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
08 апреля 2022 года

ОТЧЕТ

№ 1461/22

об оценке объекта оценки – Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22

Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Дата оценки:	08 апреля 2022 г.
Срок проведения оценки:	23 марта 2022 г. – 08 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	08 апреля 2022 г.

г. Тюмень, 2022

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

08 апреля 2022 г.

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором №3 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества ИКЗ 22 38602303825860201001 0015 000 0000 000 от 23 марта 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка Объекта оценки – **Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22,** (далее – Объект оценки).

Оценка Объекта оценки произведена по состоянию на **08 апреля 2022 года**.

Итоговая величина оценки 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
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	3 208 000 (Три миллиона двести восемь тысяч) рублей	2 673 333,33 (Два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 коп.

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 раздельно, 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 (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 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

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» г. Тюмень

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. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 8
2.8. Форма представления итоговой величины стоимости 9
2.9. Вид стоимости 9
2.10. Дата оценки 9
2.11. Срок проведения оценки 9
2.12. Дата осмотра Объекта оценки 9
2.13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации 9
2.14. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) 9
2.15. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка 9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ *10*
3.1. Заявление о соответствии 10
3.2. Заявление о соблюдении 11
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика 12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ *13*
4.1. Сведения о заказчике оценки 13
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки 13
4.1.2. Полное наименование 13
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 13
4.1.4. Дата регистрации ОГРН 13
4.1.5. Место нахождения 13
4.1.6. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки 13
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора 13
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика 13
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 13
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности 13
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости 13
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика 13
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности 14

4.2.7. Местонахождения оценщика 14
4.2.8. СНИЛС 14
4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика 14
4.2.10. Адрес электронной почты 14
4.2.11. Почтовый адрес оценщика 14
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 14

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 15
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 15
5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка 15
5.2.1. Общие допущения и ограничения 15
5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки 18
5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах 18

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 20
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. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
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 26
7.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 26
7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки 26
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 34
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 34
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 34
8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки 35
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки 39
8.5. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости 41
8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов 42

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 55
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 55

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов 55
10.2.1. Затратный подход 55
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода 55
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода 55
10.2.2. Сравнительный подход 56
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ... 56
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода 56
10.2.3. Доходный подход 68
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода 68
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода 68
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 84
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов 84
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 ... 84
11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки 85
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 86

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м.
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101005:360
Площадь, кв. м	43
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/015/2011-284 от 14.02.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, дата государственной регистрации: 15.04.2018, номер государственной регистрации: 86:10:0101005:360-86/056/2018-6, срок действия с 22.05.2017 по 21.05.2022
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.

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
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	3 268 903 (Три миллиона двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот три) рубля

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

Таблица 1.3. Результаты оценки при применении доходного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	3 065 950 (Три миллиона шестьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки 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 1.4. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	3 208 000 (Три миллиона двести восемь тысяч) рублей	2 673 333,33 (Два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 коп.

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 1461/22

1.5. Дата составления отчета

08 апреля 2022 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества ИКЗ 22 38602303825860201001 0015 000 0000 000 №3 от 23 марта 2022 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

Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 .

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 – Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 .

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

Имущественные права на Объект оценки – Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/015/2011-284 от 14.02.2011 г., Муниципальное образование городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.).

2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведения об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки – Аренда, дата государственной регистрации: 15.04.2018, номер государственной регистрации: 86:10:0101005:360-86/056/2018-6, срок действия с 22.05.2017 по 21.05.2022 (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.).

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости муниципального имущества.

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

2.8. Форма представления итоговой величины стоимости

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

2.9. Вид стоимости

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

2.10. Дата оценки

08 апреля 2022 г.

2.11. Срок проведения оценки

23 марта 2022 г. – 08 апреля 2022 г.

2.12. Дата осмотра Объекта оценки

08 апреля 2022 г.

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

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

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

Согласно Договору №3 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества ИКЗ 22 386023038258602010001 0015 000 0000 000 от 23 марта 2022 года, к допущениям, предположениям и ограничивающим условиям, на которых основывается оценка, относятся следующие условия:

- Допускается использование оценщиком данных, характеризующих Объекты оценки, полученных самостоятельно, в случае отсутствия у Заказчика данной информации по Объектам оценки.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии[1]

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.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- 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, установленными 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 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;

[1] При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям 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.

- 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 соблюдении[2]

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 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- 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, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и

[2] Каждый отчет об оценке должен включить 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.

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 Оценщика[3]

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

Государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации

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 ОГРН

16.09.2021 г.

4.1.5. Место нахождения

628404, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра автономный округ, г Сургут, ул Восход, зд. 4

4.1.6. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки указаны в п. 7.1.9 настоящего отчета об оценке

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 г. за регистрационным номером № 1524

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

e–mail: sro–mso@mail.ru

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

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

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» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0033/1 от 21 июля 2021 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок

действия страхового полиса с 05.08.2021 по 04.08.2022 года.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

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

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

4.2.12.6. 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» № 1521 PL 0054 от 14.12 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 правого 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 сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
- 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.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО 1).
- 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
- 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).
- Указание границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не требуется (Согласно Заявке на проведение оценки от 20.12.2021 г. № 1 к Государственному контракту от 13.12.2021 г. № 1461/22).
- 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.
- Президент Российской Федерации В.В. Путин 24 февраля 2022 года принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР. После чего условия для российской экономики кардинально поменялись. Иностранные санкции привели к значительному изменению обменного курса рубля, ограничили возможность использования Центральным Банком России золотовалютных резервов. Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 марта 2022 года до 20% годовых, что является рекордным значением с 01 января 2016 года, когда ставка рефинансирования была приравнена к ключевой ставке

Центрального Банка.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной иностранными санкциями и резким повышением ключевой ставки. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ 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: *Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 .*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Имущественные права на Объект оценки – Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/015/2011-284 от 14.02.2011 г., Муниципальное образование городской округ город Сургут (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.).

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 партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- Арест имущества и другие.

Сведения об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки – Аренда, дата государственной регистрации: 15.04.2018, номер государственной регистрации: 86:10:0101005:360-86/056/2018-6, срок действия с 22.05.2017 по 21.05.2022 (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.).

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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

Таблица 7.1. Информация об Объекте оценки

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м.
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22

Объекта оценки	
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101005:360
Площадь, кв. м	43
Этаж	1
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 86-86-03/015/2011-284 от 14.02.2011 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, дата государственной регистрации: 15.04.2018, номер государственной регистрации: 86:10:0101005:360-86/056/2018-6, срок действия с 22.05.2017 по 21.05.2022
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.

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

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сургу́т — город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа.

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.

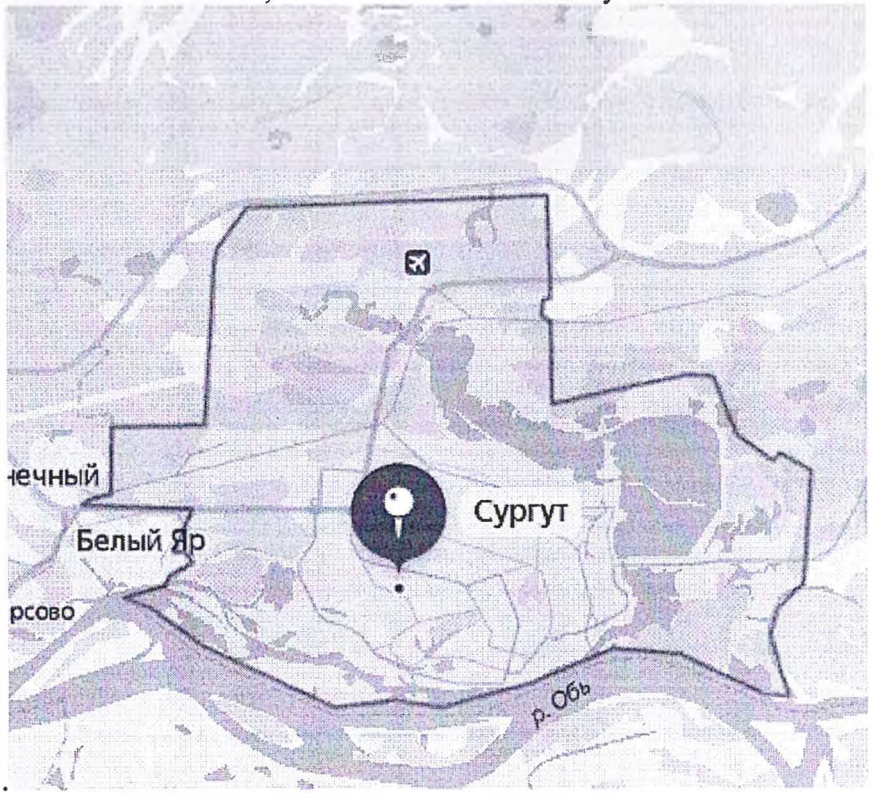


Рисунок 7.1. Обзорная схема г. Сургут

Население — 387 235 чел. (2021).

Численность населения									
1897	1913[37]	1926[37]	1939	1959[38]	1967[37]	1970[39]	1975[40]	1976[41]	1979[42]
1100	↗1600	↘1300	↗2300	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	→76 000	↗107 343
1982[43]	1985[44]	1986[41]	1987[45]	1989[46]	1990[47]	1991[41]	1992[41]	1993[41]	1994[41]
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	→259 000
1995[44]	1996[44]	1997[48]	1998[44]	1999[49]	2000[50]	2001[44]	2002[51]	2003[52]	2004[53]
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005[54]	2006[55]	2007[56]	2008[57]	2009[58]	2010[59]	2011[60]	2012[61]	2013[62]	2014[63]
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2015[64]	2016[65]	2017[66]	2018[67]	2019[68]	2020[69]	2021[2]			
↗340 845	↗348 643	↗360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632	↗387 235			

Рисунок 7.2. Численность населения г. Сургут

Климат

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — −20 °С. 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 °С. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Среднегодовые показатели:

Среднегодовая температура — −1,7 °С

Среднегодовая скорость ветра — 4,1 м/с

Среднегодовая влажность воздуха — 76 %

Климат Сургута													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	36,3	31,2	29,8	22,5	8,2	2,5	36,3
Средний максимум, °С	−16,3	−14,2	−4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,2	10,8	2,5	−8,3	−14,2	2,5
Средняя температура, °С	−20	−18,3	−9,3	−2,9	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	−0,2	−11,5	−18	−1,7
Средний минимум, °С	−23,4	−22	−13,6	−7,1	1,7	10,1	14	10,8	4,6	−2,6	−14,6	−21,7	−5,3
Абсолютный минимум, °С	−54,2	−55,2	−48,7	−39,7	−22	−6,7	−0,1	−3,7	−10,5	−30,7	−46,9	−55	−55,2
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	57	76	69	85	55	39	32	580
Источник: Погода и климат; MSN Погода													

Рисунок 7.3. Климат г. Сургут

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 – Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина,

д. 22 .

Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

Окружающая застройка – жилая застройка, административная застройка.

К Объекту оценки имеется подъезд – асфальтированная дорога.

До остановок общественного транспорта – 5-7 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.

Расчет и обоснование износа и устареваний Объекта оценки приведены 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 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.

