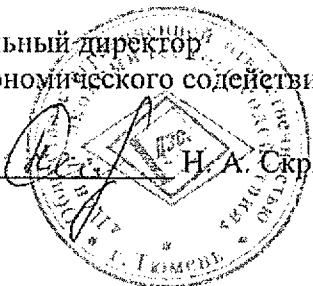


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

 Н. А. Скрипник

18 октября 2023 года

ОТЧЕТ

№ 7139/23

об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9

Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Дата оценки:	18 октября 2023 г.
Срок проведения оценки:	05 октября 2023 г. – 18 октября 2023 г.
Дата составления отчета:	18 октября 2023 г.

г. Тюмень, 2023



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

18 октября 2023 г.

Директору Департамента имущественных и
земельных отношений Администрации города
Сургута
А. В. Дворникову

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 16 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 02 мая 2023 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости Объекта оценки – Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9 (Далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на 18 октября 2023 года.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9	3 878 000,00 (Три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	3 231 666,67 (Три миллиона двести тридцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

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.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611).

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»


Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке.....	6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	6
1.4. Порядковый номер отчета	7
1.5. Дата составления отчета.....	7
1.6. Основание для проведения оценки	7
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	8
2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения	8
2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)	8
2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	8
2.6. Цель оценки.....	8
2.7. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	9
2.8. Соблюдение требований законодательства.....	9
2.9. Форма представления итоговой величины стоимости	9
2.10. Вид стоимости	9
2.11. Дата оценки.....	9
2.12. Срок проведения оценки	9
2.13. Дата осмотра Объекта оценки.....	9
2.14. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.....	9
2.15. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	9
2.16. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	9
2.17. Форма составления отчета об оценке.....	10
2.18. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	10
2.19. Иные специфические требования к отчету об оценке	10
2.20. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ..	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
3.1. Заявление о соответствии	11
3.2. Заявление о соблюдении	12
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о заказчике оценки	14
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	14
4.1.2. Полное наименование.....	14
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	14
4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН	14
4.1.5. Место нахождения	14



4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	14
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	14
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	14
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	14
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	14
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	15
4.2.7.	СНИЛС оценщика.....	15
4.2.8.	Место нахождения оценщика	15
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	15
4.2.10.	Адрес электронной почты	15
4.2.11.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.11.1.	Организационно-правовая форма	15
4.2.11.2.	Полное наименование	15
4.2.11.3.	ОГРН	15
4.2.11.4.	Дата присвоения ОГРН.....	15
4.2.11.5.	Место нахождения	15
4.2.11.6.	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	15
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>16</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	16
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	16
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	16
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	18
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	19
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>20</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	20
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	20
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	21
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>22</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	22
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	22
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	22
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	25
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	25
7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его	



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

стоимость	27
7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки.....	27
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	28
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	28
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	29
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	30
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	30
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки	31
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	33
8.5. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	37
8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	38
8.7. Выводы	43
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	45
10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	45
10.2.1. Затратный подход	45
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	45
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	45
10.2.2. Сравнительный подход	46
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	46
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	46
10.2.3. Доходный подход.....	57
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	57
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	58
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	59
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	59
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	59
11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	59
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	61



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое (офисно-торговое, свободное назначение)
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0000000:14205
Оцениваемая площадь, кв. м	49,6
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/039/2013-411 от 13.11.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут, в лице Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, ИНН: 8602015954, ОГРН: 1028600586343
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0000000:14205-86/058/2021-1 от 21.07.2021 г., срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2026 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

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

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9	3 878 422

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9	3 878 000,00 (Три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	3 231 666,67 (Три миллиона двести тридцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 7139/23

1.5. Дата составления отчета

18 октября 2023 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Муниципальный контракт № 16 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 02 мая 2023 года, между Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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. 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.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.

Полная характеристика Объекта оценки отражена в разделе 7 настоящего отчета об оценке.

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

В состав Объекта оценки входит – Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/039/2013-411 от 13.11.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут, в лице Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, ИНН: 8602015954, ОГРН: 1028600586343
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

Таблица 2.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0000000:14205-86/058/2021-1 от 21.07.2021 г., срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2026 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в целях принятия решения о возможной цене сделки купли-продажи.



2.7. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке

Оценщику не известны.

2.8. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.9. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.10. Вид стоимости

Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

2.11. Дата оценки

18 октября 2023 г.

2.12. Срок проведения оценки

05 октября 2023 г. – 18 октября 2023 г.

2.13. Дата осмотра Объекта оценки

13 октября 2023 г.

2.14. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

2.15. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

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

Согласно Муниципальному контракту № 16 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 02 мая 2023 года, допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, отсутствуют.



2.17. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

2.18. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

2.19. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

2.20. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценщик обязан:

- Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- Представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- По требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости,

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6
офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1218600009000

4.1.4. Дата регистрации/присвоения ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Сербская Анна Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным номером № 1502

тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

e-mail: sro-mso@mail.ru

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

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

Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683292, от 08.11.2022 г. Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 019622-1 от 20.05.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 20.05.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0003 от 06.02.2023 г. Страховая сумма 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей. Срок



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

действия страхового полиса с 07.02.2023 г. по 06.02.2024 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года

4.2.7. СНИЛС оценщика

169-678-154 38

4.2.8. Место нахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. Номер контактного телефона

8 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

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

4.2.11.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.11.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.11.3. ОГРН

1077203038956

4.2.11.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.11.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.11.6. 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 оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0041 от 15.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

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

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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.

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

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- 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.

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

- 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.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

- 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.

- 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 19.10.2009 г. № 03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом 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 следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных 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.

- 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.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

- Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

- Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

- Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- 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.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости Объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики Объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

- 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.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО № XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1. 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 «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/039/2013-411 от 13.11.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут, в лице Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, ИНН: 8602015954, ОГРН: 1028600586343
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

7.1.2. 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 (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

Таблица 7.2. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0000000:14205-86/058/2021-1 от 21.07.2021 г., срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2026 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки, представлены в ниже следующей



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1
Назначение	Нежилое (офисно-торговое, свободное назначение)
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0000000:14205
Оцениваемая площадь, кв. м	49,6
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/039/2013-411 от 13.11.2013 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут, в лице Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, ИНН: 8602015954, ОГРН: 1028600586343
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, номер государственной регистрации 86:10:0000000:14205-86/058/2021-1 от 21.07.2021 г., срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2026 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889

7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сургут — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

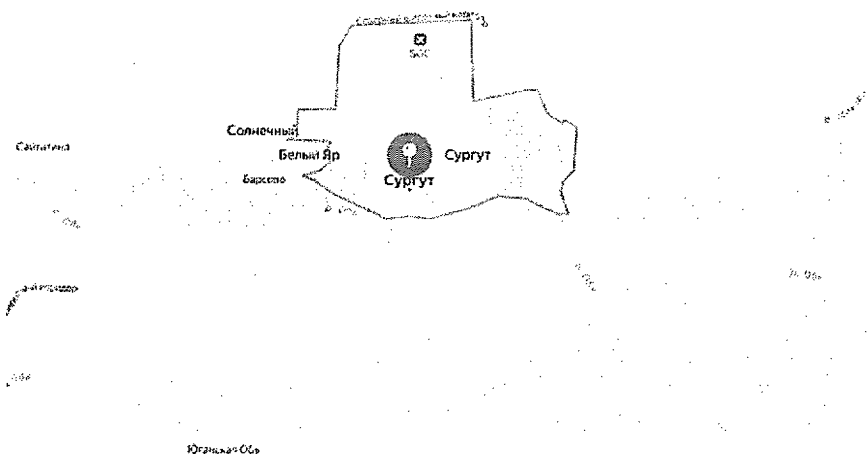


Рисунок 7.1. Местонахождение города Сургута

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. По классификации Кёппена-влажный континентальный (Dfc). Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — -20°C . Устойчивый снежный покров с конца октября до начала 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.

Среднегодовая температура — $-1,7^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 76%. Норма осадков: 580 мм

Климат Сургута												
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.
Абсолютный максимум, $^{\circ}\text{C}$	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	35,2	35,6	25,9	22,5	8,7	3,0
Средний максимум, $^{\circ}\text{C}$	-16,3	-14,2	-4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,7	10,8	2,5	-8,3	-14,2
Средняя температура, $^{\circ}\text{C}$	-20	-18,3	-9,3	-2,9	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	-0,2	-11,5	-17
Средний минимум, $^{\circ}\text{C}$	-23,4	-22	-13,6	-7,1	1,7	10,1	14	10,6	4,6	-2,6	-14,6	-21,7
Абсолютный минимум, $^{\circ}\text{C}$	-34,2	-32,2	-18,8	-7,7	-2,2	-6,7	-0,1	-3,7	-10,5	-30	-40,8	-51
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	57	76	69	85	55	39	32

Источник: Городской климат, МДН, Сургут

Рисунок 7.2. Климат города Сургута

Численность населения										
1897	1913 ^[26]	1926 ^[25]	1939 ^[27]	1959 ^[23]	1967 ^[28]	1970 ^[29]	1976 ^[30]	1976 ^[31]	1976 ^[32]	1978 ^[33]
1100	11600	11300	12200	16031	19 000	134 011	176 000	176 000	176 000	1107 343
1982 ^[34]	1985 ^[34]	1986 ^[34]	1987 ^[35]	1989 ^[36]	1990 ^[37]	1991 ^[38]	1992 ^[39]	1993 ^[40]	1994 ^[41]	1994 ^[42]
1166 000	1217 000	1215 000	1227 000	1247 823	1258 000	1261 000	1250 000	1259 000	1259 000	1259 000
1995 ^[34]	1996 ^[34]	1997 ^[35]	1998 ^[34]	1999 ^[36]	2000 ^[37]	2001 ^[38]	2002 ^[39]	2003 ^[40]	2004 ^[41]	2004 ^[42]
1265 000	1269 000	1270 000	1277 000	1276 100	1274 600	1278 000	1285 027	1285 000	1289 000	1289 000
2005 ^[44]	2006 ^[45]	2007 ^[46]	2008 ^[47]	2009 ^[48]	2010 ^[49]	2011 ^[50]	2012 ^[51]	2013 ^[52]	2014 ^[53]	2014 ^[54]
1291 800	1290 600	1289 600	1294 200	1298 446	1306 675	1308 557	1318 624	1325 511	1332 313	1332 313
2015 ^[54]	2016 ^[55]	2017 ^[56]	2018 ^[57]	2019 ^[58]	2020 ^[59]	2021 ^[60]				
1340 845	1348 643	1350 500	1356 189	1373 040	1380 632	1390 443				

Рисунок 7.3. Численность населения города Сургута

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

Структура промышленного производства по видам экономической деятельности в 2013 году:

- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» — 87,8%;
- «добыча полезных ископаемых» — 6,7%;
- «обрабатывающие производства» — 5,5%.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объектов недвижимости и земельных участков 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 земельного участка.

