсия по старости – 92,3 %.

Промышленность

За январь-март 2016 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 85,9 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню соответствующего периода предыдущего года – 86,2 %, индекс цен – 96,2 %.

Структура отгруженного продукта промышленных производств за отчетный период в разрезе видов экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 1,2 %,
- обрабатывающие производства – 72,3 %,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 26,5 %.

В отчётном периоде отмечен рост показателей в секторах, ориентированных на производство пищевой продукции, металлоизделий, машин и оборудования, электрооборудования.

Обрабатывающими предприятиями за январь-март 2016 года произведено в натуральном выражении (в процентах к уровню соответствующего периода предыдущего года):

- конструкций и деталей железобетонных – 41,1 тыс. куб. м (91,8 %);
- газет – 1,6 млн. штук (89,4 %);



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- хлебобулочных изделий – 3 337,7 тонн (99,9 %);
- кондитерских изделий – 100 тонн (101,7 %);
- колбасных изделий – 1 825,3 тонна (103,2 %);
- мясных полуфабрикатов – 205,4 тонн (105,4 %).

Строительство

Объём работ, выполненный собственными силами по виду деятельности «строительство», за январь-март 2016 года составил 4,6 млрд. рублей или 59,8 % к уровню аналогичного периода 2015 года в сопоставимых ценах.

В 1 квартале 2016 года построены и введены в эксплуатацию:

8,283 тыс. кв. метров общей площади квартир (к уровню 1 квартала 2015 года – в 3,4 раза), в том числе индивидуальных жилых домов общей площадью 2,75 тыс. кв. метров (114 %).

гостиничный комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и пристроенными гаражами автотранспорта закрытого типа на 4,6 тыс. кв. метров, стоянкой большегрузного транспорта с погрузо-разгрузочной площадкой на 13,4 тыс. кв. метров по улице Рационализаторов (проезд 6ПР), ООО «Сибпромстрой Югория»;

2,4 тыс. кв. метров общей площади магазинов;

9,6 тыс. кв. метров административно-бытовых корпусов (АБК), в том числе административное здание по улице Гагарина, административно-торговое здание комплекса «Яхт – Клуб», АБК ООО «Промстройсервис» по производству арбоблоков;

22,4 тыс. кв. метров производственных объектов, из них: производственный корпус ООО «Интек», предприятие по розливу питьевой воды (цех и 2 склада), 2 сервисных центра, 1 автомойка, 1 АЗС, 2 пристроенные стоянки закрытого типа к многоэтажным жилым домам;

встроенные офисные помещения в многоэтажном жилом доме общей площадью 265 кв. метров.

Введены в эксплуатацию инженерные сооружения: тепловой пункт, канализационная насосная станция, блочная комплектная трансформаторная подстанция, модульная котельная.

Реализован проект АО «Тюменьэнерго» «ПС 110 кВ Западная с двухцепной ВЛ 110 кВ в городе Сургуте», введены в действие два трансформатора мощностью по 40 МВА и два - по 160 кВА.

Введены в эксплуатацию:

спортивный центр с универсальным игровым залом общей площадью 1,5 тыс. кв. метров - социально-значимый объект с использованием муниципально-частного партнерства на территории средней общеобразовательной школы № 26;

кладбище «Чернореченское-2» площадью карт захоронения 13,3 тыс. кв. метров (1 этап строительства);

парк «Геологов» площадью 51,4 тыс. кв. метров, в том числе тротуар площадью 6,3 тыс. кв. метров, стоянка на 0,5 тыс. кв. метров;

парковый комплекс в Центральном жилом районе площадью 33 тыс. кв. метров, в том числе 3,8 тыс. кв. метров брусчатки, 3 тыс. кв. метров асфальта;

автодром в зоне ГРЭС площадью 5 тыс. кв. метров.

Потребительский рынок

В январе - марте 2016 года:

оборот розничной торговли (по крупным и средним организациям) составил 11,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 90,6 %;

оборот общественного питания – 0,7 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 85,7 %.

Цены на товары возросли на 10,8 %, на продукцию общественного питания – на 13,2 %.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Доля оборота розничной торговли крупных и средних предприятий города в общем обороте крупных и средних предприятий округа - 40,6 %, общественного питания – 31,1 %.

На 30.03.2016 в городе функционировало 67 торговых и 5 торгово-развлекательных центров (ТРК «Вершина», ТРК «Союз», ТРК «Аура», ТРК «Сити-Молл», ТРК «Агора»).

Состояние розничной торговли определяют различные торговые сети различной специализации и ценовой политики. Развитие предприятий сетевых компаний оказывает влияние на удовлетворение покупательского спроса, улучшение качества торгового обслуживания населения, а также способствует росту конкуренции на потребительском рынке.

В последние годы в структуре сетевых магазинов основная доля приходится на магазины федеральных и региональных сетей. При этом процесс экспансии на территорию города торговых сетей из других регионов продолжается.

Сетевые компании обеспечивают высокий сервис обслуживания покупателей, предприятия представлены в различных форматах: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

Лидером потребительского рынка в городе Сургуте по количеству торговых объектов является компания ЗАО «Тандер» розничной сети «Магнит» - 30 объектов.

Наряду с развитием сетевого принципа организации торгового обслуживания продолжается открытие продовольственных магазинов «шаговой доступности», магазинов «эконом-класса» на первых этажах жилых домов.

Идет процесс замещения торговых объектов, испытывающих финансовые сложности, предприятиями розничной торговли, имеющими устойчивое финансовое состояние.

За отчетный период введены в эксплуатацию 3 торговых объекта общей торговой площадью 1426 кв. метров. В результате открытия новых торговых объектов создано 48 новых рабочих мест.

Несмотря на открытие новых торговых объектов, часть объектов по различным причинам закрывается. За отчетный период закрыты 3 магазина общей торговой площадью 832 кв. метров. Помещения магазинов переоборудованы под другие виды ведения предпринимательской деятельности.

По состоянию на 30.03.2016 в городе функционировало 1340 объектов розничной торговли общей торговой площадью 678 тыс. кв. метров, в том числе 1031 магазин и 309 объектов мелкорозничной торговли. К уровню соответствующего периода предыдущего года общая торговая площадь увеличилась на 29,7 тыс. кв. метров или на 4,6 %.

Благодаря высокому потребительскому потенциалу сфера общественного питания является одним из наиболее динамично развивающихся секторов экономики города.

Одним из самых привлекательных в сегменте общественного питания остается развитие сети предприятий быстрого питания и предприятий, предоставляющих посетителям дополнительные услуги.

Демография

Естественный прирост населения города за январь-март 2016 года составил по предварительным данным 1,1 тыс. человек, численность родившихся – 1,6 тыс. человек. К уровню соответствующего периода предыдущего года естественный прирост снизился на 5,8 %, в основном, за счёт снижения рождаемости.

Уровень рождаемости в 3 раза превышает уровень смертности, что, по-прежнему, обусловлено высоким уровнем численности женщин активного репродуктивного возраста.

Миграционный прирост за отчетный период составил по предварительным данным 0,5 тыс. человек (1 квартал 2015 года – 0,7 тыс. человек).

Продолжается процесс изменения возрастной структуры населения, обусловленный вступлением в трудоспособный возраст малочисленного молодого поколения и выбытием из трудоспособного возраста многочисленного пожилого поколения.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Численность постоянного населения города на 30.03.2016 по предварительным данным составила 350,2 тыс. человек, прирост к уровню соответствующего периода предыдущего года – 7,5 тыс. человек или 2,2 %.

Рынок труда

В отчётном периоде в экономике на территории муниципального образования было занято 158 тыс. человек, что составило 94,7 % от общей численности экономически активного населения.

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций снизилась по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года на 2,9 % до 115,8 тыс. человек.

Наиболее значительное сокращение занятости по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года произошло по видам экономической деятельности:

- строительство зданий и сооружений;
- деятельность воздушного транспорта;
- розничная торговля.

В обрабатывающих отраслях наиболее значительное снижение занятости отмечено в стройиндустрии.

К уровню на конец соответствующего периода предыдущего года (на 30.03.2015) численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости населения, возросла на 38 % до 425 человек, уровень регистрируемой безработицы увеличился на 0,07 процентного пункта и составил 0,25 %. Уровень общей безработицы оценивается на уровне 5,3 % от экономически активного населения.

За отчётный период в центр занятости за предоставлением государственных услуг в области содействия занятости населения обратилось 3519 человек, что на 61 % больше, чем за соответствующий период предыдущего года.

По сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года в численности граждан, признанных безработными в течение отчётного периода, доля:

- женщин в общей численности безработных увеличилась на 0,4 % до 54,2 %,
- молодежи в возрасте от 16 до 29 лет снизилась на 1,9 % до 39,9 %,
- инвалидов – снизилась на 2,2 % до 8,1 %.

По сведениям, поступившим в государственную службу занятости населения от организаций города, численность работников, находящихся под риском увольнения, на 30.03.2016 – 443 человека (на 30.03.2015 – 856), в том числе 264 человека в организациях с массовым сокращением численности персонала.