Сведения о конструктивных элементах здания, в котором расположен объект оценки, приняты на основании данных Технического паспорта встроенного нежилого помещения, изготовленного по состоянию на 21.05.2009 г., и представлены в таблице ниже:

Таблица 7.2. Описание конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
Фундамент	Ж/бетонный
Стены	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия (чердачное)	Ж/б плиты
Крыша	-
Полы	Плитка, линолеум
Проемы оконные	М/пластиковые
Проемы дверные	Простые, металлические
Отделочные работы (внутренняя)	Побелка, обои
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральный
Электроосвещение	Скрытая проводка
Горячее водоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Крыльца, лестницы	Бетонные

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется по назначению – в качестве нежилого помещения коммерческого назначения (аптека).

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

Таблица 7.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Реестровый №	Объект оценки	Основание	Остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.02.2022 г., рублей
№ 0925990/2 (основание: Выписка из Реестра муниципального	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36,	Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по	137 890,86

имущества №15-55670 (02) от 21.02.2022 г.)	площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	состоянию на 01.02.2022 г. №18 от 21.02.2022 г.	

Наличие или отсутствие балансовой стоимости не влияет не результаты оценки.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24636648 от 22.02.2022 г.
- Выписка из Реестра муниципального имущества №15-55670 (02) от 21.02.2022 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 01.02.2022 г. №18 от 21.02.2022 г.;
- Технический паспорт на встроенное нежилое помещение, изготовленный по состоянию на 21.05.2009 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 2021 год

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2021 г.	*В % к январю-сентябрю 2020 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3[2)]	104,6[2)]	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
2) Первая оценка.			

	2021 г.	*В % к 2020 г.*	*Декабрь 2021 г.*	*В % к*		*Справочно*		
				декабрю 2020 г.	*ноябрю 2021 г.*	*2020 г. в % к 2019 г.*	*декабрь 2020 г. в % к*	
							декабрю 2019 г.	*ноябрю 2020 г.*
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6[3)]	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3[3)]	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5
3) В среднем за месяц.								

	Январь-ноябрь 2021 г.	*В % к январю-ноябрю 2020 г.*	*Ноябрь 2021 г.*	*В % к*		*Справочно*		
				ноябрю 2020 г.	*октябрю 2021 г.*	*январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.*	*ноябрь 2020 г. в % к*	
							ноябрю 2019 г.	*октябрю 2020 г.*
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf

Социально-экономические показатели Ханты-Мансийского автономного округа – Югра за 2021 год

Таблица 8.2. Динамика основных показателей ХМАО – Югра за 2021 год

Показатель	2020	2021	Изменение 2020 к 2019, % (в сопоставимых ценах)
Среднегодовая численность населения, тыс. человек	1 681,2	1 695,1	100,8
Объем промышленного производства, млрд. рублей	3 466,5	5 654,2	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	1 006,0	1 061,1	101,4
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м.	993,3	898,2	90,4
Срежнедушевые денежные доходы населения,	54 442,7	57 049,4	104,8
Среднемесячная номинальная заработная плата 1 работника, рублей	79 821,5	85 372,4	106,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	433,9	495,1	108,3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	106,0	125,3	114,8
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	103,9	105,5	x
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), %	3,0	0,5	-83,3

Источник информации: http://racugra.ru/analiz-ser-yugry/klyuchevye-pokazateli-ser-yugry/2021-3/http-racugra-ru-wp-content-uploads-2022-03-urfo-2021-pdf

Цены на недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости. Замедление или ускорение товарооборота стимулирует торговлю, увеличивая при этом спрос на коммерческую недвижимость. При снижении рентабельности производства и повышения ставок по кредитам для бизнеса снижается спрос на производственно-складскую недвижимость.

Из-за пандемии произошло ухудшение состояния экономики и падение доходов, что, в свою очередь, привело к изменению цен и снижению спроса на недвижимость. Однако, после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, спрос сохранился, что позволило спасти от банкротства многие компании и предприятия.

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

Информация о социально-экономическом развитии Сургутского муниципального района ХМАО-Югра за 2021 год

Динамика основных показателей социально-экономического развития Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2021 год приведена ниже в таблице 8.3.

Таблица 8.3. Динамика основных показателей социально-экономического развития Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры за 2021 год

№ п/п	Показатели	единицы измерения	2019 год	Темп роста 2019 года к 2018 году, %1	2020 год	Темп роста 2020 года к 2019 году, %1	2021 год	Темп роста 2021 года к 2020 году, %1
1.	**Демография:**							
1.1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. человек	125,130	100,6	125,908	100,6	126,395	100,4
1.2.	Естественный прирост (убыль) населения	человек	1,181	94,9	0,931	78,8	0,792	85,1
1.3.	Миграционный прирост (убыль) населения	человек	-0,026	x	506,000	x	-0,222	x
2.	**Труд и занятость населения:**							
2.1	Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций	тыс. человек	103,9	101,8	104,8	100,8	105,0	100,3
2.2	Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства	тыс. человек	99,4	100,8	98,4	99,0	97,0	98,5
2.3	Численность граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы в органы службы занятости населения (на конец периода)	тыс. человек	0,327	87,0	2,229	681,7	0,250	11,2
2.3.1	из них численность официально зарегистрированных безработных	тыс. человек	0,159	93,5	1,989	1 250,9	0,170	8,5
2.4	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода)	%	0,21	x	2,59	x	0,22	x
2.5	Вновь созданные рабочие места, в том числе	единиц	4 744	123,2	3 887	81,9	3 280	84,4
2.5.1	постоянные		1 658	230,6	1 623	97,9	1 642	101,2
2.5.2	временные		3 086	98,5	2264	73,4	1638	72,3
3.	**Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по крупным и средним) производителей промышленной продукции**							
	в действующих ценах каждого года	млн. рублей	1 353 089,4	x	835 598,5	x	1 453 623,4	x
3.1	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году	99,0	x	88,2	x	103,0	x
3.2	- добыча полезных ископаемых (В)	в % к предыдущему году	1 293 249,7	x	775 711,2	x	1 384 979,8	x
3.3	Индекс производства	в % к предыдущему году	99,1	x	85,7	x	103,2	x
3.4	- обрабатывающие производства (С)	млн. рублей	43 185,6	x	44 634,9	x	52 722,0	x
3.5	Индекс производства	в % к предыдущему году	100,3	x	100,2	x	102,0	x
3.6	- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (Д)	млн. рублей	15 780,3	x	14 318,2	x	15 001,4	x
3.7	Индекс производства	в % к предыдущему году	96,5	x	97,5	x	97,5	x
3.8	- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (Е)	млн. рублей	873,8	x	934,2	x	920,2	x

№ п/п	Показатели	единицы измерения	2019 год	Темп роста 2019 года к 2018 году, %1	2020 год	Темп роста 2020 года к 2019 году, %1	2021 год	Темп роста 2021 года к 2020 году, %1
3.9	Индекс производства	в % к предыдущему году	96,1	х	101,8	х	100,5	х
4.	**Производство основных видов промышленной продукции:**							
4.1	Добыча нефти, включая газовый конденсат	млн. тонн	78,4	99,1	68,3	91,3	70,4	103,2
4.2	Добыча газа природного и попутного	млрд. куб. м	10,7	99,7	10,6	99,5	9,5	88,9
4.3	Производство электроэнергии	млрд. кВт. час.	х	х	х	х	х	х
4.4	Вывозка древесины	тыс. куб. м	131,8	183,3	119,8	90,9	118	98,5
4.5	Производство древесины необработанной	тыс. куб. м	х	х	х	х	х	х
4.6	Производство пиломатериалов	тыс. куб. м	11,08	64,1	19,0	94,9	11,5	60,5
4.7	Производство блоков оконных	тыс. кв. м	0,85	9,2	0,49	57,6	0,98	197,8
4.8	Производство блоков дверных	тыс. кв. м	5,02	95,26	4,95	98,6	4,05	82,0
4.9	Производство щепы технологической	тыс. пл. куб. м	х	х	х	х	х	х
4.10	Производство плиты древесноволокнистой (МДФ)	тыс. усл. кв. м	х	х	х	х	х	х
4.11	Производство плиты древесностружечной (ДСП)	усл. куб. м	х	х	х	х	х	х
4.12	Производство шпонированного бруса ЛВЛ	усл. куб. м	х	х	х	х	х	х
4.13	Производство фанеры хвойной	усл. куб .м	х	х	х	х	х	х
4.14	Производство деревянных домов заводского изготовления	тыс. кв. м	17,4	87,87	22,1	127,1	21,2	95,7
5.	**Объем инвестиций в основной капитал**							
	в действующих ценах каждого года	млн. руб.	232 520,0	х	235 156,4	х	240 445,0	х
5.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	х	100,7	х	96,0	х	97
6.	**Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"**							
	в действующих ценах каждого года	млн. рублей	23 574,60	х	27 772,40	х	23 464,27	х
6.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	х	257,5	х	112,3	х	80,4
7.	**Оборот розничной торговли**							
	в действующих ценах каждого года	млн. рублей	20 690,60	105,1	20 692,00	100,0	22 657,80	109,5
7.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	100,5	х	97,4	х	104,7	х
8.	**Объем реализации платных услуг**							
	в действующих ценах каждого года	млн. рублей	4604,6	105,6	4275,5	92,9	4562,2	106,7
8.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	101	х	90,5	х	103,9	х
9.	**Производство сельскохозяйственной продукции (без учета населения):**							
	в действующих ценах каждого года	млн. рублей	1655,2	х	1597,0	х	1720,0	х
9.1	Индекс производства	в % к предыдущему году	х	х	х	х	х	х