Объект оценки — Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.

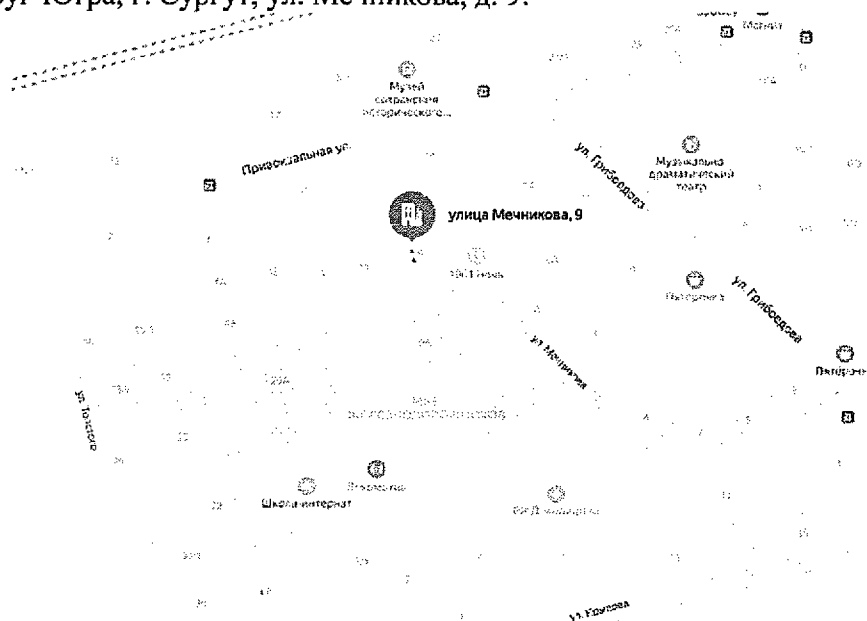


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – жилая застройка, административная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

До остановок общественного транспорта – 7-10 минут.

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.

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

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org.>, <https://maps.yandex.ru>.

7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

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

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

Согласно Гражданскому кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

Информация о количественных, качественных и конструктивных характеристиках оцениваемого помещения, а также здания, в котором расположено оцениваемое помещение, определена в соответствии со сведениями Технического паспорта, составленного по состоянию на 22.09.2010 г., и представлена в таблицах 7.4. и 7.5. настоящего отчета об оценке.

Таблица 7.4. Основные характеристики

Характеристика	Описание
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение
Инвентарный номер	71:136:001:006970760:0100:20003
Кадастровый номер	86:10:0000000:0000:71:136:001:006970760:0200:20003
Назначение	Кредитно-финансовое
Литера	А, а

Таблица 7.5. Описание конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Фундамент	Ж/бетонный свайный
2	Стены и их наружная отделка	Кирпичные
	Перегородки	Кирпичные
3	Перекрытия	Чердачное Междуэтажное Надподвальное
4	Крыша	Ж/бетонные плиты
5	Полы	Линолеум, плитка
6	Проемы	Оконные Дверные
7	Внутренняя отделка	2 створные Простые, металлические
		Побелка, обои
8	Отопление	Печи Калориферное АГВ Другое
		Центральное
9	Электро- и сантехнические устройства	Центральное Электричество Скрытая проводка Водопровод Центральный Канализация Центральная Горячее водоснабжение Центральное Ванны Газоснабжение Напольные электроплиты Телефон Радио Телевидение Сигнализация Мусоропровод Лифт Вентиляция
10	Крыльца, лестницы	Приточно-вытяжная Отмостки

Источник информации: Технический паспорт, составлен по состоянию на 22.09.2010 г.



7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется в качестве встроенного нежилого помещения коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

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

Не обнаружены.

7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Балансовая стоимость – 457 604,64 руб. (Согласно сведениям Справки о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 25.09.2023 г. от 25.09.2023 г. № 28).

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-217797889;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-57232 (03) от 25.09.2023 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 25.09.2023 г. от 25.09.2023 г. № 28;
- Технический паспорт, составлен по состоянию на 22.09.2010 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-август 2023 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодию 2022 г.	Справочно: 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт	75 391,5 ¹⁾	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд. руб.	11 625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы	-	104,7 ²⁾	101,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к		январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
					августу 2021 г.	июлю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства	-	105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен	-	105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.3. Основные показатели заработной платы

	Июль 2023 г.	В % к		Январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к		январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
					июлю 2021 г.	июню 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	71 419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>.

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении Ханты-Мансийского автономного округа-Югры за январь-август 2023 года

Таблица 8.4. Основные показатели

	Август 2023 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь- август 2023 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	97,2	-	97,8	104,5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн. рублей	39 234,0	95,4	287 223,4	102,3	100,4
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	49 986,0	53,6	464 714,0	86,8	117,4
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	171,5	101,3	1 484,4	102,4	92,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	46 690,1	115,3	355 313,5	108,9	96,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 808,9	103,0	109 034,9	102,3	108,6
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода	-	101,2	-	101,6	109,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾	-	128,7	-	81,9	123,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода	-	101,4	-	97,9	116,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода	-	108,8	-	108,4	112,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода	-	97,5	-	145,0	126,8
Среднемесячная начисленная заработная	112 564,0	107,7	104 948,0	110,9	111,8



плата одного работника ²⁾ (номинальная), рублей					
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ (реальная), рублей	-	106,9	-	109,1	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,6	74,3	-	-	-
1) По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
2) Абсолютные показатели за июль, январь-июль 2023 г., относительные – в % к июлю, январю-июлю 2022 г. и январю-июлю 2021 г.					

Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>.

8.1.3. 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.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.



Таблица 8.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	• Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных помещений
Экономическая активность	• Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	• Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	• Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	• Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	• Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Встроенное нежилое помещение коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки

В Ханты-Мансийском автономном округе-Югре рынок недвижимости развивается средне. Наиболее развитым сегментом рынка является рынок жилья (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство). Рынок земельных участков под рекреацию и производственную деятельность крайне ограничен. Имеется очень большой разброс цен между предложениями.

Рынок коммерческой недвижимости в округе очень неоднороден, переживает не самые лучшие времена. Различные сегменты чувствуют себя по-разному. На улицах городов магазины розничной продовольственной и непродовольственной торговли сменяются алкомаркетами, предприятиями общественного питания, банками и отчасти салонами связи. Почти на каждом доме, где есть пристроенные помещения социального назначения, объявления о продаже или аренде вакантной площади, готового бизнеса.

Коммерческая недвижимость региона не демонстрирует активного спроса, пустует большое количество площадей, особенно в местах низкого трафика или не соответствующих по техническим характеристикам объектов. Такая ситуация объясняется как общим спадом в экономике и уменьшением деловой активности хозяйствующих субъектов, так и перепроизводством в «тучные годы», когда почти любой владелец подходящего земельного участка начинал проект по возведению коробки ТРЦ или магазина, надеясь на быструю отдачу по аренде. В настоящее же время реальные потребности бизнеса в помещениях для развития не требуют такого количества квадратных метров, что были построены за последние 3-5 лет.

Средние показатели цен снижаются, однако, отмечается в этом году нахождение реального,



адекватного уровня цен и даже некоторый рост спроса в отдельных проектах с продуманной концепций и качественной предпроектной аналитикой.

До недавнего времени ценообразование на рынке коммерческой недвижимости было заимствовано с рынка жилья и не соответствовало общепринятой мировой практике, согласно которой одним из главных критериев определения стоимости объекта является его потенциальная доходность для инвестора. Его стоимость зависит от потенциально возможного чистого арендного дохода и ожидаемой инвестором ставки доходности. В настоящее время под влиянием комплекса различных факторов происходит закономерная корректировка, которая пойдет на пользу всему рынку. Конечно, такая ситуация не отвечает ожиданиям инвесторов, купившим объекты на докризисном пике цен. Но она является ярким подтверждением известного тезиса о том, что бесконечного роста цен не должно быть и периоды роста закономерно сопровождаются этапами снижения. Экономика, в целом, и рынок коммерческой недвижимости, в частности, развиваются по циклической модели.

В ситуации неопределенности в экономике, невозможности просчитать период заполнения и ставки аренды девелоперы предпочитают не начинать новые проекты даже при наличии достаточных для этого денежных средств. Каждый девелопер перед началом проекта решает архисложную задачу прогнозирования спроса на 5-7 лет вперед. Нестабильность мировой и российской экономики сопровождается непредсказуемостью, а также заметно ускорившимися процессами изменения поведения потребителей. Для успешной реализации проекта необходимо спрогнозировать как спрос, так и условия хозяйствования не только в момент пуска объекта в эксплуатацию, но и на запланированный период окупаемости. Сделать это сейчас очень сложно, риски просчетов несоизмеримо выросли. Только немногочисленные игроки могут позволить себе рискнуть.

На рынке коммерческой недвижимости отсутствуют признаки грядущего бурного роста, поэтому повышенным вниманием инвесторов она пока не пользуется. Инвестору сейчас очень непросто принимать решение о покупке, поскольку у него нет достаточного количества данных для анализа, а также есть много неопределимых в периоде рисков. Для того чтобы сделать качественный выбор между инвестицией в недвижимость и каким-либо другим альтернативным вложением, необходимо, как минимум, располагать корректными данными о ставках аренды, последующей капитализации и уверенностью в будущих потенциальных арендаторах. Несмотря на это, сделки происходят, когда заявленная продавцом цена соответствует инвестиционным ожиданиям потенциальных покупателей. Например, выкуп больших площадей от 300 квадратных метров в стрит-ритейле и в течение года отсутствие там реальной бизнес-деятельности — это очевидно инвестиционное вложение.

Вообще интерес инвесторов к рынку коммерческой недвижимости не может возникнуть сам по себе, без соответствующей поддержки. Поскольку продукт ориентирован на бизнес, источником роста спроса будет повышение инвестиционной привлекательности города и округа, развитие новых предприятий торговли и сферы услуг.

Конечно, есть и исключения. Активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла, предприятия общепита, особенно сетевые и франчайзи крупных сетей торговли ориентированные на низкий и ниже среднего ценовой сегмент. В то же время кризисные явления в экономике могут и позитивно повлиять на сегмент коммерческой недвижимости и стрит-ритейла. Так высвобождение части офисных сотрудников и работников крупных предприятий в связи с сокращениями и их возможное перепрофилирование в самозанятых граждан может стимулировать спрос на небольшие помещения — речь идет о так называемой «гаражной экономике» или мелком узкопрофильном предпринимательстве, востребованном в крупных районах с удаленной от центра локацией. Если анализировать социальные сети, то можно заметить, что растет предложение новых товаров и услуг, выпускаемых небольшими производителями, а также



появляются стартапы, привязанные зачастую к точке проживания их создателей. Таким субъектам необходимы не торговые и бизнес-центры, а скорее бизнес-парки или технопарки с возможностью компактного размещения в одном месте небольшого помещения на первых этажах жилых домов, объединяющих в одном пространстве и офис, и производство и склад.