Заработная плата

В январе – марте 2016 года по предварительным данным:

- среднемесячный денежный доход на душу населения составил 45,3 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей) – 39,4 тыс. рублей,
- среднемесячная заработная плата одного работающего (по крупным и средним организациям) – 68,7 тыс. рублей,
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 20,2 тыс. рублей.

В отчётном периоде сохранилась тенденция снижения покупательной способности доходов населения, обусловленного опережением темпов роста потребительских цен по сравнению с темпами роста доходов населения. При этом наиболее глубокое падение покупательной способности отмечено по доходам пенсионеров.

Источник: Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за январь-март 2016 года (автор: Департамент по экономической политике Администрации города Сургута, режим доступа:



<http://admsurgut.ru/rubric/19017/Osnovnye-socialno-ekonomicheskie-pokazateli>).

7.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

7.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого здания. Учитывая, расположение, назначение и наилучшее использование объекта, оценщик пришел к выводу, что Объект оценки относится к сегменту торгово-офисной недвижимости.

7.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости развивается хорошо. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа по данным портала развития предпринимательства округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте - 167, Нижневартовске - 68, Ханты-Мансийске - 32, Нефтеюганске - 22. Основные организации на рынке недвижимости в городах:

г. Сургут: АН «33 квадратных метра», АН «Иваницкий и партнеры», ООО «Белинская и партнеры», ООО «Монолит», АН «Герц», АН «М-пульс», АН «Ковчег», АН «Ризлт-сервис».

г. Нижневартовск : ООО Ипотечно-Брокерское Агентство «Ваш Новый Адрес», АН «Мир», АН «Белый город», АН «Премиум», АН «Элита плюс».

г. Ханты-Мансийск : АН «Надежный партнер», АН «Капиталь», ООО «Югра Реклама Сервис».

г. Нефтеюганск: ООО АН «Мега», ООО «Вега».

В остальных населенных пунктах количество операторов единичное, сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете. Издаются специализированные издания, посвященные рынку недвижимости: журнал «Сургутская недвижимость», «RESIDENCE», «Справочник по недвижимости Югра», другие печатные издания содержат объявления о купле-продаже и аренде недвижимости в населенных пунктах Ханты-Мансийского автономного округа Югры - это газеты «Сургутский экспресс», «Ярмарка Нижневартовск», «Югорская ярмарка», «Югорский экспресс», «Вариант», другие местные издания - «64 меридиан», «Покачевский вестник», «Маркет пресс», «Деловая перспектива», «Дом рекламы», «Новый город», «Кондинский вестник», «Когалымский вестник», «Звезда Лангепаса», «Мегион-информ», «Федоровский вестник».

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок округа можно разделить на четыре сегмента:



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1. Жилая недвижимость (квартиры в многоквартирных жилых домах и домах индивидуальной жилой застройки).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Среди основных источников торговых помещений в городе Сургуте можно выделить следующие основные группы:

- торговые центры;
- встроенно-пристроенные помещения, квартиры на первых этажах жилых зданий, переведенные в нежилой фонд и переоборудованные под магазины (они занимают наибольшую долю);
- сложившиеся стихийные рынки;
- некапитальные строения (различные лари, павильоны и киоски).

Сегмент торговой недвижимости является одним из самых привлекательных в структуре рынка коммерческой недвижимости, однако на дату оценки наблюдается дефицит таких объектов. В рамках настоящего отчета об оценке были исследованы источники, дающие информацию об объектах недвижимости торгового назначения, предложенных для продажи в г. Сургуте.

На дату оценки на рынке предложения к продаже отдельно стоящих зданий г. Сургут выявлено 7 объявлений. Ценовой диапазон предложения к продаже отдельно стоящих зданий г. Сургута составляет от 22 727 руб./кв. м до 86 207 руб./кв. м

На дату оценки отдельно стоящие торговые центры не представлены на рынке продажи или для сдачи в аренду. Предложение представлено в основном отдельными встроенными помещениями.

Ценовой диапазон предложения к продаже встроенных нежилых помещений составляет от 30 000 руб./кв. м до 108 000 руб./кв. м Среднее значение предложения к продаже встроенных нежилых помещений в г. Сургут составляет 67 233 руб./кв. м. В то же время ценовой диапазон стоимостей состоявшихся сделок купли-продажи помещений коммерческого назначения в г. Сургут, на основании данных Росреестра, составляет от 12 099 руб./кв. м до 83 793 руб./кв. м Среднее значение стоимостей состоявшихся сделок купли-продажи помещений коммерческого назначения в г. Сургут составляет 39 353 руб./кв. м.

Таблица 7.1 – Совокупный анализ совершившихся сделок по продаже встроенных нежилых помещений за 2015 год

Площадь, кв. м	Количество сделок	Минимальная цена, руб./кв. м	Максимальная цена, руб./кв. м	Средняя цена выборки, руб./кв. м
До 50	2	32 500	83 793	58 147
50-100	9	24 383	65 231	35 339
100-300	21	22 422	82 803	43 795
300-700	6	12 099	50 131	32 892
700-2000	5	21 113	72 433	36 284
Свыше 2000	2	15 097	22 981	19 039

Таким образом, большая часть сделок совершена с помещениями площадью от 100 до 300 кв. м, 20% сделок совершены с объектами площадью 50-100 кв. м, так как это наиболее ликвидные объекты на рынке г. Сургут.

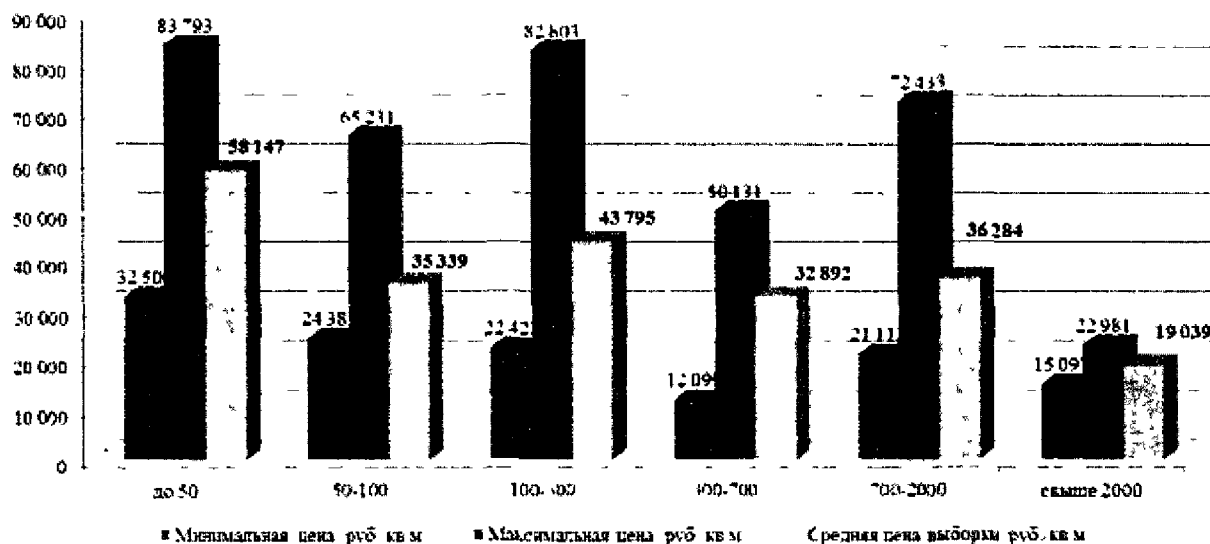


Рисунок 4. Диапазон цен на встроенные нежилые помещения в г. Сургут

Наименьшая стоимость за 1 кв. м наблюдается у помещений с площадью свыше 2000 кв. м, наибольшая средняя стоимость продажи нежилых помещений составляет 58 147 руб./кв. м, у помещений с площадью менее 50 кв. м

Ценовой диапазон предложения к аренде встроенных помещений составляет от 400 руб./кв. м./мес. до 1 300 рублей/кв. м./мес. Нижний порог представлен помещениями, в которых требуется проведение ремонта, расположенные на второй линии, верхний - используемыми зданиями торгового назначения, расположенными в торговых центрах, на первом этаже, на красной линии, обеспеченными высоким уровнем трафика.

7.4. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

По итогам анализа рынка предложений торгово-офисной недвижимости, представленного в п. 7.3, оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв. м объекта оценки может находиться диапазоне от 32 000 руб. до 83 793 руб.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории автономного округа на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

7.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с определениями рыночной стоимости, расчет необходимо выполнять, исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наибольшей



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

отдачей, причем непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

В данном случае применяется анализ наиболее эффективного использования собственности как улучшенной, т.е. принимая во внимание тип существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь его собственное мнение.

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

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям:

законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его расположение, в данном случае возможным вариантом использования оцениваемого объекта – использование в качестве коммерческой недвижимости.



8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. (п. 11 ФСО № 1).