№ п/п	Показатели	единицы измерения	2019 год	Темп роста 2019 года к 2018 году, %1	2020 год	Темп роста 2020 года к 2019 году, %1	2021 год	Темп роста 2021 года к 2020 году, %1
9.2	скот и птица (на убой в живом весе)	тыс. тонн	8,137	130,9	7,921	97,1	8,286	104,6
9.3	молоко	тыс. тонн	1,8	108,9	1,536	85,0	1,791	116,6
9.4	яйцо	млн. штук	11	151,9	4,69	42,6	0,157	3,3
9.5	картофель	тыс. тонн	0,2	100,0	0,2	100,0	0,2	100,0
9.6	овощи	тыс. тонн	0,02	97,6	0,02	100,0	0,02	100,0
9.7	поголовье скота	тыс. голов	0,91	116,9	0,72	79,9	0,88	121,7
10.	**Производство местной пищевой продукции:**							
10.1	хлеб и хлебобулочные изделия	тонн	x	x	x	x	x	x
10.2	молоко прошедшее промышленную обработку	тонн	x	x	x	x	x	x
10.3	колбасные изделия	тонн	x	x	x	x	x	x
11.	**Инфраструктура населенных пунктов:**							
	Количество населенных пунктов, не обеспеченных выходом в сеть Интернет	единиц	5	83,3	5	100,0	4	80,0
11.1	Количество населенных пунктов, не имеющих централизованного электроснабжения [2]	единиц	1	50,0	1	100,0	1	100,0
11.2	Количество населенных пунктов, не имеющих централизованного газоснабжения [2]	единиц	25	100,0	25	100,0	25	100,0
11.3	Количество населенных пунктов, не обеспеченных круглогодичной транспортной связью с сетью автомобильных дорог общего пользования [2]	единиц	7	100,0	7	100,0	6	85,7
12.	**Финансы:**							
12.1	Доходы бюджета муниципального образования	млн. рублей	12 883,90	98,0	15 755,6	122,3	13 893,9	88,2
12.2	в том числе: безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации	млн. рублей	6 687,3	92,8	9 058,9	135,5	6 951,9	76,7
12.3	Расходы бюджета муниципального образования	млн рублей	12 946,00	99,3	15 517,00	119,9	14 008,0	90,3
13.	**Ввод в действие жилых домов и объектов соцкультбыта:**							
13.1	Жилые дома (общая площадь квартир)	тыс. кв. м	57,1	124,3	75,4	132,0	83,5	110,7
13.2	Общеобразовательные школы	уч. мест	x	x	x	x	x	x
13.3	Дошкольные образовательные учреждения	мест	x	x	600	x	x	x
13.4	Поликлиники	посещений в смену	x	x	x	x	x	x
13.5	Больницы	койко/мест	x	x	x	x	x	x
14.	**Жилищно- коммунальный комплекс:**							
14.1	Число организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, из них:	единиц	35	112,9	34	97,1	33	97,1
14.1.1	число организаций на рынке жилищных услуг	единиц	25	119,0	24	96,0	23	95,8
14.1.2	*в том числе: частной формы собственности*	единиц	22	115,8	22	100,0	21	95,5
14.2.1	число организаций, оказывающих коммунальные услуги	единиц	10	100,0	10	100,0	10	100,0
14.2.2	*в том числе: частной формы собственности*	единиц	4	100,0	4	100,0	4	100,0
14.3	Установленный стандарт уровня платежей населения за ЖКУ	%	100	x	100	x	100	x
14.4	Общая дебиторская задолженность ЖКК	млн. рублей	1 077,99	76,9	1 300,61	120,7	1 327,04	102,0
14.5	Доля задолженности населения в общем объеме дебиторской задолженности ЖКК	%	78,7	x	82,5	x	80,9	x
14.6	Объем предоставленных субсидий на оплату	млн. рублей	141,2	118,5	401,7	284,5	392,8	97,8

№ п/п	Показатели	единицы измерения	2019 год	Темп роста 2019 года к 2018 году, %1	2020 год	Темп роста 2020 года к 2019 году, %1	2021 год	Темп роста 2021 года к 2020 году, %[1]
	жилого помещения и коммунальных услуг							
14.7	Фактический уровень возмещения населением затрат за предоставление жилищно-коммунальных услуг	%	93,9	х	84,0	х	84,1	х
14.8	Число семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (на конец отчетного периода)	единиц	1 163	101,6	1 121	96,4	1318	117,6
14.9	Численность лиц, проживающих в семьях, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (на конец отчетного периода)	человек	3 029	101,7	2 995	98,9	3622	120,9
14.10	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными плитами общей площади жилых помещений	%	98,3	х	98,3	х	98,3	х
14.11	Удельный вес площади оборудованной водопроводом	%	98,2	х	98,2	х	98,2	х
14.12	Удельный вес площади оборудованной канализацией	%	98,2	х	98,2	х	98,2	х
14.13	Удельный вес площади оборудованной отоплением	%	99,0	х	99,0	х	99	х
14.14	Удельный вес площади оборудованной ваннами (душем)	%	98,2	х	98,2	х	98,2	х
14.15	Удельный вес площади оборудованной газом	%	3,5	х	3,5	х	3,5	х
14.16	Удельный вес площади оборудованной горячим водоснабжением	%	90,1	х	90,1	х	90,1	х
14.17	Удельный вес площади оборудованной напольными электрическими плитами	%	96,5	х	96,5	х	96,5	х
15.	**Уровень жизни населения:**							
15.1	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям	рублей	86955,3	104,4	92964,9	106,9	98542,8	106,0
15.2	Среднедушевые денежные доходы населения	рублей	52221	104,5	55082,8	105,5	58368,0	105,9
15.3	Потребительские расходы на душу населения	рублей	15806,0	104,6	18189,0	96,1	19754,0	108,6
15.4	Реальные располагаемые денежные доходы населения	%	100,05	х	102,7	х	101,3	х
15.5	Средний размер дохода пенсионера (на конец года отчетного периода)	рублей	21426,2	100,2	23434,7	109,4	24893,2	106,2
15.6	Соотношение среднемесячного дохода и прожиточного минимума пенсионера	%	169,7	х	180,6	х	188,1	х
15.7	Оборот розничной торговли на 1 жителя	тыс.. рублей	165,3	104,5	164,0	99,2	179,3	109,1
15.8	Объем реализации платных услуг на 1 жителя	тыс. рублей	36,8	105,0	33,9	92,1	36,1	106,3

[1] Темпы изменения, указываются для тех показателей, которые не являются относительными; для тех показателей, с которыми не указаны индексы физического объема.

[2] - для муниципальных районов

Источник информации: https://admsr.ru/work/economy/structure/7970/

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, типичным 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 8.4. 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; Рынок аренды
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)	Объект оценки используется в качестве офисного нежилого помещения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок встроенных помещений коммерческого назначения (офисы).

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

На сегодняшний день рынок нежилой недвижимости г. Сургут динамично развивается, сегмент коммерческой недвижимости характеризуется широким спектром предложений.

В марте 2022 года на рынке коммерческой недвижимости г. Сургут выставлено около 1 104 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.

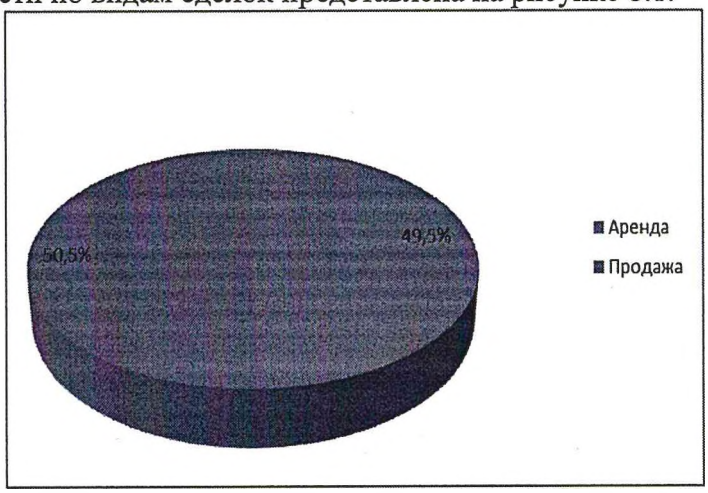


Рисунок 8.1. Процентное соотношение объявлений, представленных на рынке недвижимости

Согласно рисунку 8.1, количество предложений по продаже незначительно превышают количество предложений по аренде (аренда – 547 объектов, продажа - 557).

Рассмотрим и проанализируем следующие показатели предложения:

1) Количество объявлений;
2) Площадь;
3) Стоимость.

Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Сургут на март 2022 года имеет вид:

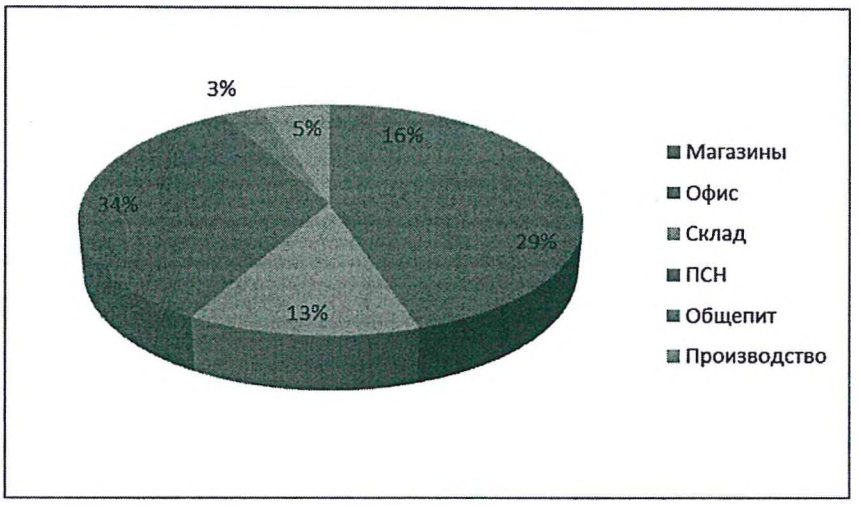


Рисунок 8.2. Структура предложения об аренде коммерческой недвижимости

Около половины из них приходится на офисы и помещения свободного назначения, на магазины приходится около 87 объектов, предложения о сдаче в аренду общепита представлены лишь 3% (19 объявлений).

Предложения об аренде в зависимости по площади представлены в следующих количествах:

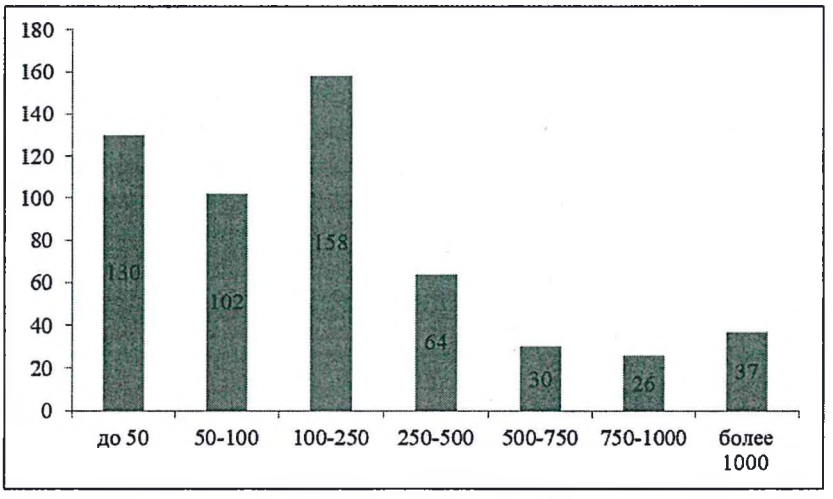


Рисунок 8.3. Распределение предложений об аренде нежилой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 100-250, до 50 и 50-100 кв. м. При том, основная масса предложений из трех диапазонов представлена объявлениями о сдаче в аренду офисов и помещений свободного назначения (108 и 135 предложений соответственно из общего объема).

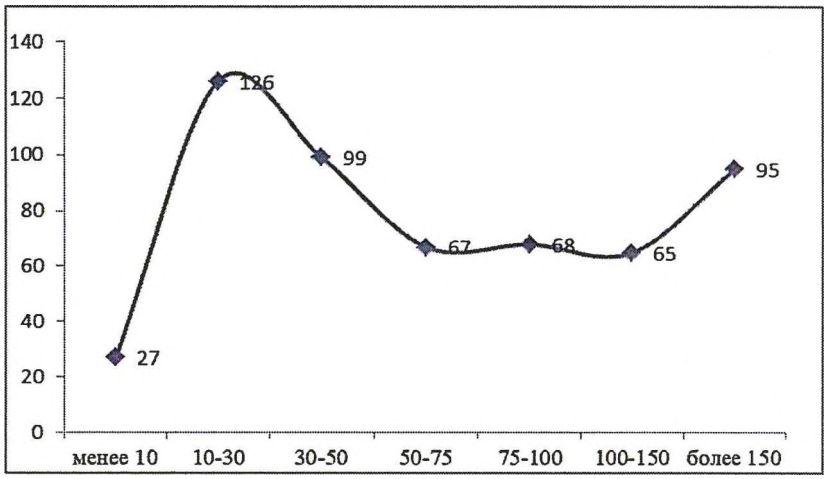


Рисунок 8.4. Распределение ставок арендной платы за коммерческую недвижимость (тыс. руб./мес.)