Та же ситуация и с профильными офисными помещениями. Фрилансеры поднимают спрос на коворкинги — давно известная на Западе форма организации офисного пространства. Развитие рынка коммерческой недвижимости и стрит-ритейла тормозит еще отсутствие необходимой статистики и профессиональной аналитики, на основе которой можно было бы делать обоснованные прогнозы относительно будущих потребностей в недвижимости и создавать действительно качественные объекты.

Все это может дать надежду на оживление рынка коммерции и стрит-ритейла в среднесрочной перспективе: 2-3 года, а также притоку инвестиций в сторону рынка коммерческой недвижимости.

Источник информации: <https://www.retail.ru>.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Объект оценки относится к сегменту встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, на дату оценки — 18 октября 2023 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки — 18 октября 2023 г.

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, произведен в непосредственной близости к местонахождению оцениваемого объекта. Территория анализа приведена на рисунке 8.1. настоящего отчета об оценке.

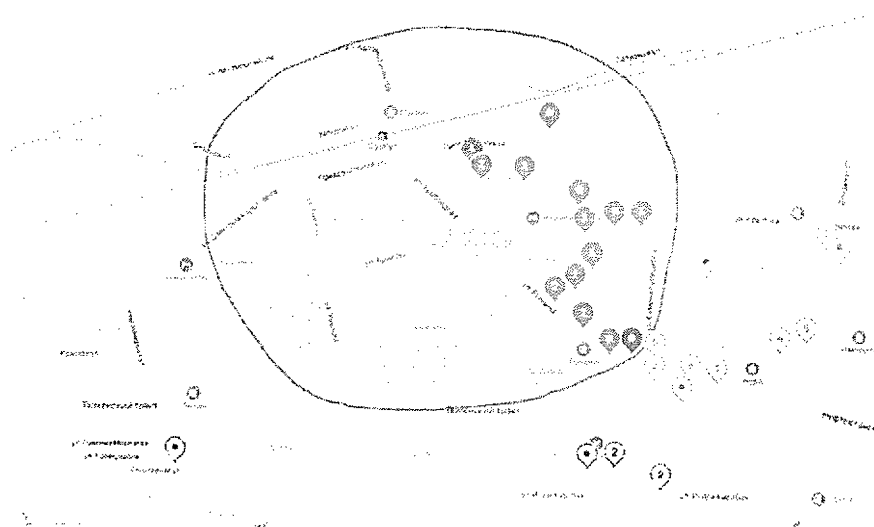


Рисунок 8.1. Территория анализа рынка объектов, аналогичных оцениваемому



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Таблица 8.6. Информация о предложении встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Сургута к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 18/2	Встроенное помещение (свободное назначение)	117	9 360 000	80 000	12.10.2023	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – имеется	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117_m_2105990533
2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 18/3	Встроенное помещение (свободное назначение)	144	6 000 000	41 667	12.10.2023	Этаж – цокольный, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – имеется	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_144_m_3327040390
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 20/1	Встроенное помещение (свободное назначение)	19,7	2 350 000	119 289	12.10.2023	Этаж – цокольный, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – отсутствует	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_19.7_m_2535698436



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

4	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 20/1	Встроенное помещение (свободное назначение)	150,9	7 450 000	49 370	12.10.2023	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – имеется	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150.9_m_3260550385
5	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Крылова, 41/1	Встроенное помещение (свободное назначение)	53,8	4 500 000	83 643	12.10.2023	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – отсутствует	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.8_m_2125077155
6	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Крылова, 41/1	Встроенное помещение (офис)	520,3	20 500 000	39 400	16.10.2023	Этаж – 1, цокольный, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – отсутствует	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_520.3_m_803500
7	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 33	Отдельно стоящее здание (свободное назначение)	380	13 600 000	35 789	18.10.2023	Этажность – 2, техническое состояние – удовлетворительное	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_380_m_2672542880



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

8	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Есенина, 8	Встроенное помещение (свободное назначение)	52	7 000 000	134 615	17.10.2023	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – имеется	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52_m_3486547421
9	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Есенина, 8	Встроенное помещение (офис)	101,4	7 500 000	73 964	02.10.2023	Этаж – 2, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – отсутствует	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_ofisnoe_pomeschenie_101.4_m_3545768468
10	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Есенина, 6	Встроенное помещение (свободное назначение)	101,6	8 241 081	81 113	11.10.2023	Этаж – 1, состояние отделки – не требует ремонта, среднее состояние, техническое состояние – удовлетворительное, наличие отдельного входа – имеется	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101.6_m_2956871289

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений, определено следующее:

- объект № 7 представляет собой отдельно стоящее здание. Применение данного объекта в расчетах в качестве аналога потребует дополнительных корректировок на тип объекта, что приведет к искажению результатов оценки. В рамках настоящей оценки выявлены более сопоставимые с оцениваемым объекты, в том числе по такому фактору как тип объекта. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объект № 6 расположен на нескольких этажах (согласно описанию, приведенному в объявлении предложения). Причем цокольный этаж отведен под гаражи, что не соответствует назначению оцениваемого объекта. Применение данного объекта в расчетах в качестве аналога также потребует дополнительных корректировок на этажное расположение. В рамках настоящей оценки выявлены более сопоставимые с оцениваемым объекты, в том числе по такому фактору как этаж расположения. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;



- объекты №№ 2, 4 не имеют ограничений. Однако, в рамках настоящей оценки данных объектов недостаточно для минимального количества объектов, сопоставимых как с оцениваемым объектом, так и между собой, в том числе по фактору стоимости. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Также в ходе изучения информации в объявлениях предложений выявлено несоответствие по такому фактору, как этажное расположение. В рамках настоящей оценки выявлены более сопоставимые с оцениваемым объектами, в том числе по такому фактору как этаж расположения. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объекты №№ 3, 8 не имеют ограничений. Однако, в рамках настоящей оценки данных объектов недостаточно для минимального количества объектов, сопоставимых как с оцениваемым объектом, так и между собой, в том числе по фактору стоимости. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов со значительными расхождениями по фактору стоимости приведет к искажению результатов оценки. Также в ходе изучения информации в объявлениях предложений выявлено несоответствие по такому фактору, как этажное расположение. В рамках настоящей оценки выявлены более сопоставимые с оцениваемым объектами, в том числе по такому фактору как этаж расположения. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объект № 9 не имеет ограничений. Однако, в ходе анализа рынка установлено, что рынок достаточно развит, имеются предложения более сопоставимые с оцениваемым объектом по такому фактору как этажное расположение. Применение в расчетах в качестве аналогов объектов с расхождениями по фактору этажного расположения потребует дополнительных корректировок, что приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 1, 5 и 10, поскольку они наиболее сопоставимы с Объектом оценки и применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения в районе местонахождения оцениваемого объекта на территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Большее расширение территории анализа приведет к искажению ценового диапазона, является нецелесообразным. Согласно проведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 35 789 до 134 615 рублей без учета корректировок.

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://hmap.cian.ru/> и др.

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже/аренде, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов, обычно, учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются объекты, подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от Объекта оценки.

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость нежилого помещения складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи/аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);



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

- Период продажи/аренды;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Тип объекта;
- Состояние отделки;
- Техническое состояние;
- Физические характеристики объекта (площадь).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

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 предложения и на условия финансирования объединяются.

Условия предложения

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения 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.

Условия рынка (сделка/предложение)

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.

Таблица 8.7. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5	7,0	8,0
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	9,1	10,2
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5	6,9	8,1
Стрит-ритейл	9,0	8,4	9,6
Объекты свободного назначения	10,0	9,5	10,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5	10,7	12,3

**«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 412).*

Фактор времени предложения

Под корректировкой цен на фактор времени предложения 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 рынок раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.8. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9
Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7
Базы отдыха, санатории	5	14	9
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>)*

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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.

Таблица 8.9. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 139).

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно, выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Таблица 8.10. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,87	0,83	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 161).

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости также влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующих корректировок.

Таблица 8.11. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 301).

Назначение. Использование

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после сделки



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после реализации используется как крытая автостоянка. В этом случае цена предложения может быть выше, чем цена предложения 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.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на наземной части, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 323).

Состояние отделки

На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта; объект, требующий косметического ремонта; объект со стандартным ремонтом; объект с ремонтом «люкс».

Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 384).



Физический износ

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Таблица 8.14. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	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

*Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Наличие отдельного входа

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

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 340).

Площадь помещения

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. 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.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.16. Коэффициенты для корректировки на площадь

Общая площадь, кв. м		Объект-аналог				
		< 125	125-300	300-750	750-1 500	> 1 500
Объект оценки	< 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00
	125-300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
	300-750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67
	750-1 500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
	> 1 500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 282).

8.7. Выводы

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, произведен в непосредственной близости к местонахождению оцениваемого объекта. Территория анализа приведена на рисунке 8.1. настоящего отчета об оценке.

Анализ рынка продажи объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения в районе местонахождения оцениваемого объекта на территории города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Большее расширение территории анализа приведет к искажению ценового диапазона, является нецелесообразным. Согласно проведенному анализу рыночная стоимость за 1 квадратный метр может находиться в диапазоне от 35 789 до 134 615 рублей без учета вводимых корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <https://hmap.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и др.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного нежилого помещения способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

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

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

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным будет использование в качестве встроенного нежилого помещения коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

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

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

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Строительство встроенного помещения в здании невозможно. Информацией о затратах на строительство здания, частью которого является Объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделении стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности в вычислениях.

Учитывая объем имеющейся информации и вид Объекта оценки оценщику не предоставляется возможным определить затраты для применения к Объекту оценки затратным подходом.

10.2.1.2. 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.

10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

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

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

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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по реализации имущества, аналогичного оцениваемому. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

10.2.2.2. 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-продажи, 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.

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 ОЦЕНКИ, 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 арендной ставки 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 веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Объект оценки относится к сегменту встроенных нежилых помещений коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения. Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://hmap.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, на дату оценки – 18 октября



2023 г. во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Поэтому были проанализированы предложения за 2022-2023 год, но не позднее даты оценки – 18 октября 2023 г.

Анализ рынка объектов, аналогичных оцениваемому, произведен в непосредственной близости к местонахождению оцениваемого объекта. Территория анализа приведена на рисунке 10.1. настоящего отчета об оценке.