8.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

8.2.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

8.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Объект оценки является доходной недвижимостью и может быть сдан в аренду. Рынок аренды коммерческой недвижимости на дату проведения оценки достаточно развит. Имеющаяся в распоряжении оценщика информация о ставках аренды на нежилые помещения коммерческого назначения и типичных расходах, связанных с эксплуатацией аналогичных объектов, позволяет применить доходный подход.

8.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Основные этапы оценки данным подходом.

1) Оценка потенциального валового дохода на основе анализа рыночных ставок арендной платы. Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от имущества при его 100% использовании без учета потерь и расходов.

2) Оценка потерь от недозагруженности и неуплат, определение действительного валового дохода. Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидок на недоиспользование имущества.

3) Расчет величины операционных издержек по эксплуатации оцениваемого имущества. Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.

4) Определение величины чистого операционного дохода от объекта. Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

5) Определение ставки дисконтирования или капитализации в зависимости от выбранного метода.

6) Определение рыночной стоимости имущества путем приведения будущих доходов к их текущей стоимости.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не заплатит по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

Капитализация дохода — это метод, позволяющий потоки денежных средств в период владения и выручку от последующей перепродажи (реверсия) капитализировать (конвертировать) в текущую стоимость объекта.

Первым шагом при любом подходе к капитализации дохода является определение потоков денежных средств.

В настоящем Отчете об оценке расчет доходов производится на основании прогнозных данных, т.к. данные, предоставляемые Заказчиком или другим заинтересованным лицом, могут быть искажены и не отвечать должным образом предъявляемым требованиям.

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

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times A_p, \text{ где}$$

S — площадь объекта оценки

A_p — рыночная арендная плата в год

Использование контрактной арендной платы вместо рыночной противоречит методологии оценки.

В практике управления объектами недвижимости арендные ставки устанавливаются главным образом на основании обработки рыночных данных и, прежде всего, на основании всех прошлых, действующих и предлагаемых к заключению договоров аренды — как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов, конкурирующих с ним на местном рынке. При этом рыночные ставки арендной платы определяются методом сравнительного анализа не только арендных договоров по объектам-аналогам, но и предложений по арендным ставкам для подобных объектов с подробным изучением (методом интервью и "модельного" торга с арендодателями) всех существенных условий договоров. Важно, что при назначении арендной ставки для помещений, учитываются результаты принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) последнего: эта ставка назначается для функции, соответствующей ННЭИ независимо от планов будущего арендатора по использованию помещений. Арендные платежи рассчитываются для всех элементов объекта, включая помещения: основные, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них, вспомогательные, используемые совместно, и оплачиваемые дополнительно пользователями данного вспомогательного помещения. Кроме помещений в аренду могут сдаваться также элементы конструкций (стена и крыша — для размещения рекламы, коллективная антенна и т.д.) и свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск и т.д.).

Прямая капитализация дохода — это метод, позволяющий потоки денежных средств за первый период владения конвертировать в текущую стоимость объекта.

Площадь помещений в Объекте оценки (S) определяется по свидетельству о государственной регистрации. Доходы от объекта недвижимости могут быть получены за счет сдачи в аренду нежилых помещений.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Для расчета рыночной стоимости арендной ставки оценщиками были выявлены следующие объекты-аналоги по аренде коммерческих помещений.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 8.1. Выбор объектов-аналогов для расчета ставки арендной платы

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Назначение (использование) объекта	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	27 июня 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.
Местоположение	ХМАО-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А	ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-т Пролетарский, д. 14	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Ивана Кайдалова, д. 28	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 60
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Общая площадь помещения, м ²	221,7	73	53	72,5
Арендная плата в месяц за помещение в целом, руб./кв. м/мес.	-	65 700	45 000	54 375
Арендная плата в месяц за 1 кв. м, руб./кв. м/мес.	-	900	849	750
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_prospekt_proletarskiy_14_221694036	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_53_m_771946836	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_72.5_m_733973211

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты



рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к Объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия и время продажи;
- Месторасположение;
- Физические характеристики (качество отделки, класс и т.д.).

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые или подвергаемые корректировке.

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта.

Именно поэтому за единицу сравнения выбрана стоимость арендной платы 1 квадратного метра общей площади помещения в месяц.

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

1. Передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и Объекта оценки не различаются – корректировки не требуется.

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец



выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия финансирования объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, корректировки не требуется.

3. *Фактор уторгования.* Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование. Корректировка на уторгование вводилась по ниже представленной таблице. Так как рынок недвижимости г. Сургута является активным на дату оценки, рекомендуемые значения скидок на торг представлены для соответствующего типа рынка.

Таблица 8.2. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%
ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%
Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%
Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%
Квартиры	3%	3%	4%

*«Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье актуализированное и расширенное (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 72).

Коммерческую привлекательность объекта с учетом назначения, местоположения и технического состояния можно оценить на уровне среднего. Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что арендатору удастся сторговаться с арендодателем, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на уторгование применить наиболее вероятную величину скидки, в размере среднего значения, равную 7 %.

4. *Фактор времени продажи.* Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Корректировка на фактор времени продажи не вводится, т.к. предложения действительны на дату



оценки.

5. *Местоположение объекта.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в г. Сургуте и сопоставимы по местоположению, в связи с чем корректировка не вносится.

6. *Назначение/использование.* При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые. В данном случае различий в использовании Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено.

7. *Наличие отдельного входа.* На стоимость Объекта оценки в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Корректировка на наличие отдельного входа вносится согласно нижеследующей таблице.

Таблица 8.3. Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

*«Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126).

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не вносится.

8. *Удобство пользования (Этажное расположение)* На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно нахождение объекта на первом этаже, в цокольном этаже, на втором этаже и выше.

Согласно справочнику оценщика недвижимости корректировка на удобство пользования вводится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 8.4. Корректировка на этажное расположение

	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

*«Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126-127).

Поскольку объект оценки расположен на 1 этаже, что сопоставимо с подобранными объектами-аналогами, корректировка не применяется.

9. *Физический износ.* Принимая во внимание, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Таблица 8.5. Поправка на состояние объекта

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,82	0,84
2	Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

*«Справочник оценщика недвижимости. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 126-127).

На дату оценки по данным визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии, физический износ составляет 21 % (согласно нормативному сроку эксплуатации жилых зданий при фактическом сроке эксплуатации здания 125 лет)

APPRAISER
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА RU



Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете

22.06.2007 Автор: Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9-17 (изменен не)

Жилые здания

Здания каменные, особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные), перекрытия железобетонные 140

Здания каменные обыкновенные: фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия железобетонные 125

Здания каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, крупноблочные и крупнопанельные, смешанные (деревянные и железобетонные) 100

Здания деревянные рубленые и брусчатые, срубленные, фундаменты ленточные, бутовые, стены рубленые, брусчатые и оштукатуренные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные 60

Здания сборно-щитовые, каркасные и фанерные: фундаменты по деревянным столбам или бутовым столбам, стены каркасные, перекрытия деревянные 30

Здания глинобитные: срубленные и срубленные на деревянных столбах или бутовых столбах, перекрытия деревянные 20

Здания каркасно-кирпичные и прочие облегченные 15

*Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9-17 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

Таблица 8.6. Критерии физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Согласно шкале, представленной в таблице 8.6, техническое состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Данные о техническом состоянии объектов-аналогов были получены по результатам опроса арендодателей, их техническое состояние также характеризуется как удовлетворительное. Таким образом, внесение корректировки не требуется.

10. *Площадь помещения.* Корректировка цены в зависимости от масштаба. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Корректировка на площадь вводится в соответствии с таблицей 8.7.

Таблица 8.7 Корректировка на площадь

Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 125).

Поскольку площадь Объекта оценки находится в диапазоне 100-300 кв. м, что отличается от подобранных объектов-аналогов, площадь которых менее 100 кв. м, вносится поправка в размере 0,98.

11. *Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов.* Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной с помощью наибольшего количества корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_n|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_1|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 8.8. Расчет ставки арендной платы

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещения, м2	221,7	73	53	72,5
Арендная плата в месяц за 1 кв. м, руб./кв. м/мес.	-	900	792	750
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	900	792	750
Назначение (использование) объекта	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения
Корректировка на назначение (использование)	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	900	792	750
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	900	792	750
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Корректировка на уторгование	-	0,93	0,93	0,93
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698
Период продажи / дата оценки	27 июня 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.
Корректировка на период/ дату оценки	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	ХМАО-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А	ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-т Пролетарский, д. 14	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Ивана Кайдалова, д. 28	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 60
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698
Этаж/Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	837	737	698
Корректировка на площадь	-	0,98	0,98	0,98
Арендная плата в месяц за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м/мес.	-	820	722	684
Сумма корректировок по аналогам, %	-	9,00	9,00	9,00
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,11	0,11	0,11
Сумма нормированных удельных весов	-	0,33		
Весовые коэффициенты	-	0,333	0,333	0,333
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	273	240	228
Средняя величина арендной платы, с учетом корректировок, руб.	741			

Таким образом, Оценщик принимает месячную арендную плату (Ам) в размере **741 руб./кв. м в месяц**.