Наибольшее количество предложений выявлено в ценовом диапазоне 10-30 и 30-50 тысяч рублей в месяц. В первом преобладают помещения свободного назначения, во втором – магазины. Наименьшее количество предложений в обоих диапазонах приходится на производственные помещения и помещения общественного питания.

Рынок продажи коммерческой недвижимости г. Сургут на март 2022 года имеет вид:

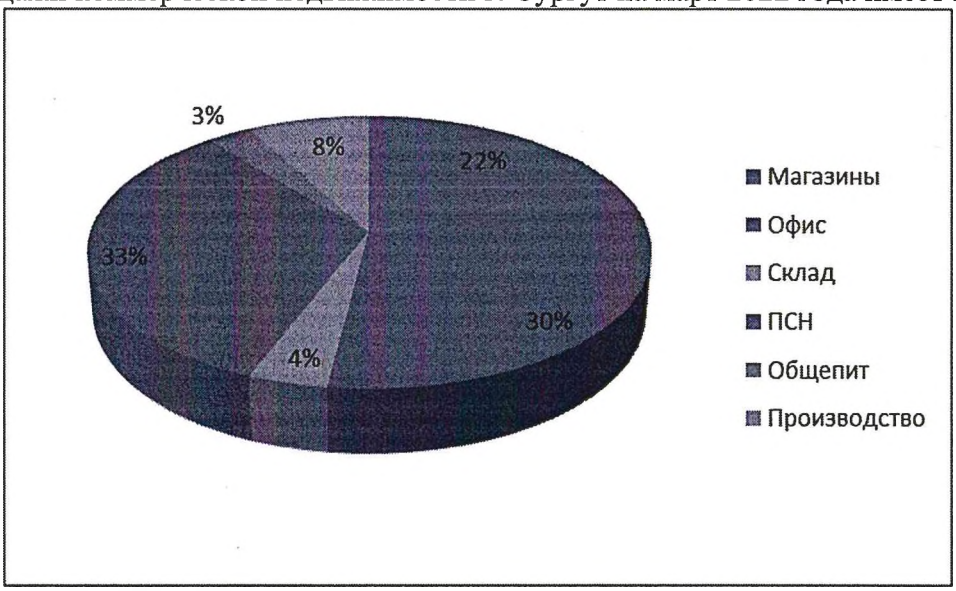


Рисунок 8.5. Структура предложения по продаже коммерческой недвижимости

Около половины из них приходится на офисы и помещения свободного назначения, на магазины приходится около 124 объекта, предложения о продаже в аренду общепита представлены лишь 3% (15 объявлений).

Предложения по продаже в зависимости по площади представлены в следующих количествах:

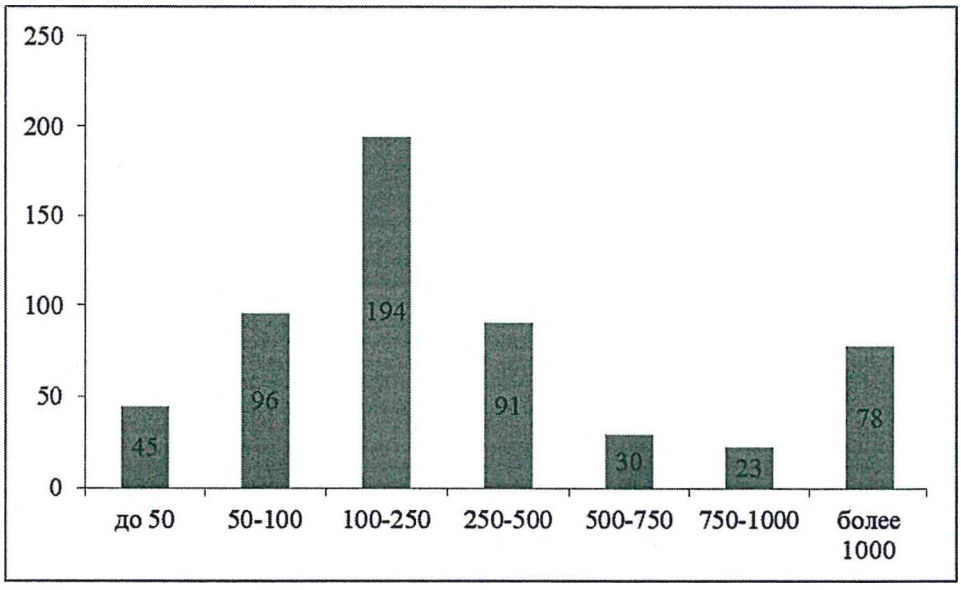


Рисунок 8.6. Распределение предложений по продаже нежилой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 100-250 и 50-100 кв. м. При том, основная масса предложений из трех диапазонов представлена объявлениями о сдаче в аренду офисов и помещений свободного назначения (76 и 170 предложений соответственно из общего объема).

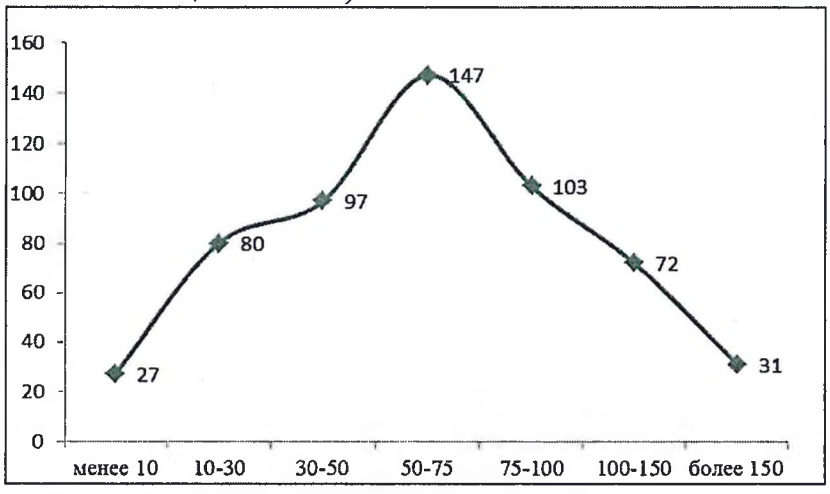


Рисунок 8.7. Распределение минимальной и максимальной рыночной стоимости предложений в продаже (тыс. руб./кв. м.)

Наибольшее количество предложений выявлено в ценовом диапазоне 50-75 и 75-100 тысяч рублей за кв. м. В первом преобладают помещения свободного назначения, во втором – офисные помещения. Наименьшее количество предложений в обоих диапазонах приходится на производственные помещения и помещения общественного питания.

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

Характеристика рынка недвижимости коммерческого назначения города Сургут

Объект оценки является встроенным помещением офисного назначения. В ходе определения сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, установлено, что Объект оценки относится к сегменту встроенных помещений коммерческого назначения (офис).

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://surgut.etagi.com/, https://www.domofond.ru/, https://www.avito.ru/.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке помещений коммерческого назначения, на дату оценки – 08 апреля 2022 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 о продаже и аренде недвижимости за 2021 - 2022 гг., но не позднее даты оценки – 08 апреля 2022 г.

Таблица 8.5. Информация о предложении встроенных помещений (офисы) к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость за 1 кв. м с учетом НДС (20%), рублей	Дата публикации	Источник информации
1	г. Сургут, ул. Профсоюзов	Офис	62,1	3 400 000	54 750	25.03.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/3141393/
2	г. Сургут, проспект Мира	Офис	43,9	4 995 000	113 781	08.04.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/6513055/
3	г. Сургут, ул. Писателей бульвар	Офис	60	6 500 000	108 333	08.04.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/7060974/
4	Северный промышленный, ул. 30 лет Победы	Офис	26,3	1 300 000	49 430	05.04.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/6347976/
5	г. Сургут, ул. 30 лет Победы 31 мкрн, ТЦ Богатырь	Офис	48	3 000 000	62 500	30.03.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/7132948/
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 45-й, ул. Крылова, 53/1	Офис	64,1	6 089 500	95 000	02.11.2021 г.	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/266249722/

В результате изучения информации в объявлениях предложений, определено следующее:

- объект № 4 имеет отделку в состоянии «требуется капитальный ремонт», его использование потребует использование корректировок, больших по суммарной величине, чем по прочим объектам из выборки, и приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято

решение отказаться от данного объекта в пользу других объектов;

- объект № 5 расположен в здании ТЦ Богатырь, имеет отличное от объекта оценки назначение; здание, в котором расположен объект №5, характеризуется иным назначением и архитектурно-планировочным решением, чем здание расположения объекта оценки; использование объекта №5 в расчете приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта №5 в пользу других объектов;

- объект № 6 располагается в жилом доме. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других объектов.

Таким образом, для целей настоящей оценки из оставшихся объектов-аналогов наиболее применимыми выбраны объекты №№ 1,2,3, поскольку они наиболее схожи с Объектом оценки. Стоимости указаны с учетом НДС (20%).

Рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемому, также развит.

Таблица 8.6. Информация о предложении встроенных офисных помещений к аренде

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв. м с учетом НДС (20%), рублей	Дата публикации	Источник информации
1	г. Сургут, Хоззона, ул. 30 лет Победы	офис	26,5	26 000	981	25.11.2021 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/6371210/
2	г. Сургут, 20А мкр, ул. 30 лет Победы	офис	20	20 000	1 000	05.11.2021 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/4469463/
3	г. Сургут, 17 мкр, ул. 30 лет Победы	офис	37	33 000	892	05.11.2021 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/2502575/
4	г. Сургут, 24 мкр, ул. Ивана Кайдалова набережная	офис	31	36 000	1 161	05.11.2021 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/1434908/
5	г. Сургут, Северный промышленный, ул. Комплектовочная	офис	50	25 000	500	22.11.2021 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/6068412/
6	г. Сургут, 19 мкр., ул. Университетская	офис	96	50 000	521	28.03.2022 г.	https://surgut.etagi.com/commerce/1110960/

В результате изучения информации в объявлениях предложений, определено следующее:

- объект № 4 представляет собой встроенное помещение с отдельным входом на первом этаже многоэтажного жилого дома, относится к иному сегменту рынка (ПСН), его использование в расчетах приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта №4 в пользу других объектов;

- объект № 5 расположен в здании торгового центра; здание, в котором расположен объект

№5, характеризуется иным назначением и архитектурно - планировочным решением, чем здание расположения объекта оценки; использование объекта №5 в расчете приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта №5 в пользу других объектов;

- объект №6 расположен на последнем этаже многоэтажного жилого дома, относится к иному сегменту рынка (ПСН), его использование в расчетах приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта №6 в пользу других объектов.

Таким образом, для целей настоящей оценки из оставшихся объектов-аналогов наиболее применимыми выбраны объекты №№ 1,2,3, поскольку они наиболее схожи с Объектом оценки. Стоимости указаны с учетом НДС (20%). Коммунальные платежи в стоимость не включены.