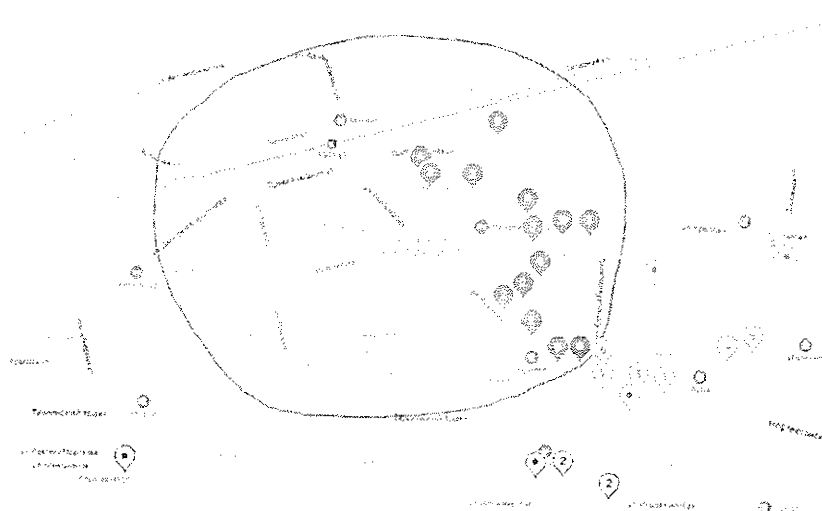


Рисунок 10.1. Территория анализа рынка объектов, аналогичных оцениваемому

Таблица 10.1. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

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	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период предложения / дата оценки ⁴	Дата оценки – 18 октября, 2023 г.	12.10.2023 г.	12.10.2023 г.	11.10.2023 г.
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Привокзальная, 18/2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Крылова, 41/1	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Есенина, 6
Расположение относительно «красной линии»	На первой линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На первой линии
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	1	1	1	1
Состояние отделки	Не требует ремонта, среднее состояние	Не требует ремонта, среднее состояние	Не требует ремонта, среднее состояние	Не требует ремонта, среднее состояние
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

⁴ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Площадь, кв. м	49,60	117,00	53,80	101,60
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	-	9 360 000	4 500 000	8 241 081
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	80 000	83 643	81 113
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117_m_210_5990533	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.8_m_2125_077155	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101.6_m_2_956871289

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Передаваемые права Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

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 предложения и на условия финансирования объединяются.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия предложения

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения 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.

Условия предложения Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Условия рынка (сделка/предложение)

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 10.2. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5	7,0	8,0
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	9,1	10,2
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5	6,9	8,1
Стрит-ритейл	9,0	8,4	9,6
Объекты свободного назначения	10,0	9,5	10,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5	10,7	12,3

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 412).

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на торг. В рамках настоящего отчета об оценке скидка на уторгование для объектов свободного назначения принята в размере среднего значения – 10,0%. Корректировки составят 0,900.

Фактор времени предложения

Под корректировкой цен на фактор времени предложения 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 рынок раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9
Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7
Базы отдыха, санатории	5	14	9
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 г. (<https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>)

Срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется от 5 до 14 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимые значения срока экспозиции. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



Местоположение

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.

Таблица 10.4. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значени	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 139).

Местоположение оцениваемых объектов относится к категории «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Местоположение объектов-аналогов относится к категории «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно, выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Таблица 10.5. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,87	0,83	0,91

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 161).

Объект оценки расположен на первой линии. Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены внутри квартала, поэтому для них корректировки составят 1,15 (1,00/0,87). Объект-аналог № 3 расположен на первой линии, поэтому для него корректировка составит 1,00.

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и Объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости также влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если Объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующих корректировок.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 10.6. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

**«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 301).*

Объект оценки – встроенное помещение. Объекты-аналоги – встроенные помещения. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Назначение. Использование

При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после сделки используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после реализации используется как крытая автостоянка. В этом случае цена предложения может быть выше, чем цена предложения 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.

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на наземной части, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Таблица 10.7. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74

**«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 323).*

Оцениваемые объекты расположены на первом этаже. Объекты-аналоги расположены на первых этажах. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Состояние отделки

На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: объект без ремонта; объект, требующий косметического ремонта; объект со стандартным ремонтом; объект с ремонтом «люкс».



Таблица 10.8. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 384).

В ходе визуального осмотра установлено, что состояние отделки оцениваемых объектов – не требует ремонта, среднее состояние. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и приложенных к объявлениям фотографий установлено, что состояние отделки объектов-аналогов – не требует ремонта, среднее состояние. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Физический износ

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Таблица 10.9. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	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

*Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра определено, что конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Данное описание соответствует удовлетворительному состоянию. Физический износ определен в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Состояние объектов-аналогов было изучено по информации в объявлениях. Объекты-аналоги в удовлетворительном состоянии. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Наличие отдельного входа

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

Таблица 10.10. Коэффициенты для корректировки на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 340).

У Объекта оценки имеется отдельный вход. У объектов-аналогов имеется отдельный вход. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Площадь помещения

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. 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 10.11. Коэффициенты для корректировки на площадь

Общая площадь, кв. м		Объект-аналог				
		< 125	125-300	300-750	750-1 500	> 1 500
Объект оценки	< 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00
	125-300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76
	300-750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67
	750-1 500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29
	> 1 500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 282).

Площади оцениваемых объектов находятся в диапазоне значений «< 125 кв. м». Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне значений «< 125 кв. м». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.



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 наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – 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:

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

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 10.12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Оцениваемая площадь, кв. м	49,60	117,00	53,80	101,60
Рыночная стоимость, рублей	-	9 360 000	4 500 000	8 241 081
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	80 000	83 643	81 113
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	80 000	83 643	81 113
Корректировка на уторгование	-	0,900	0,900	0,900
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	72 000	75 279	73 002
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	72 000	75 279	73 002
Корректировка на условия предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	72 000	75 279	73 002
Корректировка на период предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	72 000	75 279	73 002
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	72 000	75 279	73 002
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,15	1,15	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Корректировка на физический износ	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	82 800	86 571	73 002
Сумма корректировок по аналогам	-	25,0000	25,0000	10,0000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0400	0,0400	0,1000
Сумма нормированных удельных весов	-	0,1800		
Весовой коэффициент	-	0,2222	0,2222	0,5556
Взвешенная стоимость	-	18 398	19 236	40 560
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок с учетом НДС (20%), руб./кв. м	78 194			
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	3 878 422			

Таблица 10.13. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб./ кв. м	82 800	86 571	73 002
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	80 791		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	7 004		
Коэффициент вариации, %	9		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость Объекта оценки - Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

3 878 422

(Три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч четыреста двадцать два) рубля

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

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

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

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

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:



- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия), частью которой является оцениваемый объект. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемому объекту. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Поскольку не удалось найти информацию о возможном спросе на рынке аренды на аналогичное имущество, то применить первый способ для расчета стоимости оцениваемого имущества не представляется возможным.

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать Объект оценки самостоятельно без иных активов предприятия, не представляется возможным в связи со значительной долей субъективизма, неизбежно сопровождающей подобное конструирование, что неприемлемо с учетом назначения настоящей оценки.

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

В силу вышеуказанных причин расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом не произведен.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. 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.

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

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	3 878 422	1,00	3 878 422
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	3 878 422		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, рублей	3 878 000		

11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 11.2. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9	3 878 000,00 (Три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	3 231 666,67 (Три миллиона двести тридцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным 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 $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета:

18 октября 2023 г.


Н. А. Скрипник





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 7139/23

об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Информация для оценки Предложения объектов коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, представленные к продаже

Объект № 1

Свободного назначения. 117 м²

9 360 000 Р

8 662 135-40-89

Спросите у продавца

Адрес: г. Сургут

Описание: Коммерческое помещение, свободное назначения, площадью 117 кв. м, расположенное в центре города. Подходит для размещения офиса, магазина, склада и т.д. В помещении есть все необходимое для комфортной работы.

Расположение: На карте видно, что объект находится в центре города, рядом с основными улицами и транспортными магистралями. Это обеспечивает удобство доступа для клиентов и сотрудников.

Описание: Коммерческое помещение, свободное назначения, площадью 117 кв. м, расположенное в центре города. Подходит для размещения офиса, магазина, склада и т.д. В помещении есть все необходимое для комфортной работы.

Оздании: Коммерческое помещение, свободное назначения, площадью 117 кв. м, расположенное в центре города. Подходит для размещения офиса, магазина, склада и т.д. В помещении есть все необходимое для комфортной работы.

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117_m_2105990533

[illegible] $\gamma_1 \quad \gamma_2 \quad \gamma_3$

5 000 000 P ✓

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 111–119



EDR# Q57.27.71

23

Спросите у продавца

Cluster analysis

☐ ☐ ☐

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) = \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{x}^2 \right)$

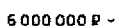
2014年12月10日

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

О помешанки

[illegible]

Расположение

[illegible]

6418037-27-76

Training Courses
Training Course Dates
Training Course Fees

Спросите у продавца

Source: *Author's calculations*.

Endigungsart: **Typus:**
Einzelnummer:

6 000 000 R ~

$$= \frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$$

8410 951-27-71

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, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

Спросите у продавца

© 2006 Blackwell Publishing Ltd

[Feedback](#)
[Privacy](#)
[Terms](#)

$\sqrt{2} = 1.41421356237$
 $\sqrt{3} = 1.73205080757$

¹ *Journal of Management Studies*, 1996, 33(1), 1-15.

© 2001 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 250: 399–406

Озданни

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{\rho} \right) = - \frac{1}{\rho^2} \frac{d\rho}{dt}$

Journal of Management Education 36(7) 809–824

63

[illegible]

64

[illegible]

● 4월 25일: 1997년 4월 25일

6-952 425 47 70



Спросите у преподавателя

2/2/2020, 10:42 AM

[illegible]
$$N_{\text{eff}} \leq 10.75$$

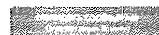
2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 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, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26



4 500 000 ₪ ✓

1999

0 052 535-4270



Спрости се у градаца

$$\frac{3}{2} \frac{1}{\sqrt{1+\epsilon^2}} \frac{1}{\sqrt{1+\epsilon^2}} = \frac{3}{2} \frac{1}{1+\epsilon^2} = \frac{3}{2} \frac{1}{1+\epsilon^2}$$

1. Find photos of your partner
 2. Write down the names of the people

$$^{\circ} \text{C} \times 2.303 \log_{10} \left(\frac{1}{1 - \alpha} \right) \quad \text{or} \quad \frac{2.303 RT}{1 - \alpha}$$

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 101–108

1. $\alpha = 50^\circ$ and $\beta = 10^\circ$ (stable).