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Действительный (эффективный) валовой доход — потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_{\text{исп}}$$



где $K_{исп}$ — коэффициент использования площадей, учитывающий также скидки на простой и неполучение платежей (недозагрузка площадей).

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Коэффициент использования обычно определяется экспертным путем. В принципе, такой подход является единственно возможным в силу уникальности каждого объекта недвижимости и невозможности с достаточной степенью вероятности формализовать влияние всех возможных факторов. Однако экспертные оценки должны быть производными от эмпирических данных. Изучение спроса на аренду площадей помогает учесть скидку на простой выставляемого объекта.

Для поиска арендатора на такое специфичное помещение как Объект оценки может потребоваться до 1 месяца. В соответствии с этим коэффициент недоиспользования площадей будет равен $K_{недоисп} = 1/12 = 0,08333$.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход — это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

В состав *операционных расходов (ОР)* включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Операционные расходы (ОР) берутся по аналогичным объектам, а также по данным рынка. Операционные расходы Заказчика (по справке Заказчика) принимать в расчет не этично, но допустимо и не противоречит методологии процесса оценки.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений и резерв на замещение.

1. *Постоянные.* Их величина не зависит от степени загруженности здания пользователями. В случае с оцениваемым объектом ни собственник, ни пользователь не оплачивает ни один из видов платежей за земельный участок. По информации, предоставленной агентствами недвижимости, а также эксплуатирующими организациями, затраты на управление для анализируемого объекта оценки составят 100 руб./кв. м./год.

2. *Переменные.* Они зависят от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они включают в себя расходы на управление, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, топлива для местного отопления и др.), прочие расходы.

Коммунальные расходы и прочие расходы по обслуживанию здания (охрана, уборка и пр.) приняты в соответствие со средними расходами, которые несет пользователь имущества, выявленными на основании бесед с непосредственными пользователями иного недвижимого имущества, проведенной в ходе профессиональной деятельности оценщика, и по информации, предоставленной агентствами недвижимости города. Таким образом, величина переменных расходов принята на уровне 10% от ДВД.

Операционные расходы рассчитываем по формуле:

$$OP = Y_{пос.} + Y_{пер.} + P_{зам}$$

где $Y_{пос.}$ — условно-постоянные операционные расходы

$Y_{пер.}$ — условно-переменные операционные расходы

$P_{зам.}$ — резерв на замещение



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.9. – Методика расчета операционных расходов

№ п/п	Операционные расходы	Значение для торговых помещений
1.	Условно-постоянные	100 руб./кв. м
2.	Условно-переменные	10% от ДВД

Расчет чистого операционного дохода (I) осуществляем по формуле:

$$I = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Следует отметить, что чистый эксплуатационный доход является чисто оценочным понятием и чаще других используется при оценке дохода. Во всей оценочной литературе, если не оговорено иное, под термином "доход" обычно подразумевается чистый эксплуатационный доход (ЧЭД).

Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации дохода осуществляется по формуле:

$$V = I/R, \text{ где:}$$

V — стоимость, с точки зрения дохода, руб.;

I — чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД), руб.;

R — коэффициент капитализации.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации — это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

В данном случае для расчета ставки капитализации использовался кумулятивный подход, поскольку в нашем распоряжении отсутствует информация о сделках с объектами недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, и соответственно, о доходности, которую они способны приносить.

Таким образом, ставка капитализации в рамках кумулятивного подхода рассчитывается по формуле:

$$R = R_f + L, \text{ где:}$$

R_f — безрисковая ставка дохода;

L — норма доходности, покрывающая риски, характерные для данного типа недвижимости.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки принята долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на дату, ближайшую к дате оценки.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

с 27.06.2016 по 27.06.2016

Получить

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
27.06.2016	10.55	9.88	9.95

http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Премия за риск вложения

Надбавка за риск вложения в недвижимость находится в диапазоне от 0 до 5% и является компенсацией инвестора за рискованность вложений в недвижимость и учитывает в том числе, надежность арендатора объекта недвижимости. Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщики принимают величину надбавки за риск в размере средней величины 2,5 %.

Надбавка за инвестиционный менеджмент

Надбавка за инвестиционный менеджмент в диапазоне от 0 до 5%. Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент. Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщики принимают величину надбавки за риск в размере средней величины 2,5 %.

Надбавка за низкую ликвидность вложения

Надбавка за низкую ликвидность вложения находится в диапазоне от 0 до 5%.

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости (продавцов и покупателей), высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации. Риск возникновения потерь при продаже объекта из-за недостаточной развитости или устойчивости рынка недвижимости.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается согласно нижеприведенной формуле:

$$R_{\text{ликв.}} = (D / 12) \times n, \text{ где:}$$

D — безрисковая ставка;

n — срок возможной экспозиции объекта, исходя из его ликвидности.

Исходя из того, что средний срок экспозиции коммерческих объектов недвижимости г. Сургута, аналогичных Объекту оценки, на дату оценки составляет в среднем 1 месяц, а также, учитывая, состояние и ликвидность объекта оценки, оценщик принимает срок экспозиции равный 1 месяцу.

Таким образом, премия за низкую ликвидность объекта на дату оценки составит: 0,829 % (9,95 % / 12 x 1).

Вторая составляющая ставки капитализации – ставка возмещения капитала Csff. Ставка возмещения капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость. Процесс возврата основной суммы капитала, зависит от динамики изменения стоимости актива во времени, что определяется, например, при его продаже. Актив вследствие износа, может терять свою стоимость, или повышать стоимость из-за инфляции.

Существует три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

1. Изменение стоимости основной суммы инвестиций не прогнозируется, возмещение капитала происходит из стоимости актива на величину первоначальных инвестиций при его перепродаже;

2. Когда ожидается, что стоимость вложенного капитала (основной суммы) уменьшится, часть или вся сумма возмещаемых инвестиций должна быть получена из текущего дохода,



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

поэтому коэффициент капитализации текущего дохода должен включать как доход на инвестиции, так и возмещение ожидаемой потери.

Существует три способа возмещения инвестируемой суммы:

- прямолинейный возврат капитала (метод ринга): предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что доход поступает в виде простого постоянного аннуитета и дисконтируется одной нормой дисконта. Основной предпосылкой является допущение о том, что величина аннуитета соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит не по норме процента на инвестиции, а по безрисковой ставке. Основной предпосылкой является то, что реинвестирование может быть не таким прибыльным как начальные инвестиции и, следовательно, повторному вложению денег присущ большой риск.

Фактор фонда возмещения будет рассчитываться с помощью программного продукта «Excel» с учетом ставки дохода на инвестиции и допущения о владении собственностью объекта в течение 30 лет по методу Хоскольда. Основание для такого утверждения служит информация о том, что в странах с развитым рынком коммерческой недвижимости, к которым стремится и Россия, срок жизни объекта составляет от 25 до 30 лет. При этом, речь идет как об офисах, так и о гостиницах, и объектах торговли

(http://realty.irr.ru/articles/commercial_realty/4c18a0648ead0e8860a60000/).

Расчет фактора фонда возмещения осуществляется по формуле:

$$SFF = - \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где: i — ставка дохода на инвестиции (в качестве ставки дохода на инвестиции принимается безрисковая ставка – долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки);

n — количество периодов начисления.

Таким образом, ставка возврата на капитал на дату оценки составит:

$$SFF = - \frac{9,95}{(1+9,95)^{25} - 1}$$

Расчет ставки капитализации на дату оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 8.10. Расчет ставки капитализации

Компонент ставки	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	9,95
Премия за риск вложения	2,5
Премия за инвестиционный менеджмент	2,5
Премия за низкую ликвидность	0,829
Ставка возврата капитала	-1
Ставка капитализации	14,78

Таким образом, ставка капитализации объекта на дату оценки составляет 14,78 %.



ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Рыночная стоимость Объекта оценки согласно методу прямой капитализации составит:

Таблица 8.11 – Расчет рыночной стоимости методом капитализации

№п/п	Наименование показателя	Значение
1	Потенциальный валовой доход, в мес. рублей/кв. м	741
2	Полезная площадь, кв. м	221,7
3	Потенциальный валовой доход в месяц	164 280
4	Потенциальный годовой валовой доход	1 971 360
5	Потери от незаполняемости (стр4хКнедоисп)	164 280
6	Действительный годовой валовой доход, руб.	1 807 080
7	Эксплуатационные расходы (стр6х10%)	180 708
8	Постоянные расходы (стр2х100р)	22 170
9	Годовой чистый операционный доход (6-7-8)	1 604 202
10	Ставка капитализации	0,1478
11	Рыночная стоимость объекта доходным подходом с учетом НДС	10 853 870

Таким образом, стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода составляет с учетом НДС:

10 853 870

(Десять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи восемьсот семьдесят) рублей

8.2.2. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

8.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения такого рода объектов, когда покупатель-частное лицо приобретал помещение в здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого объекта.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.



8.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.

8.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 12 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

8.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщиком было выявлено достаточное количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам. Таким образом, сравнительный подход в рамках данного отчета применяется.