Источник информации: https://surgut.cian.ru/, https://www.domofond.ru/, https://www.avito.ru/, https://surgut.etagi.com/.

На основании имеющейся на дату оценки информации о продаже и аренде встроенных помещений коммерческого назначения можно сделать следующие выводы:

- Множество объектов предлагается к продаже либо отдельно стоящими объектами, либо в комплексе с другими объектами;
- Местоположение является ключевым ценообразующим фактором, что подтверждается информацией собранной оценщиком в ходе анализа рынка. Таким образом, чем ближе объект расположен к центру деловой активности, тем стоимость его выше;
- В результате анализа выявлен ценовой разброс на объекты, на что в большей степени влияет местоположение.

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

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже и 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.

Ценообразующие факторы для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом

Передаваемые права

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

Условия финансирования

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

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

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

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

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 результате анализа рынка было установлено, что рынок встроенных нежилых помещений коммерческого назначения развит. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование с активного рынка.

Таблица 8.7. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6	9,0	10,2
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	8,6	10,7
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9	7,9	9,8
Стрит-ритейл	9,8	8,9	10,7
Объекты свободного назначения	10,8	10,0	11,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3	11,3	13,2

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 28б).*

Фактор времени продажи

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

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

Таблица 8.8. Коэффициенты для корректировки на время продажи

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и	6	18	11

помещения (капитальные здания, все коммуникации)			
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	7	14	10
Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda)*

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 8.9. Коэффициенты для корректировки на местоположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 148).*

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 торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на «красной линии»	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на «красной линии»	0,81	0,80	0,82

«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 167).

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.

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-2020. 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, 2020 г., стр. 232).

Назначение. Использование

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

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

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	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же	0,69	0,68	0,70

объекта на 1 этаже			

«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 243).

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 266).

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.

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 257).*

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 $м^2$ площади (1 $м^3$ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}$$

Где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 8.16. Коэффициенты торможения

Назначение	К торм (п)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,683

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda).*

В результате анализа рынка, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 1 квадратного метра офисного помещения может находиться в диапазоне 49 430 руб. – 113 781 руб.

Ценообразующие факторы для расчета рыночной стоимости доходным подходом

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.

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

Условия предложения

Корректировка на условия предложения обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений арендатора и арендодателя. 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 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 результате анализа рынка было установлено, что рынок встроенных нежилых помещений коммерческого назначения развит. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование с активного рынка.

Таблица 8.17. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

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

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 286).*

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

Таблица 8.18. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	6	13	9
Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda)*

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 8.19. Коэффициенты для корректировки на местоположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 148).*

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 8.20. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на «красной линии»	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на «красной линии»	0,84	0,83	0,85

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 167).*

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.

Таблица 8.21. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 232).

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.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Таблица 8.22. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 243).

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 8.23. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с	0,88	0,87	0,88

отделкой в среднем состоянии			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 267).*

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 8.24. 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.*

Таблица 8.25. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 257).*

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 $м^2$ площади (1 $м^3$ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

Где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 8.26. Коэффициенты торможения

Назначение	К торм (п)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,683

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda).*

В результате анализа рынка, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость арендной платы 1 квадратного метра помещения коммерческого назначения в месяц может находиться в диапазоне 521 руб. – 1 161 руб.

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

Источник информации: http://www.etagi.com/analytics/, http://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 свободного офисного назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

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 рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

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

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

На дату оценки имеется информация о ценах предложений 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 купли-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 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.

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке.

Таблица 10.1. Выбор объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офис	Офис	Офис	Офис
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена предложения, тор	Цена предложения, тор	Цена предложения, тор	Цена предложения, тор
Период продажи / дата оценки[4]	Дата оценки – 23 марта 2022г.	Март 2022 года	Март 2022 года	Март 2022 года
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	г. Сургут, ул. Профсоюзов	г. Сургут, проспект Мира	г. Сургут, ул. Писателей бульвар

[4] Объекты-аналоги действительны на дату оценки

Местоположение внутри населенного пункта	Центры административных районов города	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Этаж / этажность	1 эт. / 8 эт.	2 эт. /4 эт.	6 эт. / 6 эт.	4 эт. / 4 эт.
Состояние отделки	Среднее	Требуется косметический ремонт	Отличное	Отличное
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв. м	43,00	62,1	43,9	60
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	-	3 400 000	4 995 000	6 500 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м с учетом НДС (20%), рублей	-	54 750	113 781	108 333
Источник информации		https://surgut.etagi.com/commerce/3141393/	https://surgut.etagi.com/commerce/6513055/	https://surgut.etagi.com/commerce/7060974/

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 продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

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

сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

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

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

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

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 продажи и на условия финансирования объединяются.

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

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

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 продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на

цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи 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 результате анализа рынка было установлено, что рынок встроенных нежилых помещений коммерческого назначения развит. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование с активного рынка.

Таблица 10.2. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6	9,0	10,2
Офисные объекты класса С и ниже	9,6	8,6	10,7
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9	7,9	9,8
Стрит-ритейл	9,8	8,9	10,7
Объекты свободного назначения	10,8	10,0	11,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3	11,3	13,2

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 286).*

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 офисов класса С и ниже принята в размере среднего значения – 9,6%. Корректировки составят 0,904.

Фактор времени продажи

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

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

Таблица 10.3. Коэффициенты для корректировки на время продажи

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	7	14	10
Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda)*

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение (офис), относится к объектам «Административные (офисные) помещения и здания». Срок экспозиции таких объектов варьируется от 4 до 15 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 местоположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 148).*

Местоположение Объекта оценки относится к категориям «Центры административных районов города». Местоположение объектов-аналогов №№2,3 относится к категориям «Центры административных районов города». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки для объектов – аналогов №№2,3 составят 1,00.

Объект – аналог №1 расположен в районе, идентифицированном как «Районы крупных автомагистралей города». Корректировка для объекта - аналога №1 равна (0,88/0,74) 1,19

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 торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на «красной линии»	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на «красной линии»	0,81	0,80	0,82

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 167).*

Объект оценки расположен на первой линии. Объекты-аналоги расположены на первой линии. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки для всех объектов – аналогов составят 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.

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-2020. 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, 2020 г., стр. 232).*

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 продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

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 офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

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	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 243).*

Объект оценки расположен на первом этаже. Объекты-аналоги №1,2,3 расположены на 2 этажах и выше, поэтому для них корректировки составят 1,15 (1,00/0,87).

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 266).*

Состояние отделки Объекта оценки не требует ремонта, среднее состояние.

Состояние отделки объекта – аналога №1 охарактеризовано продавцом как «требуется косметический ремонт», корректировка для аналога №1 равна 1,18 (1,00/0,85).

Состояние отделки объектов – аналогов №№2,3 охарактеризовано продавцом как «отделка люкс», корректировка для объектов - аналогов №№2,3 равна 0,81 (1,00/1,23).

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 хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.*

Таблица 10.10. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 257).*

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра Объекта оценки, 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 принят в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Состояние объектов-аналогов было изучено по информации в объявлениях и определено как хорошее. Корректировки составят 0,82 (1,00 / 1,22).

Наличие отдельного входа

Стоимость объектов офисно-торгового назначения с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости объектов без отдельного входа.

Таблица 10.11. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247).*

Объект оценки – встроенное помещение без отдельного входа. Объекты-аналоги – встроенные помещения без отдельного входа. 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 м^2 площади (1 м^3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

Где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 10.12. Коэффициенты торможения

Назначение	К торм (п)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,683

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda).*

Корректировка на площадь для объекта аналога №1 составит: K s = (43 /62,1)^(-0.15) = 1,06;
Корректировка на площадь для объекта аналога №2 составит: K s = (43 / 43,9)^(-0.15) = 1,00;
Корректировка на площадь для объекта аналога №3 составит: K s = (43 / 60)^(-0.15) = 1,05.

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:

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

К – 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:

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

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 10.13. Расчет стоимости Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		54 750	113 781	108 333
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	54 750	113 781	108 333
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	54 750	113 781	108 333
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	54 750	113 781	108 333
Корректировка на уторгование	-	0,904	0,904	0,904
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	49 494	102 858	97 933
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта	-	1,19	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 898	102 858	97 933
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 898	102 858	97 933
Корректировка на отдельный вход	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 898	102 858	97 933
Корректировка на красную (первую) линию	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 898	102 858	97 933
Корректировка на состояние здания, в котором расположен объект	-	0,82	0,82	0,82
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	48 296	84 344	80 305
Корректировка на состояние отделки объекта	-	1,18	0,81	0,81
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	56 989	68 319	65 047
Корректировка на этаж расположения	-	1,15	1,15	1,15
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	65 537	78 567	74 804
Корректировка на площадь	-	1,06	1,00	1,05
Цена после корректировки		69 469	78 567	78 544
Откорректированная цена, руб./кв. м.	-	69 469	78 567	78 544
Сумма корректировок по аналогам, %	-	*86*	*62*	*67*
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	*0,012*	*0,016*	*0,015*
Сумма нормированных удельных весов	-		*0,043*	
Весовые коэффициенты	-	*0,279*	*0,372*	*0,349*
Взвешенная стоимость, руб./кв. м.	-	19 382	29 227	27 412
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок с учетом НДС (20%), руб./кв. м	76 021			
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), рублей	3 268 903			

Таблица 10.14. Обоснование весомых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб./ кв. м	19 382	29 227	27 412

Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	25 340
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	5246
Коэффициент вариации, %	7
Пороговое значение, %	< 30
Вывод:	Выборка однородна

Рыночная стоимость Объекта оценки - Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 , определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

3 268 903

(Три миллиона двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот три) рубля

10.2.3. Доходный подход

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

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

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.

На дату оценки рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемому, достаточно развит, имеется информация для применения доходного подхода.

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

При оценке недвижимости наиболее подходит метод капитализации прибыли.

Соответственно, зная величину прибыли можно определить стоимость. Одним из факторов, формирующих рыночные цены, является предполагаемая прибыль, а наиболее распространенным способом получения прибыли является сдача недвижимости в аренду.

Сущность данного подхода выражается формулой:

$$C = ЧОД / К,$$

где:

С – рыночная стоимость объекта недвижимости;
ЧОД – чистый операционный доход;
К – ставка капитализации.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке.

Таблица 10.15. Выбор объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение (использование) объекта	Офис	Офис	Офис	Офис
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 продажи / дата оценки[5]	Дата оценки – 23 марта 2022 г.	Март 2022 года	Март 2022 года	Март 2022 года
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	г. Сургут, Хоззона, ул. 30 лет Победы	г. Сургут, 20А мкр, ул. 30 лет Победы	г. Сургут, 17 мкр, ул. 30 лет Победы
Местоположение в пределах населенного пункта	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Районы крупных автомагистралей города
Расположение относительно красной линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии	На первой линии
Тип объекта	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании	Встроенное помещение в нежилом здании
Этаж / этажность	1 эт. / 8 эт.	2 эт. / 9 эт.	4 эт. / 4 эт.	2 эт. / 8 эт.
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние отделки	Среднее	Требуется косметический ремонт	Среднее	Среднее
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

[5] Объекты-аналоги действительны на дату оценки

Коммунальные расходы		Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
Площадь, кв. м	43	26,5	20	37
Рыночная стоимость арендной платы в месяц с учетом НДС (20%), рублей	-	26 000	20 000	33 000
Рыночная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв. м с учетом НДС (20%), рублей	-	981	1 000	892
Источник информации	-	https://surgut.etagi.com/commerce/6371210/	https://surgut.etagi.com/commerce/4469463/	https://surgut.etagi.com/commerce/2502575/

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 арендная ставка 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 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.