Спросите у продавца

المجلس الأعلى للدراسات والبحوث

www.mhhe.com

$$11.41 \pm 0.05 \text{ g} \cdot \text{mol}^{-1} \text{ (5.1 \%)}$$

ЗДАНИИ

$$d_{\text{eff}} = d \left(1 - \frac{1}{\text{PRF}} \frac{d}{\lambda} \right)$$
$$r_{\text{eff}} = r_{\text{eff}}^{\text{eff}}$$

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

66



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

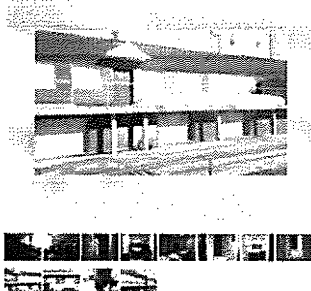
Объект № 6

• Найти недвижимость по адресу: г. Сургут, ул. Коммунальная, д. 10, к. 10

12.11.2019

Офисное помещение, 520.3 м²

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

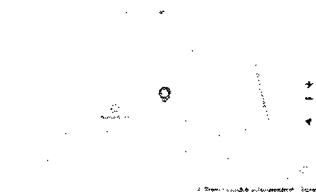


Описание

Площадь: 520.3 м²
Этаж: 10
Высота: 3.2 м

Расположение

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.



Описание

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Однотип

• в аренду • в аренду

20 500 000 Р

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

8 902 500-66-58

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Спросите у продавца

Дать ответ

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

20 500 000 Р

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

8 902 500-66-58

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Спросите у продавца

Дать ответ

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

• Показать на карте • Добавить в избранное • Добавить в избранное

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

Помещение расположено в центре города, недалеко от центра города, недалеко от центра города.

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_520.3_m_803500


$$\text{解 } \Delta x = 0.01, \Delta y = 0.01, z(0.98, 0.97) = 0.98^2 + 0.97^2 = 1.9649, \\ z'(0.98, 0.97) = 2 \times 0.98 - 2 \times 0.97 = 0.02$$

2000

13 600 000 P ~

2. *Wissenschaftliche Grundlagen* 3. *Ökonomische Grundlagen* 4. *Politische Grundlagen*



Спросите у продавца

二、实验设计

24-00000 24-00000

1. **THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS, ss. I, _____, Clerk of the County Court, do hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears from the records of the County Court of Dallas County, Texas.**

$$f^{\pm} = f \pm \frac{1}{2} \left(f^{\pm} \right)^2$$

2000年12月31日

* 2007-08-27 20:00 2007-08-27 20:00


$$\begin{aligned} \frac{1}{2} \frac{d}{dt} \int_{\mathbb{R}^n} |\nabla u|^2 dx &= \frac{1}{2} \frac{d}{dt} \int_{\mathbb{R}^n} |\nabla u|^2 dx \\ &= \frac{1}{2} \frac{d}{dt} \int_{\mathbb{R}^n} |\nabla u|^2 dx \\ &= \frac{1}{2} \frac{d}{dt} \int_{\mathbb{R}^n} |\nabla u|^2 dx \end{aligned}$$

13 600 000 P ✓

$$e^{\frac{1}{2}(\lambda_1 + \lambda_2)} = e^{\frac{1}{2}(\lambda_1 + \lambda_2)}$$

8012 TCG 95 RP

Распоряжение

* 2000年1月1日起，凡在境内销售货物或提供应税劳务、服务的企业，其销售额达到一般纳税人标准者，应认定为一般纳税人。

Спросите у продавца

2. 竣工决算：工程完工后，由建设单位编制竣工决算，反映工程实际造价和财务状况。

Page 10 of 10

How do you know you're not a hypocrite?

$$^{\dagger} \text{C}_{10}\text{H}_8\text{S}_2\text{P}^+ + \text{H}_2$$

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

الحمد لله رب العالمين

End of Chapter 2

SECRET

$$E = \frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2} = 0.5$$

1. *What is the purpose of the study?*
 2. *What are the research objectives?*

1. *Quercus* sp. (Oak)

Одгачањ

2017年12月15日
 2017年12月15日

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 379–385

68



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

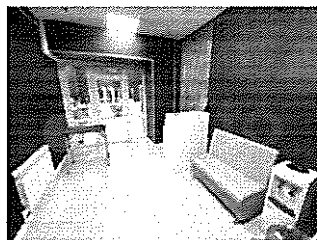
Объект № 8

• Объект находится на территории, принадлежащей на праве собственности ООО «ЦЭС»

13.11.2020

Свободного назначения, 52 м²

Свободного назначения | 13 | 13.11.2020



Описание

Площадь: 52 м²
Этаж: 1/1
Площадь: 12 м²
Площадь: 12 м²

Расположение

Объект находится на территории, принадлежащей на праве собственности ООО «ЦЭС»



Описание

Объект находится на территории, принадлежащей на праве собственности ООО «ЦЭС»

О здании

В здании: 1 этаж
Площадь: 12 м²

7 000 000 Р

7 000 000 Р

8 982 220-64-75

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

7 000 000 Р

7 000 000 Р

8 982 220-64-75

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52_m_3486547
421



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект № 9

Продам офисное помещение, 101.4 м²

7 500 000 Р

8 902 981 32 21

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Спросите у продавца

О помещении

Состояние: отличное

Площадь: 101.4 м²

Расположение

Улицы: ул. Мухоморова, д. 10

Район: Центральный

Описание

Офисное помещение, 101.4 м², расположенное в центре города. Помещение имеет современный дизайн, оборудовано всем необходимым для работы. Включает в себя: кабинет, переговорную комнату, кухню, санузел, холл. Отдельный вход. Удобное расположение для клиентов. Подходит для различных видов бизнеса.

О здании

Этаж: 1-й

Строительный материал: кирпич

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_101.4_m_3545768468



Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117_m_2105990533


$$\| \mathbf{f}(\mathbf{x}) - \mathbf{f}(\mathbf{y}) \| \leq \|\mathbf{f}'(\mathbf{c})\| \|\mathbf{x} - \mathbf{y}\| \quad \text{for } \mathbf{c} \text{ on the line segment between } \mathbf{x} \text{ and } \mathbf{y}.$$

• • •

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.8_m_2125077155



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект-аналог № 3

Свободного назначения, 101.6 м²

81 113 Р за м²

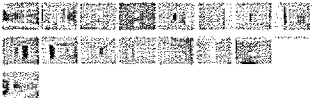
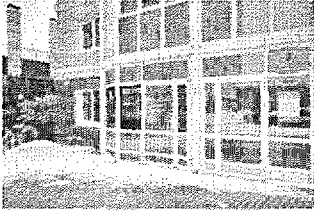
8 3452 55-73-04

Описание

Расположение

Описание

О здании



Описание

Расположение

Описание

О здании

81 113 Р за м²

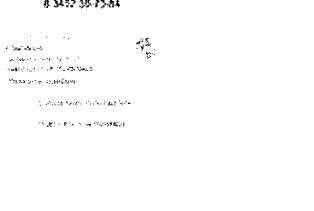
8 3452 55-73-04

Описание

Расположение

Описание

О здании



Описание

Расположение

Описание

О здании

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101.6_m_2956871289



Источники информации для введения корректировок

Справочник оценки недвижимости 2021. Информационно-справочное издание. Полный перечень объектов. Коэффициенты и показатели для расчета стоимости. Полный перечень объектов. Коэффициенты и показатели для расчета стоимости. Полный перечень объектов. Коэффициенты и показатели для расчета стоимости. 2022 г.

10.1.1. Объекты офисно-торговой недвижимости

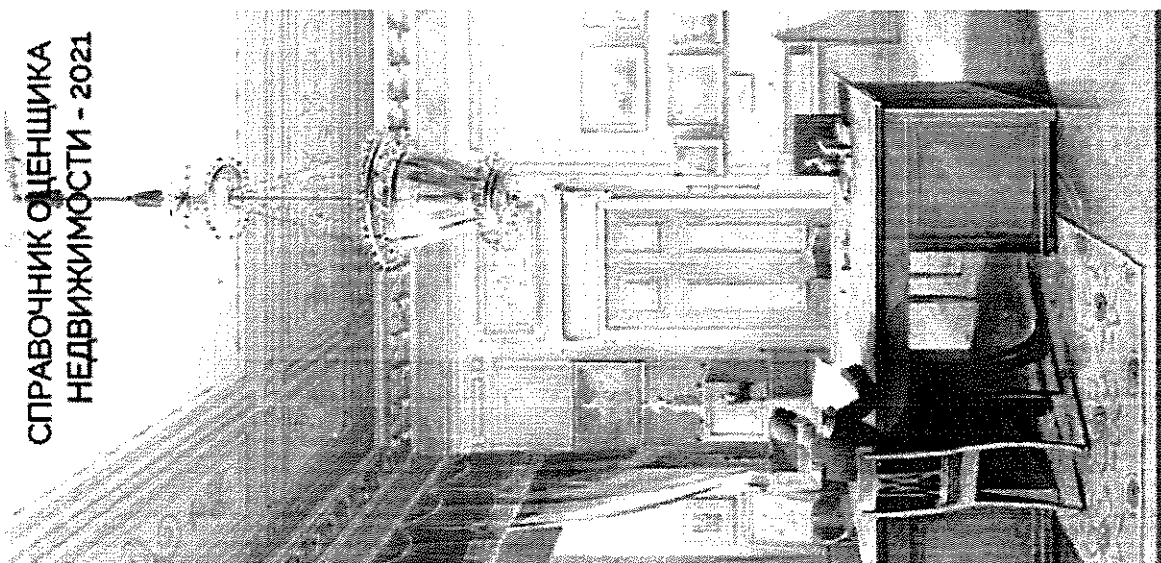
В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местоположение в пределах города"

Отношение цен/стоимости объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00
Центры городов	0,89	0,89
Центры административных районов города	0,81	0,81
Зоны торгово-деловых застроек	0,74	0,72
Спальные микрорайоны современной высотной застройки	0,62	0,60
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,72
Окрестности городов	0,60	0,60
Районы крупных агломераций города	0,72	0,72
Удельная арендная ставка	1,00	1,00
Центры городов	0,89	0,89
Центры административных районов города	0,81	0,81
Зоны торгово-деловых застроек	0,74	0,72
Спальные микрорайоны современной высотной застройки	0,62	0,60
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,72
Окрестности городов	0,60	0,60
Районы крупных агломераций города	0,72	0,72

1,39

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

под ред. А.А. Левфера.
Полная версия

Сравнительный
подход



Значения коррективов, учитываемые по городам России

Таблица 2.13. Отношение удельной цены к среднему помещению к

заданный не такого же степенно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для земельной зоны и земельной арендной ставки, чем для и доверительный контракт

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный коэффициент
Удельная цена		
Отношение удельной цены построенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки построенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.94

Таблица 2.14. Отношение удельной цены сетрового компонента к удельной цене такого же объема стандартного оборудования для удельной цены в пределах площади застройки для удельной цены и удельной площади застройки в среднем и расширенный интерес

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.84 - 0.96
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки земельного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.88 - 0.97

306

Таблица 23.1. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба

иции объектов областного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Объект оценки	Общая информация		Объект анализ						
	до 125	от 125 до 300	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 3000	от 3000 до 7500	от 7500 до 15000	от 15000 до 30000
от 125 до 300	0,88	1,00	1,00	1,05	1,36	1,76			
от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67				
от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29				
от 1500 до 3000			0,57	0,60	0,78	1,00			

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 62 кв.м. до 1875 кв.м.