8.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Последовательность определения стоимости объекта, в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации Фонда имущества г. Сургута, а также веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 8.12. Выбор объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения	Помещение коммерческого назначения
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	27 июня 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.	2 квартал 2016 г.
Местоположение	ХМАО-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Некрасова	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Югорская, д. 40/1	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Югорская
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Общая площадь помещения, м ²	221,7	110	73	125
Рыночная стоимость, руб	-	7 000 000	4 600 000	6 250 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_110_m_669449626	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_73_m_715225916	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_125_m_691303295

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать.

- цена за единицу общей (полезной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м помещения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;



– экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

1. Передаваемые права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и Объекта оценки сопоставимы – корректировки не требуется.

2. Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заломодает требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия финансирования объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, корректировки не требуется.

3. Фактор уторгования. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование. Корректировка на уторгование вводилась по ниже представленной таблице. Так как рынок г. Сургута является активным на дату оценки, рекомендуемые значения скидок на торг представлены для соответствующего типа рынка.

Таблица 8.13. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Скидка на торг, %	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Высококласные производственно-складские объекты	9%	8% 9%
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10% 12%
Бизнес-центры класса А, В	7%	7% 8%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	7% 8%



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
Квартиры	3%	3%	4%

*«Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное и расширенное (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 72)

Коммерческую привлекательность объекта с учетом назначения, местоположения и технического состояния можно оценить на уровне среднего. Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на уторгование применить наиболее вероятную величину скидки, в размере среднего значения, равную 8 %.

4. *Фактор времени продажи* Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Корректировка на фактор времени продажи не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

5. *Местоположение объекта.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в г. Сургуте. Таким образом, внесение корректировки на местоположение не требуется.

6. *Назначение/использование.* При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые. В данном случае различий в использовании Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено.

7. *Наличие отдельного входа* На стоимость объекта в значительной мере оказывает влияние наличие отдельного входа. Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа вводится в соответствии с нижеследующей таблицей.

Таблица 8.14. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

*«Справочник оценщика недвижимости Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

третье актуализированное и расширенное (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 110)

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не вносится.

8. *Удобство пользования (Этажное расположение)* На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно нахождение объекта на первом этаже, в цокольном этаже, на втором этаже и выше.

Согласно справочнику оценщика недвижимости корректировка на удобство пользования вводится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 8.15. Корректировка на этажное расположение

	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 111).

Поскольку объект оценки расположен на 1 этаже, что сопоставимо с подобранными аналогами, внесение корректировки не требуется.

9. *Физический износ.* Принимая во внимание, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта.

Таблица 8.16. Поправка на состояние объекта

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
2	Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

*«Справочник оценщика недвижимости. «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 110).

На дату оценки по данным визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии, физический износ составляет 21 % (согласно нормативному сроку эксплуатации жилых зданий при фактическом сроке эксплуатации здания 125 лет)

APPRAISER
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА RU



Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете

22.06.2007 Автор Утверждены цу сср, ннк, сср, строк, финансов сср, госплан сср, госстрок сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.10 (изданные)



Жилые здания

Здания каменные особо капитальные фундаменты каменные и бетонные стены каменные (кирпичные) перекрытия железобетонные	140
Здания каменные обыкновенные фундаменты каменные стены каменные (кирпичные) и крупноблочные перекрытия железобетонные	125
Здания каменные облегченные фундаменты каменные и бетонные стены облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника перекрытия деревянные крупноблочные и крупнопанельные смешанные (деревянные и железобетонные)	100
Здания деревянные рубленые и брусчатые стлешные фундаменты ленточные бутовые стены рубленые брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные) перекрытия деревянные	60
Здания сборно щитовые каркасные и фахверковые фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах стены каркасные перекрытия деревянные	30
Здания глинобитные сырцовые и саманные на деревянных столбах или бутовых столбах, перекрытия деревянные	20
Здания каркасно коньшитовые и прочие облегченные	15

*Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9 17 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

Таблица 8.17. Критерии физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Согласно шкале, представленной в таблице 8.17, техническое состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Данные о техническом состоянии объектов-аналогов были получены по результатам опроса продавцов, их техническое состояние также характеризуется как удовлетворительное. Таким образом, внесение корректировки не требуется.

10 Площадь помещения. Корректировка цены в зависимости от масштаба. Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Корректировка цены в зависимости от масштаба.

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.



Таблица 8.18. Коэффициенты для расчета поправки на площадь

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1	0,93	0,88
300-1000	1,1	1,08	1	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1

*«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (авторы: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 110-111).

Так как площадь Объекта оценки находится в диапазоне 100-300 кв. м, что не сопоставимо с аналогом № 2, к нему применяется поправка в размере 0,98.

11. *Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов.* Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной с помощью наибольшего количества корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 8.19. Расчет стоимости Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещения, м2	221,7	110	73	125
Рыночная стоимость, руб	-	7 000 000	4 600 000	6 250 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	63 636	63 014	50 000



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	63 636	63 014	50 000
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	63 636	63 014	50 000
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Корректировка на уторгование	-	0,92	0,92	0,92
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Период продажи / дата оценки	27 июня 2016 г	2 квартал 2016 г	2 квартал 2016 г	2 квартал 2016 г
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Местоположение	ХМАО-Югра, г Сургут, просп Комсомольский, д 27А	ХМАО-Югра, г Сургут, ул Некрасова	ХМАО-Югра, г Сургут, ул Югорская, д 40/1	ХМАО-Югра, г Сургут, ул Югорская
Корректировка на месторасположение	-	1,000	1,000	1,000
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Этаж/Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этажное расположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	57 973	46 000
Корректировка на площадь	-	1,00	0,98	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб /кв м	-	58 545	56 814	46 000
Сумма корректировок по аналогам, %	-	8,00	10,00	8 00
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,13	0,10	0,13
Сумма нормированных удельных весов	-	0 36		



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Весовые коэффициенты	-	0,360	0,280	0,360
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	21 076	15 908	16 560
Рыночная стоимость 1 кв. м нежилого помещения после проведения корректировок, руб./кв. м	53 544			
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	11 870 705			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет с учетом НДС:

11 870 705

(Одиннадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч семьсот пять) рублей



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовались два подхода – доходный и сравнительный.

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

Учитывая то, что для оценки стоимости объекта оценки применялись два подхода (доходный и сравнительный), и то, что в рамках каждого подхода был собран достаточный массив данных, оценщиком было принято решение присвоить обоим подходам удельные веса по 0,5.

Таблица 9.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

Доходный	10 853 870	0,5	5 426 935
Сравнительный	11 870 705	0,5	5 935 353
Затратный	Не применялся	0,0	Не применялся
ИТОГО:	11 362 288		
Итого с учетом округления	11 362 000		

9.3. Итоговое значение стоимости объектов оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое помещение, кадастровый (или условный) номер 86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и с учетом округления на дату оценки составляет:

11 362 000

(Одиннадцать миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей

В том числе НДС:

1 733 186,44

(Один миллион семьсот тридцать три тысячи сто восемьдесят шесть) рублей 44 копейки

Отчет об оценке должен содержать суждение о возможных границах полученного результата (Согласно ФСО № 7).

Величину диапазона между верхней и нижней границей интервала следует определять для каждого объекта оценки индивидуально, что в значительной мере обусловлено отличиями в исходной информации, к которой можно отнести, например информацию по объектам аналогам и информацию, используемую для проведения анализа рынка. Такие отличия во многом зависят от степени развитости рынка недвижимости, как страны, так и отдельного региона или



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

муниципалитета, а также индивидуальными представлениями собственников недвижимости о стоимости их имущества.

Для оценки стоимости объекта после анализа рынка и подбора аналогов выполняется ряд математических и логических операций над исходными данными при помощи различных инструментов, основанных на источниках, содержащих зачастую лишь усредненные значения показателей. Совокупность этих операций образует расчетный алгоритм, который выстраивает оценщик в соответствии с применяемым методом оценки. Расчетный алгоритм включает несколько элементарных функций, дающих промежуточные результаты.

На основании полученных данных о диапазоне колебания цен на рынке, а также учитывая усредненность значений показателей, применяемых при сопоставлении объекта оценки с аналогами, предложенными на дату оценки на свободном рынке, оценщик определяет величину доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки равной коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления.

Оценщик





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 803/16

**об оценке объекта оценки – Нежилое помещение,
кадастровый (или условный) номер
86:10:0101243:10281, назначение: нежилое, общая
площадь 221,7 кв. м, этаж 1, адрес (местоположение)
объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-
Югра, г. Сургут, просп. Комсомольский, д. 27А**



✉ <https://www.autonews.ru/tech/infocenter> | e-mail: info@autonews.ru | 8 (800) 100-10-10

Расширено сегодня в 10.50



1 [2 3 7 9] 0.1163/2018 **Polymer**

ENTREPRENEUR & REGIONAL DEVELOPMENT, 1998, VOL. 10, NO. 2, 111-124

В соответствии с тем, что

123 25 6 7 4 2 1

Хотите большего?