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

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 арендатора и арендодателя. 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 результате анализа рынка было установлено, что рынок встроенных нежилых помещений коммерческого назначения развит. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование с активного рынка.

Таблица 10.16. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

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

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 286).*

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 офисных объектов класса С и ниже в размере среднего значения – 8,7%. Корректировки составят 0,913.

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

Таблица 10.17. Коэффициенты для корректировки на время предложения

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Объекты общественного назначения			
Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6
Базы отдыха, санатории	7	14	10
Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda)*

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение – офис. Срок экспозиции Административных (офисных) помещений и зданий варьируется от 4 до 15 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 10.18. Коэффициенты для корректировки на местоположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 148).*

Местоположение Объекта оценки относится к категориям «Центры административных районов города». Местоположение объектов-аналогов №№1,2 относится к категориям «Центры административных районов города». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки для объектов - аналогов №№1,2 составят 1,00.

Объект – аналог №3 расположен в районе, идентифицированном как «Районы крупных автомагистралей города». Корректировка для объекта - аналога №3 равна 1,21 (0,88/0,73).

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 10.19. Коэффициенты для корректировки на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на «красной линии»	0,83	0,82	0,84

Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на «красной линии»	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на «красной линии»	0,84	0,83	0,85

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 167).*

Объект оценки расположен на первой линии. Объекты-аналоги расположены на первых линиях. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 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.

Таблица 10.20. Коэффициенты для корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 232).*

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 офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также

предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

Таблица 10.21. Коэффициенты для корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 243).*

Объект оценки расположен на первом этаже. Объекты - аналоги №№ 1,2,3 расположены на 2 этаже и выше, поэтому для них корректировка составит 1,15 (1,00/0,87).

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 10.22. Коэффициенты для корректировки на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 267).*

Состояние отделки Объекта оценки – не требует ремонта, среднее состояние. Состояние отделки объектов-аналогов №№2,3 – не требует ремонта, среднее состояние. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки для объектов – аналогов №№2,3 составят 1,00.

Состояние отделки объекта – аналога №1 охарактеризовано продавцом как «требуется косметический ремонт». Корректировка для объекта аналога №1 равна 1,14 (1,00 / 0,88)

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 10.23. 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.*

Таблица 10.24. Коэффициенты для корректировки на техническое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г., стр. 257).*

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра Объекта оценки, 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 принят в размере среднего значения диапазона удовлетворительного состояния (21% - 40%) – 31%.

Состояние объектов-аналогов было изучено по информации в объявлениях и определено как удовлетворительное. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки исключено. Корректировки составят 1,00.

Наличие отдельного входа

Стоимость объектов офисно-торгового назначения с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости объектов без отдельного входа.

Таблица 10.25. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

**«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247).*

Объект оценки – встроенное помещение без отдельного входа. Объекты-аналоги – встроенные помещения без отдельного входа. 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 $м^2$ площади (1 $м^3$ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

Где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 10.26. Коэффициенты торможения

Назначение	К торм (п)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,683

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda).*

Корректировка на площадь для объекта аналога №1 составит: K s = (43 /26,5)^(-0.15) = 0,93;
Корректировка на площадь для объекта аналога №2 составит: K s = (43 / 20)^(-0.15) = 0,89;
Корректировка на площадь для объекта аналога №3 составит: K s = (43 / 37)^(-0.15) = 0,98.

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:

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

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:

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

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 10.27. Расчет стоимости Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость арендной платы в месяц (предложение), руб./кв. м/мес.		981	1 000	892
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	981	1 000	892
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	981	1 000	892
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	981	1 000	892
Корректировка на уторгование	-	0,913	0,913	0,913

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	814
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта	-	1,00	1,00	1,21
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	985
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	985
Корректировка на отдельный вход	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	985
Корректировка на красную (первую) линию	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	985
Корректировка на состояние здания, в котором расположен объект	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	896	913	985
Корректировка на состояние отделки объекта	-	1,14	1,00	1,00
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	1 021	913	985
Корректировка на этаж расположения	-	1,15	1,15	1,15
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	1 174	1 050	1 133
Корректировка на площадь	-	0,93	0,89	0,98
Рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	1 092	935	1 110
Откорректированная рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	1 092	935	1 110
Сумма корректировок по аналогам, %	-	*45*	*35*	*47*
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	*0,022*	*0,029*	*0,021*
Сумма нормированных удельных весов			*0,072*	
Весовые коэффициенты	-	*0,306*	*0,403*	*0,292*
Взвешенная рыночная стоимость арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	-	334	377	324
Рыночная стоимость 1 кв. м. арендной платы в месяц после корректировки, руб./кв. м/ мес.	1 035			
Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб./мес.	44 505			

Таблица 10.28. Обоснование весомых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость арендной платы в месяц с учетом НДС (20%), руб./ кв. м	1 092	935	1 110
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	1 046		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	96		
Коэффициент вариации, %	9		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

Рыночная стоимость арендной платы за пользование Объектом оценки в месяц - Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 , определенная в рамках доходного подхода методом сравнения арендных ставок, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

44 505

(Сорок четыре тысячи пятьсот пять) рублей

Рыночная стоимость арендной платы за пользование Объектом оценки в год - Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22 , определенная в рамках доходного подхода методом сравнения арендных ставок, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

534 060

(Пятьсот тридцать четыре тысячи шестьдесят) рублей

Расчет потенциального и действительного валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь объекта (объект сдается общей площадью, в том числе вспомогательные помещения и места общего пользования (санузлы, коридоры)), в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, использована общая площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД \times (1 - К_{НДЗ}) \times (1 - К_{АР}), \text{ где}$$

Нужно учесть операционные расходы на содержание объекта и потери от недозагрузки.

$К_{НДЗ}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$К_{АР}$ - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

Величина действительного валового дохода будет зависеть от уровня спроса и предложения на помещения данного типа.

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Коэффициент потерь от недозагрузки объекта ($К_{НДЗ}$) и коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту ($К_{АР}$) приняты на основании данных Статриэлт по состоянию на 01.01.2022г.

Таблица 10.29. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71

**Статриелт. Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda).*

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в равных условиях спроса и использования. Заполняемость для офисных объектов класса С и ниже принят в размере максимального значения – 83%. Объект оценки характеризуется площадью менее 50 кв. м., удобен для передачи в пользование одному арендатору, выбор максимального значения параметра обоснован.

Расходы на степень загруженности объекта рассчитываются по формуле:

$$ДВД = ПВД – Потери$$

Стоимость с учетом недозагрузки (ДВД) составит:

$$534\ 060 \times 0,83 = 443\ 270 \text{ рублей}$$

ОР – операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на менеджмент.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. в рамках настоящего отчета для доходного подхода были отобраны объекты-аналоги, предлагаемые в аренду и изучена информация в объявлениях, согласно которой, коммунальные платежи в стоимость не включены, т.е. расходы равны 0 руб.

Расходы на замещение в рамках операционных затрат не рассчитываются, поскольку возврат капитала (при оценке методом капитализации) предполагается учитывать в ставке капитализации.

$$ОР = Расходы\ на\ замещение + Прочие\ расходы$$

Расходы на замещение рассчитываются как ежегодные отчисления (резерв) в фонд

замещения. Поскольку затраты на замещение учитываются при определении ставки капитализации, то в натуральном выражении к остальным расходам они не прибавляются.

Прочие расходы. Включают в себя управленческие расходы, менеджмент, рекламу. В состав операционных расходов входят коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Поскольку в рамках настоящего отчета об оценке коммунальные платежи не включены в стоимость, нужно вычесть только эксплуатационные расходы.

Таблица 10.30.Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, данные на 01.01.2022 г.

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statriel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

01.01.2022

Примечание.

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Величина расходов на содержание объекта оценки принята по данным Статриелт. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-godaa) на уровне минимальной величины из рекомендованного диапазона значений и составляет 17,0 % от ДВД.

Минимальное значение величины ОР обусловлено техническим характеристиками объекта оценки (площадь, назначение, размещение в офисном центре класса С и ниже и проч.).

Чистый операционный доход составляет действительный валовый доход с вычетом эксплуатационных расходов.

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

ЧОД составит:

$$443\ 270 \times (1 - 0{,}17) = 367\ 914 \text{ рублей}$$

Основанием для определения процента от рыночной стоимости объекта недвижимости является следующее предположение: для собственника доход от предоставления объекта недвижимости в аренду должен быть равен доходу, который может быть получен от продажи объекта по рыночной стоимости с последующим вложением вырученных средств в активы, доходность которых сравнима с доходностью недвижимости.

Таким образом, расчет рыночной стоимости Объекта оценки производится по следующей формуле:

$$C = ЧОД / К,$$

где:

С – рыночная стоимость объекта недвижимости;
ЧОД – чистый операционный доход;
К – ставка капитализации.

Ставка капитализации в настоящем Отчёте была определена по данным Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия».

Таблица 10.31. Коэффициенты капитализации, %

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

**Статриелт. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda).*

В рамках настоящего отчета об оценке ставка капитализации для офисных объектов принята в размере среднего значения – 12,0%. Рыночная стоимость Объекта оценки составит:

367 914 / 0,12 = 3 065 950 рублей

Рыночная стоимость Объекта оценки - Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22, определенная в рамках доходного подхода, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки с учетом НДС (20%) составила:

3 065 950

(Три миллиона шестьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей

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 настоящем отчете Оценщиком были применены два возможных подхода к оценке.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1,00 (100%).

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) считается наиболее точным отражением рыночной стоимости. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества. Однако здесь надо учесть, что стоимость предложений не всегда соответствует реальной цене из-за вполне здорового желания владельца реализовать свои права как можно дороже.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. В данной работе был применен метод капитализации прибыли, но в обратном порядке. Рассчитав рыночную стоимость арендной платы и ставку капитализации, мы определили рыночную стоимость объекта. Недостатком данного подхода является большая доля субъективных суждений.

В результате анализа имеющейся информации и сравнения методов, сравнительному подходу придали коэффициент 0,8, доходному - 0,2. Выбор соотношения весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки проведен, исходя из цели оценки – определение рыночной стоимости муниципального имущества для целей реализации.

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	3 269 000	0,70	2 288 300
Доходный подход	3 065 950	0,30	919 785
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	3 208 085		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), с учетом округления, рублей	3 208 000		

11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки 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
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22	3 208 000 (Три миллиона двести восемь тысяч) рублей	2 673 333,33 (Два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 коп.