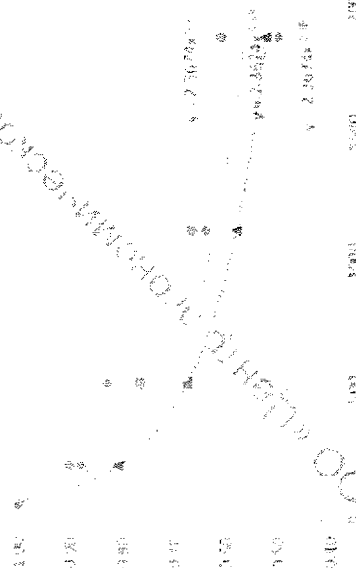


Рисунок 8.7. Динамика удельной цены от площади объекта оренского назначения, города с численностью населения до 500 тысяч, цены продажи Расширенный сегмент

252

[illegible]

11.4.1. Объекты опущенной реализуемости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 26. Значения коррелирующих коэффициентов, определяемые по городам России по удельной цене, и границы достоверных исследований

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазон значений
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94 - 0,96
Отношение удельной цены объекта с цоколем к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,66 - 0,82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68 - 0,74

Таблица 268. Значения корреляционных коэффициентов.

Управление по вопросам безопасности и транзитных перевозок

INCOMPETENT RECEIVERS

Наименование коэффциента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельных цен объектов на 2 этаже и выше к удельным ценам такого же объекта на 1 этаже	0.95	0.92 - 0.96
Отношение удельных цен объекта в цоколе к удельным ценам такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.63 - 0.87
Отношение удельных цен объекта в подвале к удельным ценам такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.66 - 0.76

11.5.1. Объекты офисной недвижимости
«Объекты офисов 2012 г»

11.5.1. Объекты офисной деятельности

Значения корректирующих коэффициентов, средние по городам России

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Довески отечественный экспорт
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отечественного входа к удельной цене такого же объекта с отечественным входом	0,93	0,92
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отечественного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отечественным входом	0,94	0,93
		0,95

Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов.

уверенные и гордые Россия, и граждане исключительных интегралов

Назначение координатора

Наименование подразделента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объема без отдельного входа к удельной цене такого же объема с отдельным входом	0.93	0.87 0.99
Удельная входная ставка		
Отношение удельной входной ставки объема без отдельного входа к удельной входной ставке такого же объема с отдельным входом	0.94	0.87 1.00



13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов			
1. Высеклассные объекты (Сферы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Объекты объектов класса С и ниже	9,0%	9,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,5%	8,1%
4. Строй-ритейл	9,0%	3,4%	9,8%
5. Объекты свободного назначения в недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	9,5%	10,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высеклассные объекты (Сферы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Объекты объектов класса С и ниже	8,5%	7,6%	9,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,0%	8,0%
4. Строй-ритейл	8,0%	7,5%	8,6%
5. Объекты свободного назначения в недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,4%	11,1%

Университетская библиотека

Таблица 409 Отношение удельной цены объектов в разном состоянии к удельной цене объектов в разном состоянии

Состояния отделов объектов недвижимости	комфортный ремонт отдела «премиум»	типовой ремонт (отдела «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитальный ремонт (без отделки)
комфортный ремонт (отдела «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отдела «стандарт»)	0.64	1.00	1.12	1.26
требуется косметического ремонта	0.76	0.90	1.00	1.13
требуется капитальный ремонт (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00



1. 姓名: 王小明
 2. 性别: 男
 3. 年龄: 25
 4. 职业: 程序员
 5. 籍贯: 浙江省杭州市
 6. 学历: 本科
 7. 婚姻状况: 未婚
 8. 兴趣爱好: 阅读、运动、旅行
 9. 教育经历: 2010-2014 浙江大学计算机专业
 10. 工作经历: 2014-2018 阿里巴巴集团
 11. 自我评价: 性格开朗, 责任心强, 具备良好的团队合作精神和沟通能力。

6.

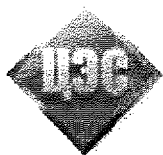
6.

6.

- 6.

6.

01.10.2023

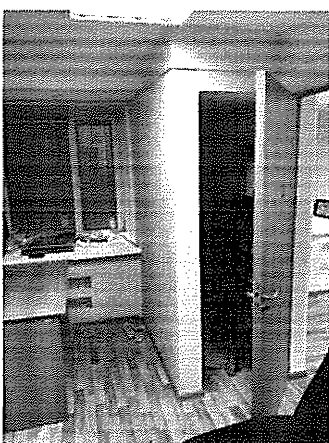
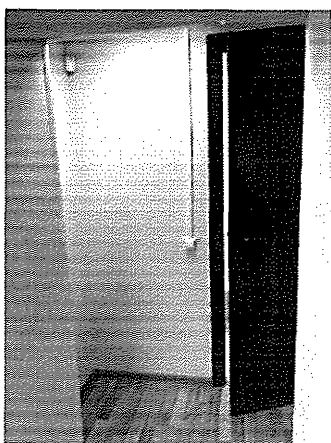
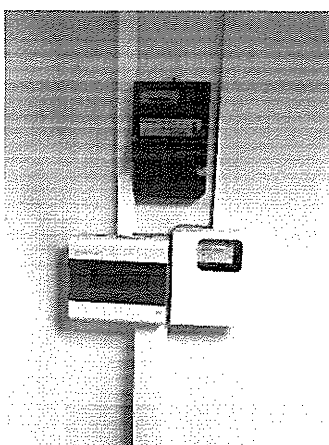
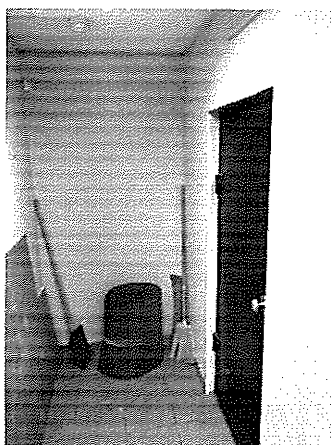


Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»







ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы, предоставленные Заказчиком

Регистрация отчета по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала бюджетной компании "Роскадастр" по Ханты-Мансийскому автономному округу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2023, поступившего на рассмотрение 25.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:



Раздел 1 Лист 1

Помещение			
объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.09.2023г. № КУ ВМ-001-2023-217797859			
Кадастровый номер	86-10-0060000-14265		
Номер кадастрового листа	86-10-0060000		
Дата присвоения кадастрового номера	28.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Учетный номер 86-86-030392013-41		
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Менишова, д.9		
Площадь	49,6		
Назначение	Нежилое		
Назначение	помещение		
Номер, этажа, на котором расположено помещение, машино-места	Этаж №1		
Над жилым помещением	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	695130,29		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	86-10-0101228-174		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как неизвестного комплекса	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют		

подпись, наименование должности	документ подписан полномочным лицом Сведения о личности лица, подписавшего документ, и о лицах, уполномоченных им на совершение юридически значимых действий, содержащихся в документе, подтверждающих полномочия лица, указаны в документе, подтверждающем полномочия лица, подписавшего документ	инициалы, фамилия
---------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Помещение			
объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
25.09.2023г. № КУ ВМ-001-2023-217797859			
Кадастровый номер	86-10-0060000-14265		
Сведения об описании жилого помещения с определенным видом жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома принадлежащего пользователю или частного дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Общие отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки	Левых Маргарита Петровна, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА		

подпись, наименование должности	документ подписан полномочным лицом Сведения о личности лица, подписавшего документ, и о лицах, уполномоченных им на совершение юридически значимых действий, содержащихся в документе, подтверждающих полномочия лица, подписавшего документ	инициалы, фамилия
---------------------------------	---	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
28.09.2023 № КУИИ.001.2023.217707889			
Кадастровый номер	86 10 0000000 14205		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Минимальное образование городской округ город Сургут
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность № 96-03/039/2013-411 13.11.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	Ипотека		
	дата государственной регистрации		21.07.2021 14:39:32
	номер государственной регистрации		86 10 0000000 14205-86.03/039/2021-1
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 24.05.2021 по 23.05.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Мирошник Елена Владимировна, 06.11.1983, г.р. Снежное Донецкой обл. Украинской ССР, Российская Федерация
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	наименование государственной регистрации		Договор аренды муниципального имущества № 3, выдан 11.05.2021
			Дополнительное соглашение к договору аренды от 11.05.2021 №3, № 601, выдан 18.06.2021
			Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества от 11.05.2021 №3, № 1, выдан 09.08.2023

подпись, наименование должности		подпись, фамилия
---------------------------------	--	------------------

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2
28.09.2023 № КУИИ.001.2023.217707889		
Кадастровый номер	86 10 0000000 14205	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет управление объектом залогом, депозитарий залогом	
	сведения о внесении изменений или дополнений в реконструкционную запись об ипотеке	
5	Земельный участок в составе земельного участка	не зарегистрирован
6	Закладные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правонаризытия и сведения о наличии поступивших или рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (ареста, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

подпись, наименование должности		подпись, фамилия
---------------------------------	--	------------------



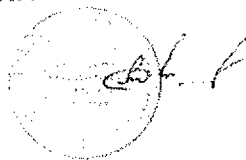
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСЬЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ул. Пасков, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс: (3462) 528-021
E-mail: kim@admnsurgut.ru

№ 15-57232 (03) от 25.09.2023

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроенное нежилое помещение на 1 этаже (№№ на поэтажном плане 48, 49, 50, 51, 60), расположенное по адресу: город Сургут, улица Мечникова, дом 9, общей площадью 49,6 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании договора о безвозмездной передаче имущества между администрацией города Сургута и ОАО "РЖД" от 23.12.2009 № 17-10-1074/9, постановления Администрации города Сургута от 26.01.2010 № 250 и постановления Администрации города Сургута от 06.12.2010 № 6661, Реестровый № 0927018/2.

Директор департамента



Л.В. Дворников

Лавых Маргарита Петровна
тел (3462) 52-83-34
lavokha_mr@admnsurgut.ru

" 25 " сентября 2023 г.