Арендодатель Вачеслав

8909 921-02-69 741 741 741

Пожалуйста, скажите арендодателю что вы нашли это объявление на Авито

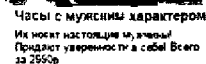
Город **Ханты-Мансийский АО Сургут**

ADDEC

Сдам помещение свободного назначения 73 м²

Собственникам сдается в аренду на длительный период коммерческое помещение, выделенное из жилого фонда с отдельным входом площадью 73 м². Помещение расположено на первом этаже по адресу г. Самара, проспект Пролетарский, 14. Перед зданием есть место для парковки. Все документы оформлены в регистратуре. Помещение полностью отремонтировано и использовалось год (салон красоты). Возможна продажа.

IC 26 VLBST 2015 216 119



© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper.

1. Постановление По 2. Постановление По 3. Постановление По 4. Постановление По

15488700

Page 10 of 10



Сдайте уверенность

Быстро:

11. *See* *infra* note 12.

• Point of view

Хотите больше?

6 Aug 54

43 MED 89/2, 8 MACRA

IDENTIFIED DPK = 11-03

☐ [View all](#)

19 2/27

[illegible]

1000

[illegible][illegible]

От 1 копейки
за переход
на сайт



ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 07-28-2001 BY 60322 UCBAW

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

[illegible]

Heidegger is a philosopher

RECEIVED BY THE DIRECTOR, FBI, 10/24/68



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

https://www.avito.ru/surgut/kompleksnaya_sloboda/помещение_свободного_назначения_72_5_м2/733973211

Воскресенье, 10 июля 2022 10:07. На карте. Добавить в избранное. Поделиться ссылкой. Включить уведомления.

Помещение свободного назначения, 72.5 м²

Размещено 19 июня в 20:22. Добавить объявление

Площадь: 72,5 кв. м.



Арендная плата: 64 376 руб. в месяц

Арендодатель: Елена

Позвонить. Написать сообщение.

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут

Адрес: ул. Мухоморова, д. 10, стр. 1, 1-й этаж

Сдам помещение свободного назначения 72,5 м²

Сдам в долгосрочную аренду помещение свободного назначения площадью 72,5 кв. м., расположенное на первом этаже жилого дома. Арендные каникулы для проведения арендатором необходимого ему ремонта.

Идентификатор: 733973211

Сдайте недвижимость быстрее!

1. Прямая продажа. Выход на покупателя.
2. Сделать IP-адресацию.
3. Прямая продажа. Выход на покупателя.

Хотите большего?

Прямая продажа. Выход на покупателя.





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

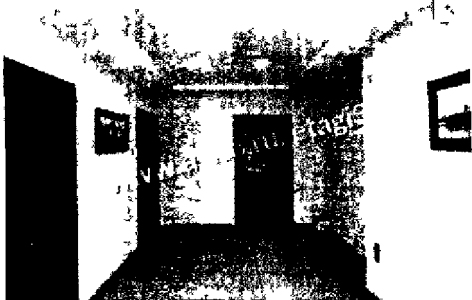
Объекты-аналоги для сравнительного подхода

www.avito.ru

Сервис: Недвижимость Пр. Новое жилье. Пр. Продажа земли. Бюджетное жилье

Продам офисное помещение, 110 м²

Размещено вчера в 02:00



Цена: 7 000 000 руб.

Агентство: ООО «Центр»
на авто с сентября 2014

Контактное лицо: Ирина

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут
Адрес: ...

Продам офисное помещение 110 м²
Продается нежилое помещение, находящееся в центре поселка Бельм-Яр. Первая линия, расположена на первом этаже жилого дома. Выполнен хороший косметический ремонт: стены, оклеены обоями, на полу плитка, сантехника в хорошем состоянии. Имеет в ванной группа. Помещение состоит из четырех кабинетов (два из которых объединены в один большой кабинет). Также имеется кухня и санузел. Перед зданием есть парковочные места в любое время суток. Торг. Более подробно по телефону. Для просмотра также имеется телефон, интернет, кондиционер, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 9278-3. Район Бельм-Яр-ПТ.

Успели по продаже, покупка в аренду, недвижимость, ЭТАЖИ-УТ, АСЛАВ, АСЛАВ

4000 руб. Успели по продаже, покупка в аренду, недвижимость, ЭТАЖИ-УТ, АСЛАВ, АСЛАВ

Как вести учет ИП? Е-матрица, 100 руб. Книга для ведения бухгалтерии, 100 руб.

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят! Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

www.avito.ru

Сервис: Недвижимость Пр. Новое жилье. Пр. Продажа земли. Бюджетное жилье

Помещение свободного назначения, 73 м²

Размещено 7 апреля в 15:00



Цена: 5 600 000 руб.

Агентство: Владислав
на А. с. 10. 11. 2014

Город: Ханты-Мансийский АО, Сургут
Адрес: ...

Продам помещение свободного назначения 73 м²
Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 6-этажного жилого дома. Состоит из зала-приемной, 2-х административных помещений, санузла, душевой, туалета, бассейна. Современный ремонт, все необходимое инженерное сети, телефон, интернет. Отдельная входная группа, парковка. Возможна аренда с последующим выкупом.

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят! Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

ДАСТЕР - 28000 рублей
Апрель - август 2015 г.
Эксплуатация 2016 г. в Москве
Остаток в 2016 г.



Продам офисное помещение, 125 м²

REKREATION

Einmal im Monat
für einen Tag
und eine Nacht
in die Natur

REKREATION

Einmal im Monat
für einen Tag
und eine Nacht
in die Natur

1000



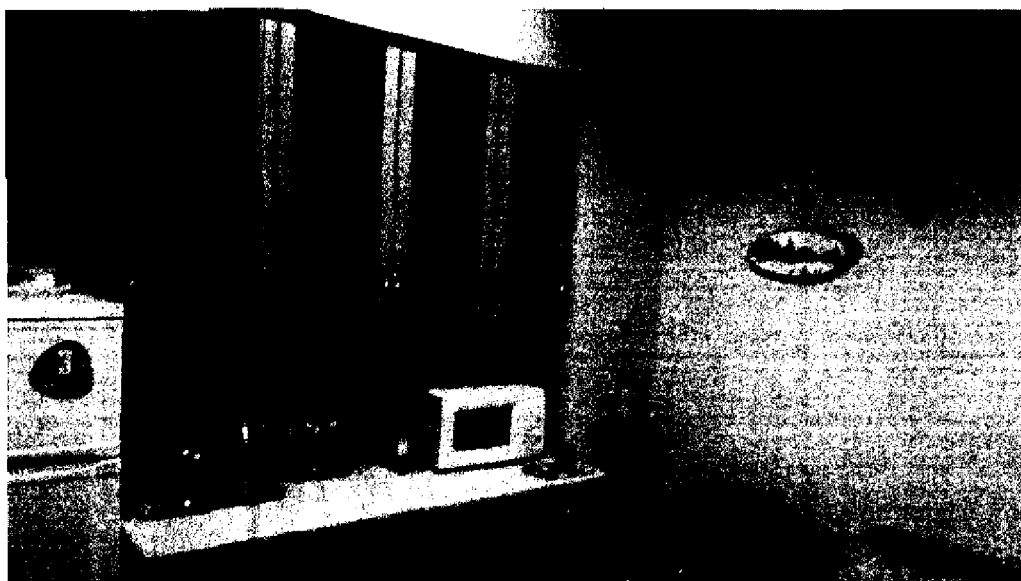
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Фотографии Объекта оценки



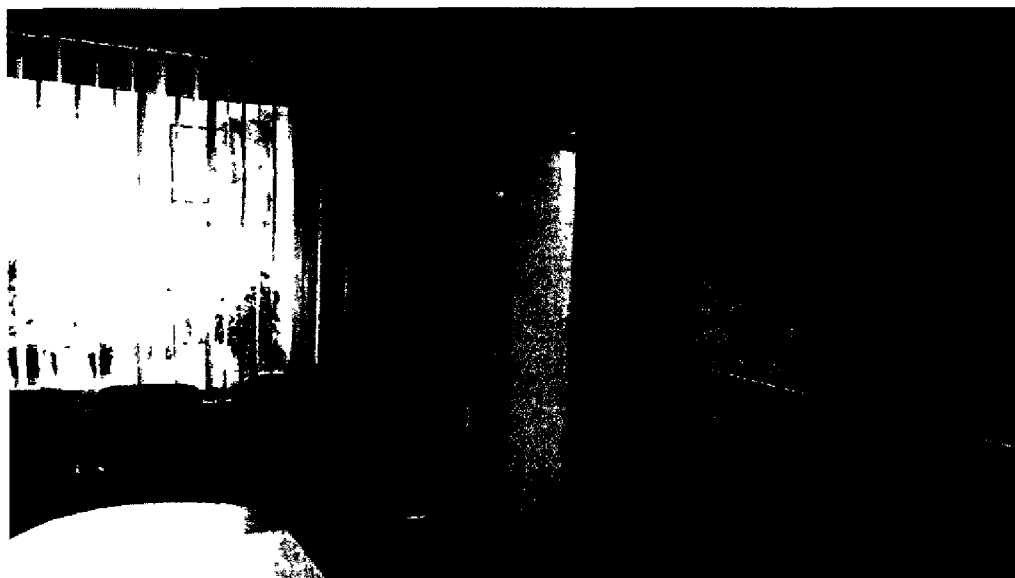


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



140006/2-2

13051

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ
(Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: дата выдачи 12.05.2016

Дата выдачи:

02.06.2016

Документы-основания: • Постановление Администрации города Сургута "О разделении муниципального объекта недвижимости" от 19.02.2015 №1139

• Выписка из Реестра муниципальной собственности города Сургута №14/3341/3(04) от 21.06.2003г.