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 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 ±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 _____ Н. А. Скрипник

Дата составления отчета: 08 апреля 2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

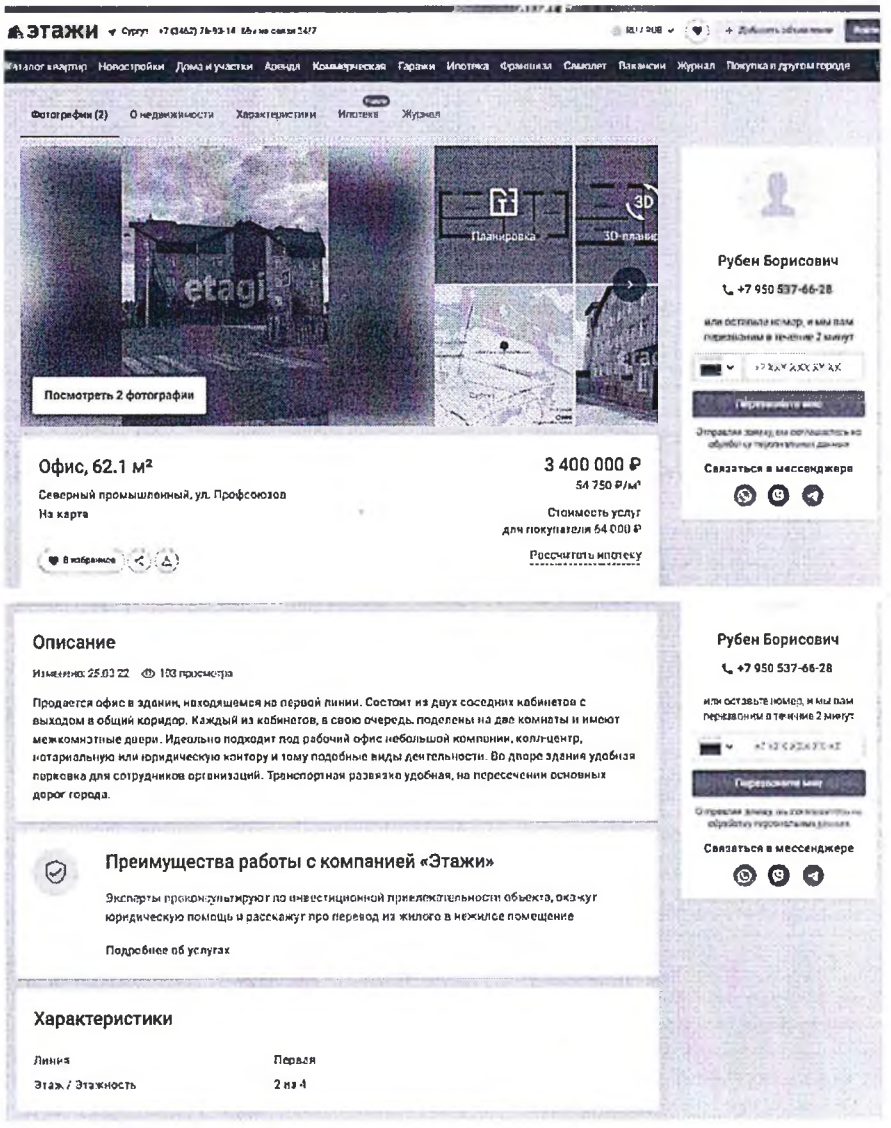
№ 1461/22

об оценке объекта оценки – Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, кадастровый номер 86:10:0101005:360, этаж №1, номера на поэтажном плане: 35,36, площадь 43 кв. м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Пушкина, д. 22

Информация для оценки

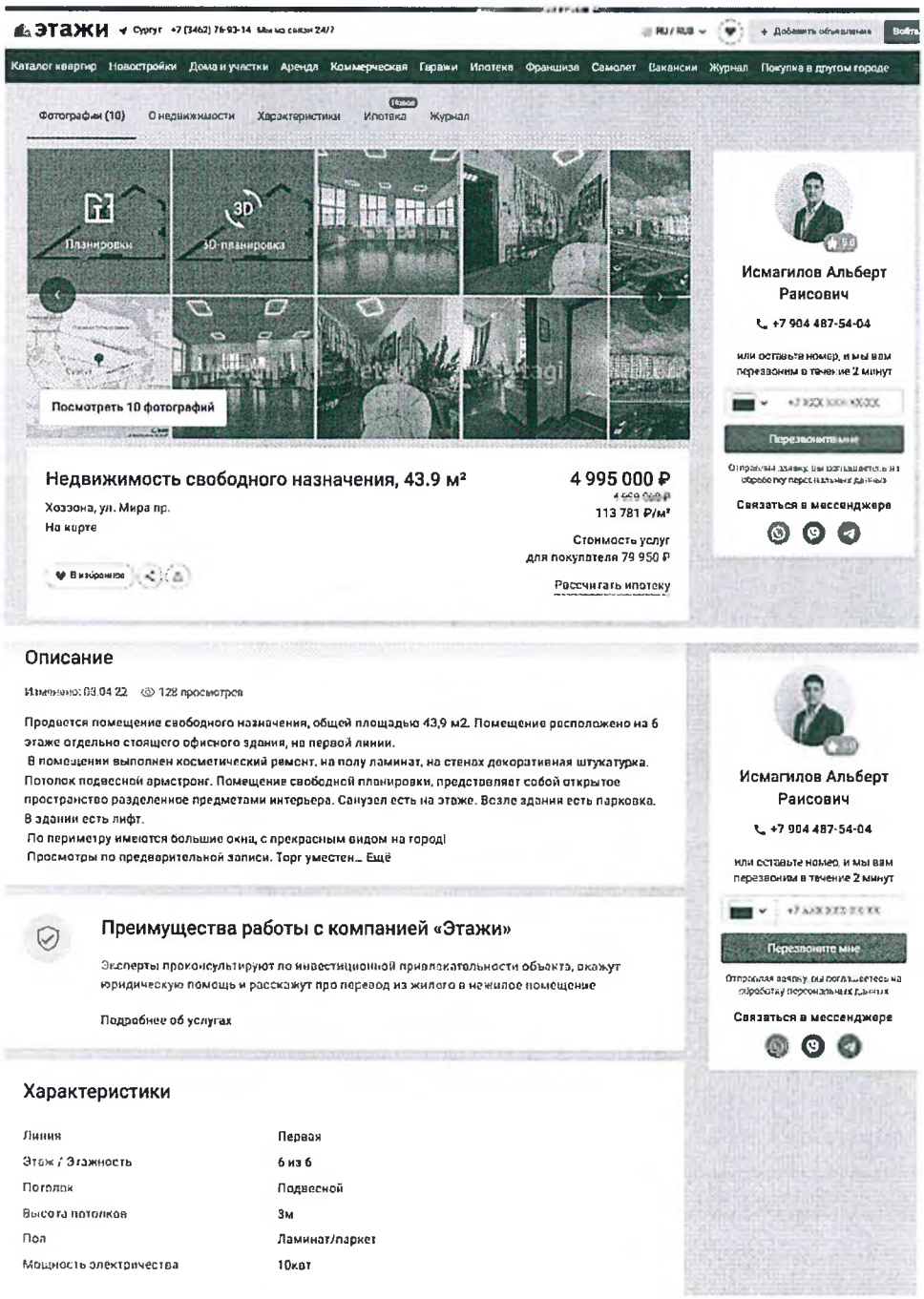
Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1



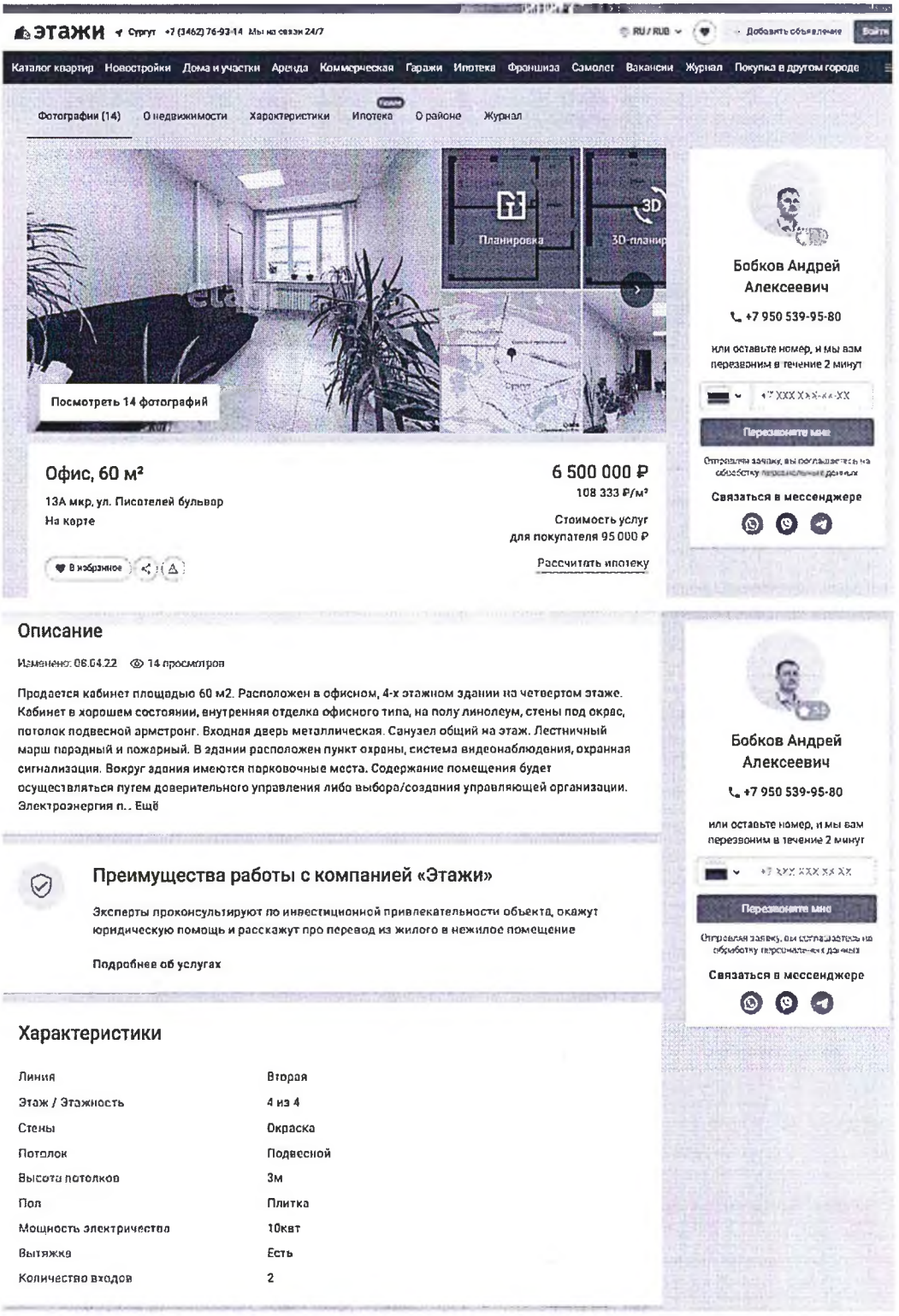
Источнк информации: https://surgut.etagi.com/commerce/3141393/