№ 28

СПРАВКА о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 25 сентября 2023 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Помещение, улица Мечникова, дом 9 инвентарный № 110851020163 кадастровый № 86:10:00000000-14205	49,6 м2	457 604,64	188 305,74	269 298,90

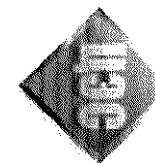
Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменилась на дату совершения операции с объектом.

Начальник отдела бухгалтерского учета
и отчетности департамента
имущественных и земельных отношений

Э.М. Гевроян

Ким Яна Ивановна
8 (3462) 52-83-65



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Область, республика, край, район	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Местоположение	г. СУРГУТ, ул. Менишкова 47-б
Наименование объекта	Историческое здание памятника
Настоящий номер	01.03.01.01.0000000.000.0000000
Кадастровый номер	66.06.0040100.0000.01.00.000000.000.0000000
Технические характеристики	Общая площадь 549,6 м ²
Категория	Культурно-историческое
Составляющие объект	А, в
Даты строительства	
Даты сноса/обрушения	

Обозначение	Наименование составляющей детали	Краткое описание	Объем платежа, руб. и ц.	Платежи распредел. (руб. и ц.)	Протяженность (км)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
А	Вспомогательные помещения	Складовые - 2 бетонных здания Служеб. - деревянные Помещения для бытовых нужд Служеб. - кабинеты, кабин. Служеб. - кабинеты, кабин.				
а	Хозяйственный пристрой	Помещения - 2 бетонных здания Служеб. - деревянные Помещения для бытовых нужд Кладовые - металлические	20,0	65,4		

Общая площадь участка	49,6	м ²
Площадь территории		
Площадь застройки территории	65,4	м ²
Площадь по дорогам и проездам		

№ п/п	Наименование объектов	Документы, наличие которых обязательно указывается на учете	Фамилия имя отчество лица ответственного за нахождение на учете	Подпись
1	Встроенное нежилое помещение		Нижина Н.А.	 08.09.2012 03

Район города

[illegible]

Составлен по состоянию на

2020	сентября	2010 г.
"	"	20
"	"	20

Интерсы и номера строкотой и сооружений,
указанные ранее в документах, выданных
МОРИ, именено не поддежат.

000 «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Серия, тип проекта _____

Год постройки _____ в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того имеются: гараж, цокольный этаж, мансарда, бассейн, терраса

Строительный объем _____ м³ в т.ч. Построенных для жилья помещений _____ м³
 Число лестниц _____ шт. на удобочисла площадь _____ м²
 Удобочисла площади общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²
 Площадь здания с лоджиями, балконами, шкафом, коридорами и лестницами _____ м²
 из них: а) жилье помещений общей площадью квартир _____ м²
 площадь квартир _____ м² в т.ч. жилая и общая _____ м²
 б) нежильные помещения _____ м²
 Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м

[illegible][illegible]

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕРЖАНИЯ»



THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

ИЗВЕЩАНИЕ РАБОТЫ ПО ЗАДАЧАМ ИЛИ ВОПРОСАМ									
ОТЧЕТНЫЕ		ВВЕДЕНИЕ		ОБЪЕКТ РАБОТЫ		РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ		ЗАКЛЮЧЕНИЕ	
№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТЫ	№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТЫ	№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТЫ	№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТЫ	№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТЫ
1	1	2	2	3	3	4	4	5	5
6	6	7	7	8	8	9	9	10	10
11	11	12	12	13	13	14	14	15	15
16	16	17	17	18	18	19	19	20	20
21	21	22	22	23	23	24	24	25	25
26	26	27	27	28	28	29	29	30	30
31	31	32	32	33	33	34	34	35	35
36	36	37	37	38	38	39	39	40	40
41	41	42	42	43	43	44	44	45	45
46	46	47	47	48	48	49	49	50	50
51	51	52	52	53	53	54	54	55	55
56	56	57	57	58	58	59	59	60	60
61	61	62	62	63	63	64	64	65	65
66	66	67	67	68	68	69	69	70	70
71	71	72	72	73	73	74	74	75	75
76	76	77	77	78	78	79	79	80	80
81	81	82	82	83	83	84	84	85	85
86	86	87	87	88	88	89	89	90	90
91	91	92	92	93	93	94	94	95	95
96	96	97	97	98	98	99	99	100	100

РАЦИОНАЛЬНЫЕ НАЗЕМНЫЕ МАШИНЫ

[illegible]

№№ вв.	Кл. оформлен в месяц	Общая вич		Текущие месяцы			
		основная	доплата	1	2	3	4
1							
1	Перевод						
2	Привоз в плен						
3	Самозаб						
4	Красног. уланское	322	174				
5	Гранж						
6	Амурская артиллерия						
7	Общество вино						
8	Школа						
9	Учебно-научн						
10	Детский слезарь						
11	Куль. прик. кинескоп						
12	Горюхи 1-й отдел						
13	Горюхи 2-й отдел						
14	Пресс						
	Итого	322	174				

№ п/п	Класс, фамилия и инициалы	Общая сумма		Государственный	
		основная	дополнительная	основная	дополнительная
1	Учредительская	3	2	4	5
2	а) жилищно-коммунальная				
	б) коммунально-бытовая				
3	Культурно-просветительная				
	а) театральная, клубная, библиотечная				
4	Прочая				
	а) научная				
	б) социальная, бытовая, культурная				
	в) религиозная				
	г) образовательная				
	и т.д.				
	на тысячу рублей				

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

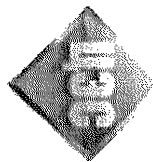
14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖ

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к существующему плану нежил. здания (помещения), расположенного в городе (другом населении)

Серия		№ 2. (исп.)		Механизм		201 №9		Итого по помещению, улажу, строения		Высота помещения по бол. стороне	
№	Длина по плану	Штат	Помещ.	Назначение помещений, конспиратив. подпольных пещер в т.ч.	Формы та и высота площади помещений	Объем, в т.ч.		Итого по помещению, улажу, строения	Высота помещения по бол. стороне		
						основная	вспомогат. с/х				
А	1	18	корд. ор.	1,61*0,99			1,6		2,65		
		19	туалет	1,66*0,8			1,8				
		20	подсобное	1,95*2,21			8,7				
		21	помещение	8,67*1,99		32,2					
В		60	коридор	4,40*1,20			5,3		1,95		
			Итого:			32,2	17,4	49,6			

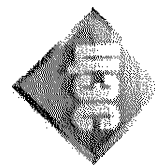


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДВИЖЕНИЯ»



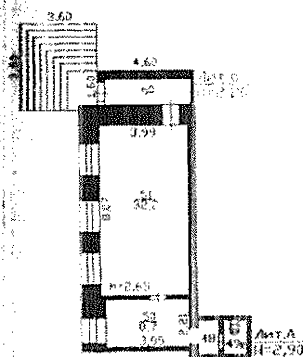
№ 1	2000	Средняя цена за 1 шт.	с. Сургут в Москве № 60	Датум
№ 2	2000	Итого:	Факт, вкл. грузо-постав	Датум
№ 3	2000	Итого:	Аукцион (ОА)	Датум
№ 4	2000	Итого:	Аукцион МБ	Датум

[illegible]



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1 ЭТАЖ



СГМУП			
"Баро-технической инвентаризации"			
Дат	Реконструкция или на строение		
№1	п. Сурут ул. Мочинский №1		
Дат	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	
20.10	инженер	Кузнецова О.Ю.	X
	инженер	Костюхина М.В.	X



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-39
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сербской Анны Дмитриевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя (полное наименование организации))

о том, что Сербская Анна Дмитриевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021 года, за регистрационным №1502

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №019622-1 «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 года

КА №018708-2 «Оценка движимого имущества» от 22.03.2021 года

(сведения о квалификации аттестата в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

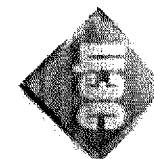
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.01.2022 года.

Дата составления выписки 12.01.2022 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО»

В.О. Гафурова



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы на осуществление оценочной деятельности



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683292

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1009-КР

Город

Краснодар

Дата выдачи

08 ноября 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Сербская
Анна Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Краснодарском филиале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

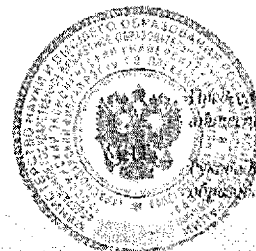
по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

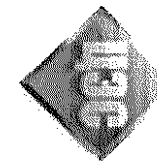
оценочной деятельности



Председатель
аттестационной комиссии

Секретарь
образовательной организации

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ПОВТОРИО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019622-1 от 20 мая 2021 г.

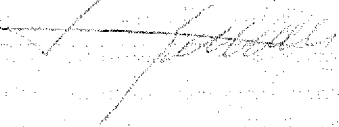
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сербской Лине Дмитриевне**

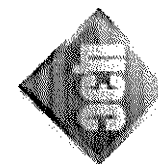
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 мая 2021 г. № 200

Директор  **А.С. Бузкин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 20 мая 2024 г.

019071 - КА1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

1. Настоящий договор является неотъемлемой частью пакета документов, предоставляемых Страхователем Страховщику.

2. Страхователь обязуется уплачивать Страховщику страховую премию в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

9. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

10. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и сведения, необходимые для исполнения Страховщиком своих обязательств по настоящему Договору.

Датой страхования уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователем при доставке почтой.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страхового взноса (первый или очередной)) - при уплате страховой премии в расписании была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».

10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страхового взноса (первый или очередной)) - при уплате страховой премии в расписании была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по почте или по почте с уведомлением, подтверждающим достоверно установлен и зафиксирован дату такого личного отправления (запретить, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за датой доставки уведомления о прекращении Договора Страхователем, но не ранее 00 часов 00 минут первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с условиями части страховой премии.

10.1.4. В случае наступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с п. 10.1.3 «а» - «б» и 10.1.3 «в» 10.1.3 Договор прекращает действие.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляется Страхователем по электронной почте: 70000000000000000000.

10.3. Спор, возникающий из настоящего Договора, разрешается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении споров сторонам обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением или направлением претензий по обращению в арбитражный суд).

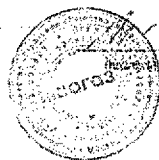
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрена обязательная процедура урегулирования споров, то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом урегулировании.

Страховщик

Страхователь

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

Страховщик:
Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 197078, г. Москва, пр. Академический, д. 10
Почтовый адрес: АО "СОГАЗ"
625001, г. Тюмень, ул. Республики, 14-А, д. 2741
Федеральный номер Единого контактного центра: 8-800-333-9888
Телефон: +7(3452) 38-28-42, 38-28-15
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027738520921
ИНН 7738039483 КПП 997959001
р/с 407018105690610156001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "СОГАЗ" в Москве
с/с 301018101482509090229
БИК 044525230



Ю.А. Маркова

М.П.