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 86:10:0101243:10281

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 221,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, просп.Комсомольский, д.27а.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 86-86/003-86/003/011/2015-340/1



Государственный регистратор

Родомакина Д. Д.

Иванов И.И., М.П.)
86-86/003-86/003/011/2015-340/1

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, пр-т Комсомольский, 27а
Наименование объекта	помещение
Инвентарный номер	4-138/001/0014/0340/0100/20001
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь S=221,7 м ²
Назначение	нежилое помещение
Составляющие объекта:	
Литеры строений	A, а1
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки и (кв. м)	Примечание
1	2	3	4	5	6
A	помещение	Фундамент- ж/бетонный; Стены- ж/б панели; Перекрытия- ж/б плиты; Крыша-металлочерепица;	221,7	258,6	Общая площадь изменена в связи с перепланировкой, включением площади холодного пристроя и с выделением площади в отдельный технический паспорт.
а1	Холодный пристрой	Фундамент- бетонный; Стены- кирпичные; Крыша- металлочерепица;		3,7	

Общая площадь здания	221,7	м ²
Площадь застройки территории	265,2	м ²
Площадь по дорогам и проездам		

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	помещение	Вписано из проекта инженерно-технического состояния объекта судебного № 14/33-41/3/04) от 21.06.2013.	Никитина Н.А.	05.02.2015 Нег

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"Район Ханты-Мансийский автономный округ-ЮграГород Сургут

Район города _____

**Технический паспорт
помещения**№ 27а по проспекту Комсомольский

Номер в реестровой книге						
Инвентарный номер	71:136:001:661170340:066:2011					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 20 " января 2014 г.

" " 20 г.

" " 20 г.

" " 20 г.

НапоминаниеЛитеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРП, изменению не подлежат.

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

Дата постановки на учет	Субъект прав Для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, Для юридических лиц по Уставу	Документы, подтверждение право собственности (владения или пользования) с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литеры)
13.02.2015.	Муниципальное предприятие "Жилищно-коммунальное хозяйство" г. Иркутска	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	всего 1/3
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	
	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	г. Иркутск, ул. Бурята, д. 14/33 4/3/04	

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

В ценах какого года	Индекс переоценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

Площадь участка				Незастроенная площадь											кроме того, проезды арочные
по документам	по факт. использован.	в том числе		твердые покрытия			площадки (обор.)		огород	грунт	под зелеными насаждениями				
		застроен.	незастроен.	проезда	трогуара	прочие	детские	спортивные			придомовой сквер	газон с деревьями	газоны, цветники,	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		265,2													

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 221,7 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Материально-техническая						
4	Бытового обслуживания						
5	Транспортная						
6	Административно-управленческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культурно - зрелищное						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	95,5	126,2				
	Итого:	95,5	126,2				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

[illegible]

10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки		1991	Литера А	Группа капитальности		1	число этажей		1	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффиц. (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после применения ценностных коэффиц.	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (стр. 7 и стр. 8): 100	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент		ж/бетонный							
2	Наружные и внутренние капитальные стены		ж/б панели арбоблоки							
3	Перегородки		кирпичные, гипсокартон, ж/б панели							
4	Перегородки	чердачные	ж/б плиты							
		междуэтажные								
		подвальные								
5	Крыша		металлочерепица							
6	Полы		дощатые линолеум							
7	Проемы	окна	м/пластиковые							
		двери	простые, металлические, ворота							
8	Отделка	внутренняя	покраска, обои, плитка, подвесной потолок							
		наружная	профлист							
9	Отопление	печи								
		калориферное								
		АГВ								
		другое								
		центральное	центральное							
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	скрытая проводка							
		водопровод	центральное							
		канализация	центральная							
		горячее водоснабжение								
		ванны								
		газоснабжение								
		напольные электроплит								
		телефон								
		радио								
		телевидение								
		сигнализация								
мусоропровод										
лифт										
вентиляция										
10	Крыльца, лестницы		бетонное, отмостки							
ИТОГО:					100	-	0	-	0,00	

% износа, приведенный к 100 по формуле:

= 16 %

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
Холодный пристрой		а1									
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения		
1	Фундамент	бетонный									
2	Наружные стены	кирпичные									
	Перегородки										
3	Перекрытия	деревянное									
4	Крыша	металлочерепица									
5	Полы	плитка									
6	Проемы	окна									
	двери	металлические									
7	Отделка	внутренняя	пластиковые панели								
	наружная	профлист									
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	10% износа					% износа					
	Итого:		100	X	0	Итого:	100	X			

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения		
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	окна									
	двери										
7	Отделка	внутренняя									
	наружная										
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
	% износа					% износа					
	Итого:		100	X		Итого:	100	X			

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Сургут, проспект Комсомольский, 27а

75

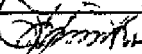
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении)
по ул. (пер.) _____ дом № _____

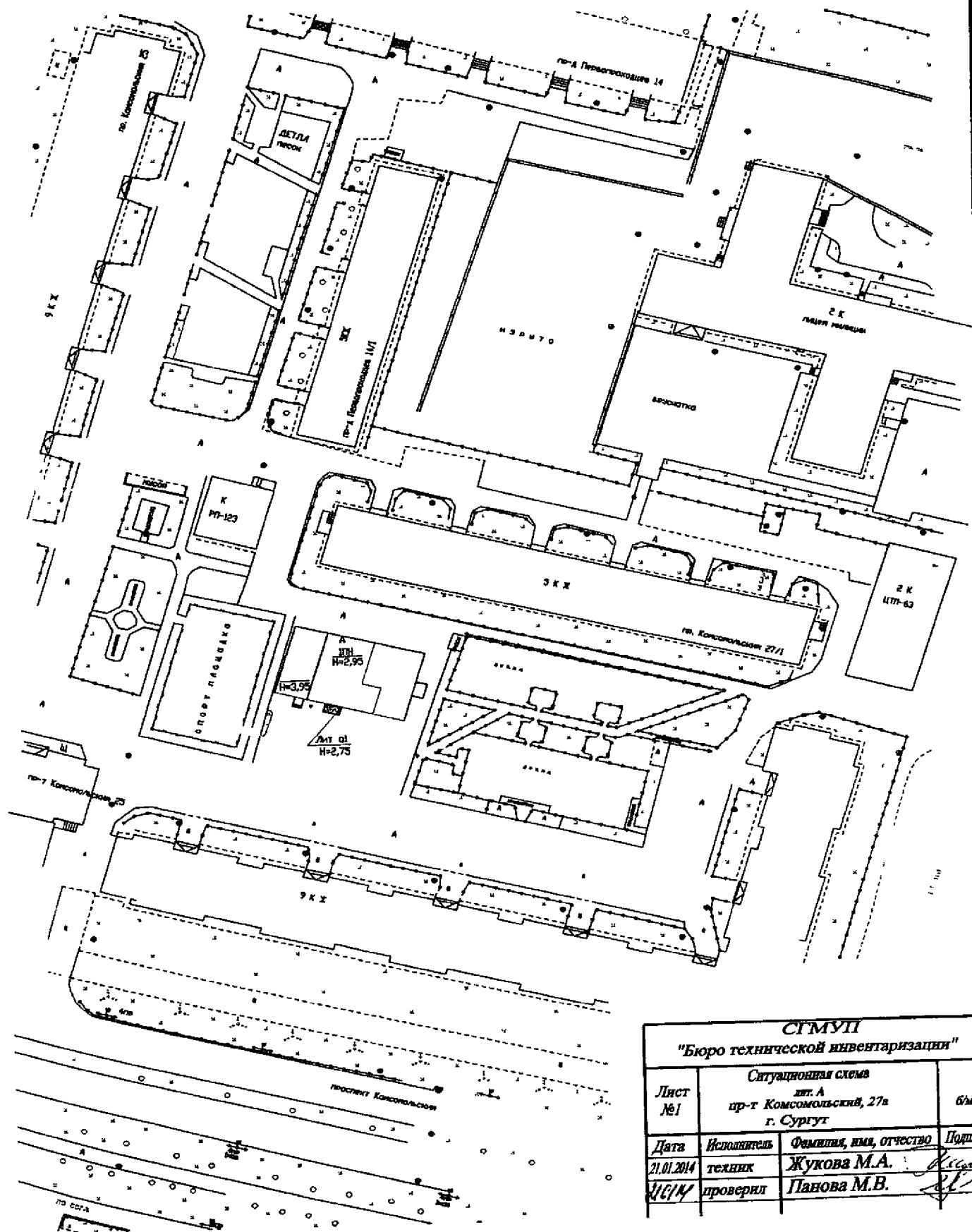
[illegible]

Перечень прилагаемых документов

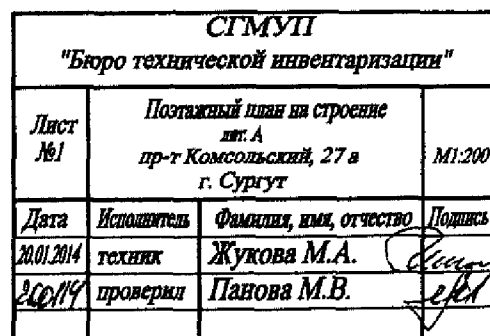
[illegible]

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)	
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись
20.01.2014	техник	Жукова М.А.		Панова М.В.			

Ситуационная схема



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №1	Ситуационная схема дпт. А пр-т Комсомольский, 27а г. Сургут		б/м
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
21.01.2014	техник	Жукова М.А.	<i>Жукова М.А.</i>
21.01.14	проверил	Панова М.В.	<i>Панова М.В.</i>





МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

УПРАВЛЕНИЕ БЮДЖЕТНОГО
УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628400
Тел. 52-20-30, 52-21-15; факс 52-23-24
E-mail: novikova@admsurgut.ru

Председателю комитета по управлению
имуществом Администрации города

С.М. Пешкову

12.04.16 № 52
на № 30-01-08-1033.16-0-0 от 07.04.2016

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01.05.2016г.

№ п/п	Наименование объекта, инвентарный номер	Общая площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение. пр. Комсомольский 27А	221,7	2 505 185,55	1 820 852,38

Начальник службы бухгалтерского
учёта сферы имущественных и
земельных отношений УБУиО

Э.М. Геворгян

Алешина Оксана Андреевна
52-83-16



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

« 07 » 04 20 16 г.

№ 528

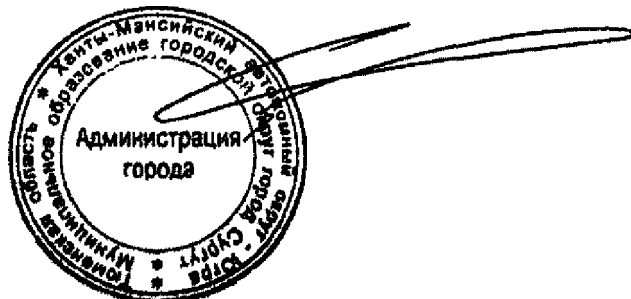
О присвоении адреса зданию

В соответствии с постановлениями Администрации города от 03.07.2013 № 4649 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Присвоение объекту адресации адреса, аннулирование его адреса», от 30.03.2015 № 2158 «Об утверждении положения о порядке присвоения, изменения и аннулирования адресов объектам адресации», распоряжением Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», в целях упорядочения адресов объектам адресации на территории города Surgut, учитывая заявление общества с ограниченной ответственностью «Сургутлифтремонт»:

1. Присвоить зданию, в котором находится нежилое помещение (кадастровый номер 86:10:0101243:10223), расположенному на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101065:27, адрес – Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Surgut, проспект Комсомольский, 27/2.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя главы Администрации города Шатунова А.А.

Глава города



Д.В. Попов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: svo.raoufo@gmail.com
www.raoufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Скрипник Надежды Анатольевны

(Ф.И.О. заявителя или иного полномоченного лица)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна

(Ф.И.О. члена)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«21» декабря 2015 года за регистрационным номером № 00697,

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» февраля 2016г.

Дата составления выписки «19» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

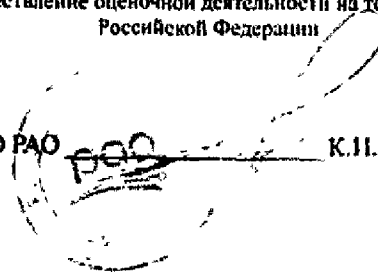
№ 00727
номер свидетельства

Скрипник
Надежда Анатольевна

ИНН 720410843045

Россия, 625002, г. Тюмень, ул. Волопроводная, д. 6, корп. 1, кв.8
Паспорт: 7113, 061478, выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в
Центральном АО г. Тюмени, 17.04.2014,
код подразделения 720-003
является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

В случае прекращения членства член Свидетельство выдается обратно в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Стороженская, д. 5

СОГАЗ

ПОЛИС (СЕРТИФИКАТ) № 1515PTL0044

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Томск

Акционерное общество "Страхование объектов газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), инситуемое в дальнейшем "Страховщик", а также оценщики оценки страхования ответственности оценщиков: г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, действующий на основании лицензии № Ф15-168/15 от 16.06.2015 г. с одной стороны, и

Сергей Николаевич Анатольевич, (паспорт: серия 71/3 № 061476-Омск, РФ, выдан в Томской обл. в Петрозаводске АО г. Томск 17.04.2014, код подразделения 720-003, адрес регистрации: г. Томск, ул. Водопроводная, д.б, этаж 1 кв. 3), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с одной стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "23" июля 2015 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015 года Страховщика - Принима, Приложение 1) и в соответствии с Законом Договора страхования № 151PTL0044 от 23.07.2015 г. (далее Договор страхования) и/или Наступления Понес:

1. Оборот страхования	Оборотом страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
2. Выплата возмещения	Закладывая, заключенные договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которые причинили ущерб вследствие использования итоговой оценки рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанного в отчете, неоплаченным оценщиком.
3. Страховой случай	3.1. Страховым случаем является наступление наступления в результате осуществления профессионального труда, произведенного Страхователем факт причинения ущерба третьим лицам (близким родственникам) - оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства, стандартов, стандартов, в рамках оценочной деятельности, установленных стандартами оценочной деятельности, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 3.2. По наступлению страхового случая возмещение ущерба, причиненный в период действия настоящего сертификата, в течение срока действия лицензии, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с: с 01 августа 2015 года и действует до 01 августа 2016 года.
5. Страховой тариф	3 000 000 (три миллиона) рублей
6. Выходные данные	3 000 000 (три миллиона) рублей по одному (каждому) страховому случаю, произошедшему в течение срока действия договора страхования
7. Формат	Не установлен
8. Страховой взнос	3 700 (три тысячи семьсот) рублей.
9. Страховой взнос	В соответствии с Приложением
10. Подпись	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015 года Страховщика. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от 23 июля 2015 г. 3. Копия договора страхования.

Страхователь
Приним
И.А. Смирнов
М.П. (подпись)

Страховщик
Приним
И.А. Смирнов
М.П. (подпись)

Сертификат
№ 1515PTL0044
г. Томск



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ДП № 702406

Настоящим дипломом выдано
Выдано
г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3
г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3
г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3

г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3
г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3
г. Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д.б, этаж 1 кв. 3

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ -V51272-0000027

Настоящим Полисом подтверждается факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков в соответствии с «Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков» от «20» сентября 2000 года (в дальнейшем «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование от «25» июля 2015 г.

СТРАХОВЩИК:

ООО СК «ВТБ Страхование» филиал в г. Тюмень
Юридический адрес: 101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8 стр.1, телефон (495) 644-4440
Фактический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Челюскинцев, 10
Банковские реквизиты: ИНН 7702263726, КПП 770203001, Р/с № 40701810806280000100 в филиале ОАО Банк ВТБ г. Екатеринбург, К/с 30101810400000000952; БИК 046577952
тел: 8-922-471-00-92, 520-085 доб. 0721122

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН):

ООО «Центр экономического содействия»
р/с 40702810300990003499 в «Заксбкомбанк» ОАО г. Тюмень, к/с 30101810100000000639 БИК 047130639, ИНН 7204112210

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, ТЕЛЕФОН, ФАКС:

625002, Россия, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1 оф. 8
Тел: (3452) 533-193, 500-248

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей (третьих лиц) в результате проведения оценочной деятельности. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения наступает, если:
а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика;
б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Полисом.

СТРАХОВЫЕ РИСКИ:

Страховым случаем является факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность - деятельность Страхователя (Оценщика), связанная с установлением рыночной или иной стоимости объектов оценки: отдельных материальных объектов (вещей, в т.ч. автотранспортных средств), совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия)

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

Первый платеж в размере 14 500,00 оплатить до 25 июля 2015г
Второй платеж в размере 14 500,00 оплатить до 25 августа 2015г

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Договор вступает в силу с 26.07.2015г. и действует по 25.07.2016 г.

ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ (ТРЕТЬИ ЛИЦА):

Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении своей деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение №1 - Заявление на страхование;
2. Приложение №2 - Типовые (стандартные) правила страхования ответственности оценщиков от 20.09.2000г.

Дата выдачи: Представитель:

Страховщик
ООО СК «ВТБ Страхование»

Травникова С.И.

на основании Доверенности № 6/Н от 04.01.2015г.

М.П.

С Правилами страхования оценщиков в соответствии с Типовыми Правилами страхования

Генеральный директор, на основании Устава

М.П.