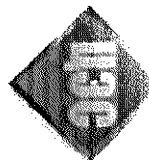
С.А. Сербас
(подпись)

А.Д. Сербас

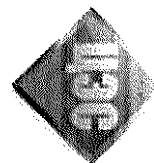
1. Правила страхования ответственности владельца при осуществлении основной деятельности Страхователя в редакции от 12.05.2015 г. Правил вступают в силу с даты вступления в силу настоящего Договора.
2. Уведомление на страхование от "05" февраля 2022г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией о соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединениями страховых организаций.

Страхователь

Сербас Аня Дмитриевна
Адрес места регистрации: Ханты-Мансийский автономный округ, Березовский район, пгт. Ирица, ул. Пелевас, д. 10
Телефон: 8(909)566-21-66
70001662166@mail.ru
Реквизиты документа, удостоверяющего личность: паспорт серия 5821 № 389465, выдан МВД по Республике Марий Эл 25.10.2021, код подразделения 120-008
Дата рождения: 20.06.1988 г.
Гражданство: Российская Федерация
Полномочия: Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕРЖАНИЯ»

11. Приложение:
выполненное
норматическое задание
нашего класса

12.3 THE C & E PREREQUISITES

[illegible][illegible]

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 23499 от 02.11.2023 г.

на Отчет № 7139/23
об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Помещение,
кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение:
нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный
округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности, в том числе
требованиям Федерального закона, федеральных
стандартов оценки и других актов уполномоченного
федерального органа, осуществляющего функции по
нормативно-правовому регулированию оценочной
деятельности, и стандартов и правил оценочной
деятельности саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик,
подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:

с 24.10.2023 г. по 02.11.2023 г.

МОСКВА
2023

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 17 на оказание услуг по проведению экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 11 мая 2023 г. Идентификационный код закупки: 23 38602303825860201001 0020 001 9412 244
Заказчик экспертизы:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута ОГРН 1218600009000 от 16.09.2021 г. ИНН 8602303825 /КПП 860201001 628404, Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут г., Восход ул., д.4
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом. I, комн.22; 22а; 23; 23а; 24; 24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 7139/23 об оценке рыночной стоимости объекта оценки – Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	18.10.2023 г.
Период проведения экспертизы:	с 24.10.2023 г. по 02.11.2023 г.
Эксперты:	Еценков Алексей Викторович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0343. Дата включения в реестр 01.06.2011 г. Квалификационный аттестат № 000008-005 (Протокол о сдаче ЕКЭ №01 от 06.09.2013 г. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА))



	Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000008-005 от 06.09.2013, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего профессионального образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (МФЮА); «Оценка недвижимости» № 000077-1 от 12.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 014770-2 от 21.09.2018, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 021870-1 от 25.06.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"; «Оценка движимого имущества» № 029024-2 от 31.08.2021, ФБУ "Федеральный ресурсный центр"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: - использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; - копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9. Полная характеристика Объекта оценки отражена в разделе 7 настоящего отчета об оценке.
------------------------------	--



Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	3 878 000,00
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	3 231 666,67
Балансовая стоимость, руб.:	457 604,64
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9.
Общая площадь объекта, м2	49,6
Кадастровый номер (при наличии)	86:10:0000000:14205
Назначение	нежилое

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в целях принятия решения о возможной цене сделки купли-продажи.
Дата определения стоимости объекта оценки:	18.10.2023 г.
Предпосылки стоимости:	В соответствии с п.22 ФСО №II указание предпосылок не требуется
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	Согласно Муниципальному контракту № 16 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 02 мая 2023 года, допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, отсутствуют.

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» ОГРН 1077203038956 от 02.07.2007 г. 625000, Россия, Тюменская обл., Тюмень г., Хохрякова ул., д.47
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Сербская Анна Дмитриевна, Наименование СРО: Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Дата вступления в СРО: 28.05.2021, Реестровый номер оценщика: 1502
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Муниципальный контракт № 16 на оказание услуг по оценке муниципального имущества от 02 мая 2023 г.



Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
--------------------------------	--

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №7139/23 от 18.10.2023 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.4	-
01.02.01	- пронумерован постранично		не требуется
01.02.02	- прошит		не требуется
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		не требуется
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.3, п.5	не обязателен
01.03.01	- пронумерован постранично		не обязателен
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		не обязателен
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		не обязателен
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	+
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая		+

	информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		+
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+
01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	• в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.	ФСО-VI, п.8	+
01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе	ФСО-VI, п.2	+

	оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.		
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	не обязателен
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	+
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		не требуется
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	не требуется
02.04.04.01.02	• участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II, п.3 пп.2	+



02.04.04.01.03	• дата оценки;	ФСО-II, п.3 пп.3	не требуется
02.04.04.01.04	• предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);;	ФСО-II, п.3 пп.4, ФСО II, п.21	не требуется
02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи/	ФСО-II, п.3 пп.5	не требуется
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-7		+
02.04.10.01	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО-7, п.8	+
02.04.10.01	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	+
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		не требуется
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+
02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7, пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+

02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+
02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.7	+
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	+
02.09.01	- квалификации		+
02.09.02	- опыта		+
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		+
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.13	Точное описание объекта оценки с указанием: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+
02.13.01	- количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.01.01	Тип объекта		+
02.13.01.02	Адрес		+
02.13.01.03	Год постройки		не обязателен
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		не требуется

02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		не обязателен
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		+
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		+
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		+
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		+
02.13.01.14.02	вид помещений		+
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		не требуется
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		не требуется
02.13.01.15.01	категория		не требуется
02.13.01.15.02	ВРИ		не требуется
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		не требуется
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		не требуется
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		не требуется
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		+
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		+
02.13.01.19.03	Устареваниях		+
02.13.01.20	Информация о текущем использовании объекта оценки		+

02.13.01.21	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.13.01.22	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица:		+
02.13.01.22.01	• полное наименование		+
02.13.01.22.02	• сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.22.03	• основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.22.04	• место нахождения		+
02.13.02	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО-7, п.11а	+
02.15.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7, п.11б	+
02.15.03	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	ФСО-7, п.11в	+
02.15.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	ФСО-7, п.11г	+
02.15.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО-7, п.11д	+
02.15.06	Должно быть:		+
02.15.06.01	цены продаж		+
02.15.06.02	ставки аренды		не требуется
02.15.06.03	динамика рынка в последние год-два		не требуется
02.15.06.04	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.15.06.05	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не требуется
02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+



02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	не требуется
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		не требуется
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		не требуется
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		не требуется
02.17.04.02.02	2) определение денежного потока		не требуется

02.17.04.02.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		не требуется
02.17.04.02.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		не требуется
02.17.04.03	Установление периода прогнозирования		не требуется
02.17.04.03.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	не требуется
02.17.04.03.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		не требуется
02.17.04.03.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		не требуется
02.17.04.03.02	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	не требуется
02.17.04.03.03	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		не требуется
02.17.04.03.03.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		не требуется
02.17.04.03.03.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		не требуется
02.17.04.03.03.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		не требуется
02.17.04.04	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	не требуется
02.17.04.04.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		не обязателен
02.17.04.04.02	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		не требуется
02.17.04.04.03	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3	ФСО-7, п.22	не требуется
02.17.04.04.04	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		не требуется
02.17.04.04.05	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		не требуется
02.17.04.04.06	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно		не требуется



	провести через регрессионно-корреляционный анализ)		
02.17.04.04.07	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		не требуется
02.17.04.04.08	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		не требуется
02.17.04.04.09	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		не требуется
02.17.04.04.10	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		не требуется
02.17.04.05	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	не требуется
02.17.04.05.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		не обязателен
02.17.04.05.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		не требуется
02.17.04.05.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		не требуется
02.17.04.06	Определение ставки дисконтирования		не требуется
02.17.04.06.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		не требуется
02.17.04.06.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		не требуется
02.17.04.06.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23, ФСО-V, п.17	не требуется
02.17.04.07	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	не требуется
02.17.04.07.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		не требуется
02.17.04.07.02	2) допущения оценки;		не требуется
02.17.04.07.03	3) вид денежного потока		не требуется
02.17.04.07.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		не требуется
02.17.04.07.04.01	• вид объекта оценки		не требуется
02.17.04.07.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);		не требуется
02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		не требуется
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		не требуется

02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	не требуется
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		не требуется
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		не требуется
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33, ФСО-7, п.24	не применялся, отказ обоснован
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	не требуется
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		не требуется
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		не требуется
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		не требуется
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		не требуется
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		не требуется
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		не требуется
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	не требуется
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10,	+



		ФСО-7, п.22	
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	+
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		+
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		+
02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		+
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		+
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	+
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		+
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		+
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	+
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		+
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		+
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		+
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+

02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		+
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		+
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не требуется
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		+
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	не обязателен
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	+
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	-
02.18.02	Описание процедуры согласования		не требуется
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	не требуется
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	не требуется
02.18.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		не требуется
02.18.02.04	Обоснование выбора весовых коэффициентов		не требуется



02.18.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.	ФСО-V, п. 3	не требуется
02.18.05	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости	ФСО-7, п.29	не требуется
02.19	Раздел отчета: Приложение		+
02.19.01	Копии документов:		+
02.19.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.19.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.19.01.03	Документов технической инвентаризации		+
02.19.01.04	Заключений специальных экспертиз		не обязателен
02.19.02	Другие документы по объекту оценки		не обязателен
02.19.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.19.04	Копии документов оценщиков		+
02.20	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.22	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.02	Отчет на бумажном носителе:	Отчет представлен в виде электронного образа. Предполагается, что электронный образ соответствует отчету на бумажном носителе, оформленному в соответствии с законодательством Российской Федерации.
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее	Оценка стоимости выполнена с применением только сравнительного подхода. Процедура согласования не требуется

	достоверные результаты с учетом факторов	
--	--	--

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Для реализации подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

Оценщиком были подобраны сопоставимые объекты-аналоги. Правила отбора объектов-аналогов в отчете описаны, замечаний к отобранным аналогам у Эксперта не возникло.

Оценщик применил корректировки на выявленные отличия: уторговывание, местоположение (расположение относительно красной линии).

Отсутствие корректировок по другим параметрам обосновано.

Корректировки обоснованы, их размеры не приводят к искажению стоимости объекта.

Замечаний по обоснованию и применению метода и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.



4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18.10.2023 г. составляет:

Объект	
Помещение, кадастровый номер 86:10:0000000:14205, назначение: нежилое, площадь 49,6 кв. м, этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мечникова, д. 9. Полная характеристика Объекта оценки отражена в разделе 7 настоящего отчета об оценке.	
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.:	3 878 000,00
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.:	3 231 666,67

Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.



Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенная Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Еценков А. В.