Объект-аналог № 2



Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/6513055/

Объект-аналог № 3



Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/7060974/

Объекты, представленные к продаже

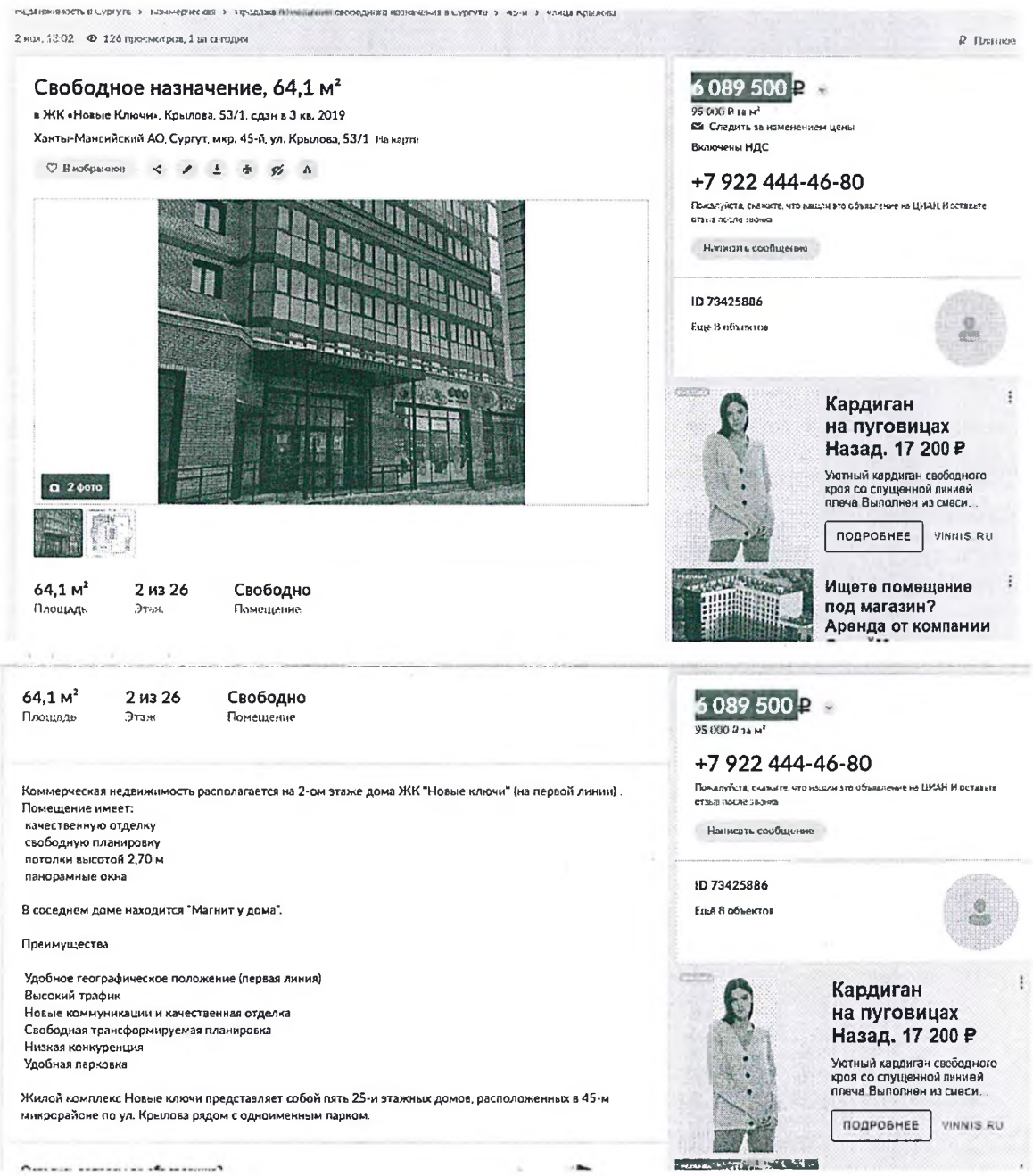
Объект № 4

Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/6347976/

Объект № 5

Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/7132948/

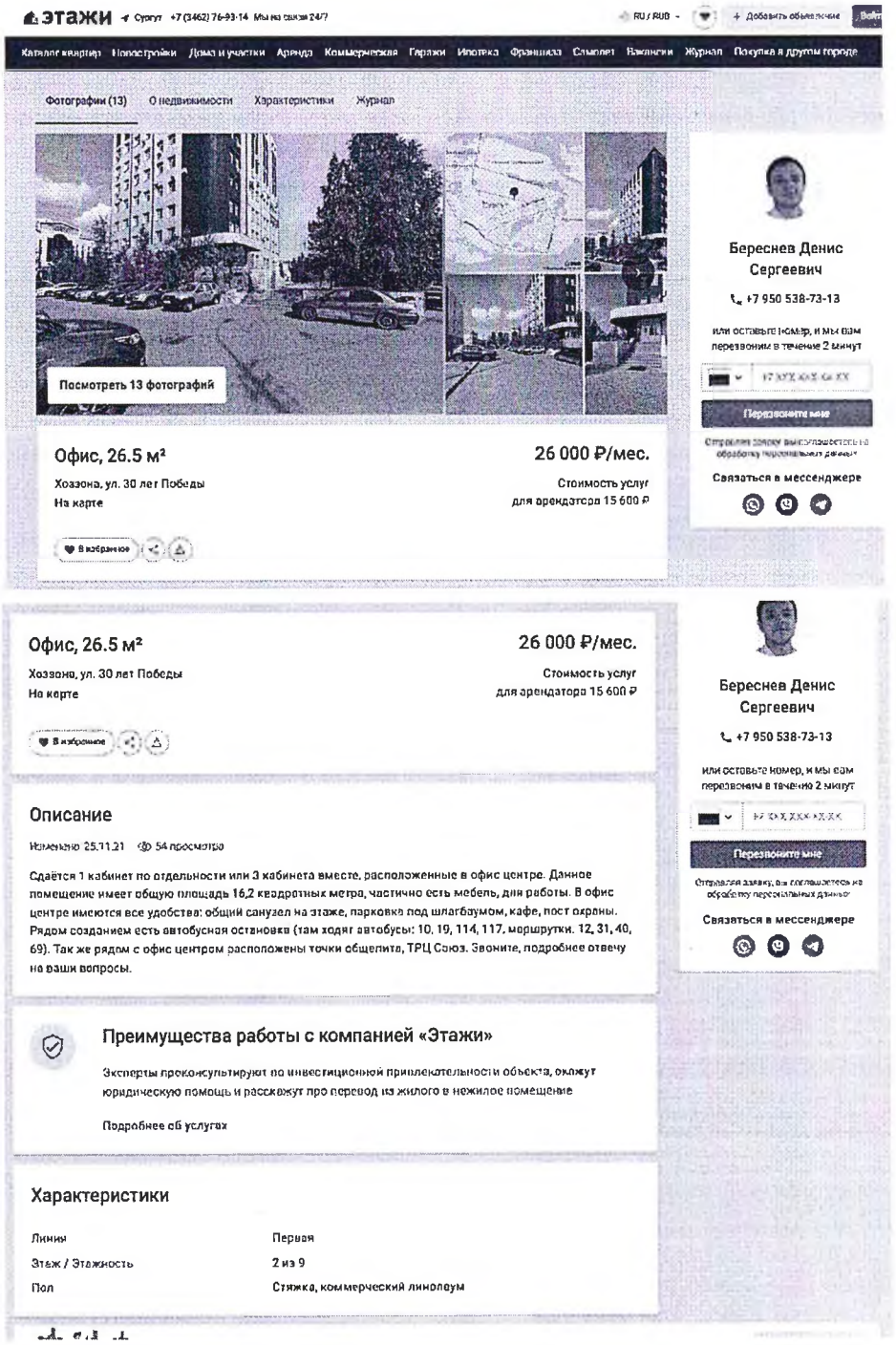
Объект № 6



Источник информации: https://surgut.cian.ru/sale/commercial/266249722/

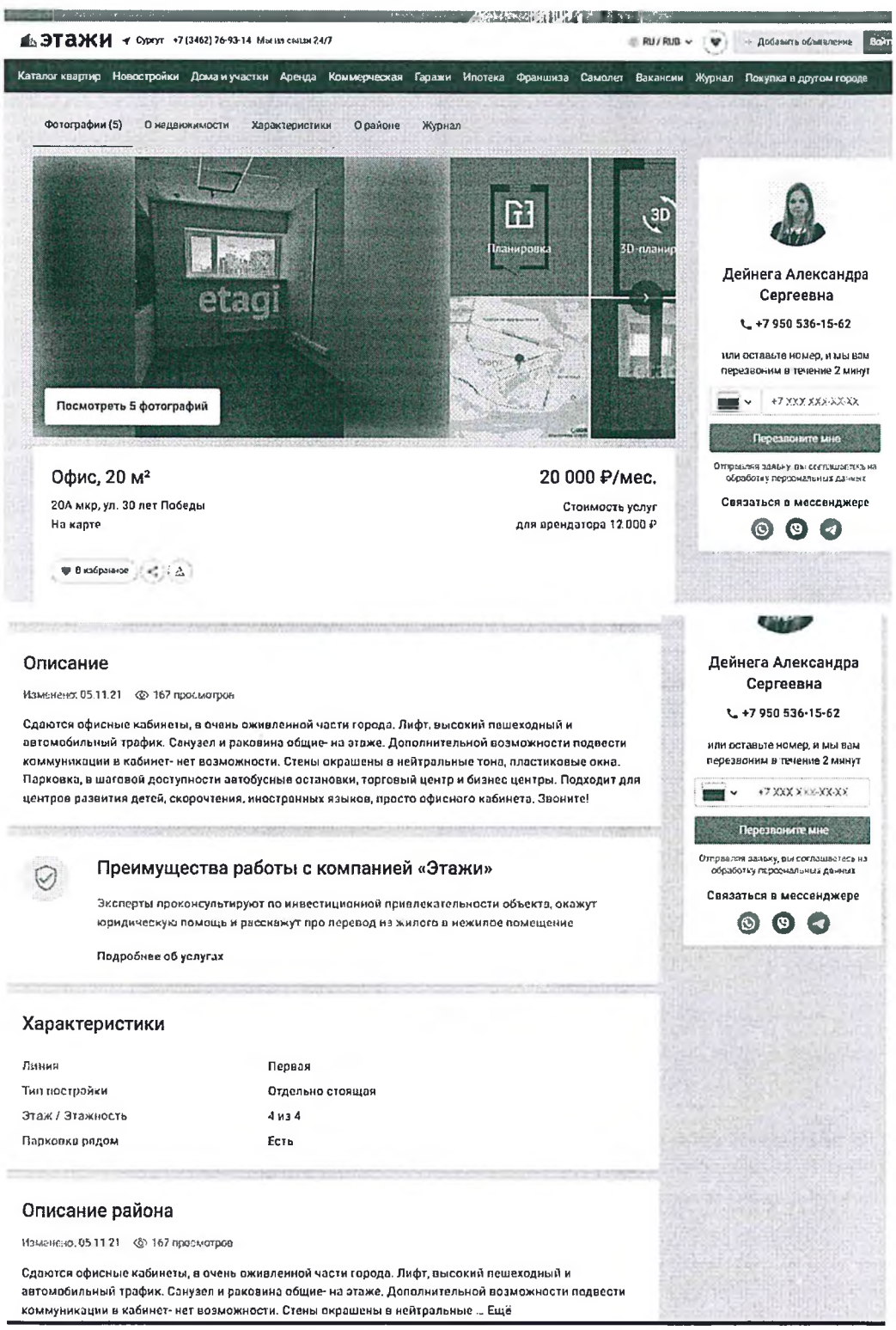
Объекты-аналоги, используемые при расчете аренды объекта оценки

Объект-аналог № 1



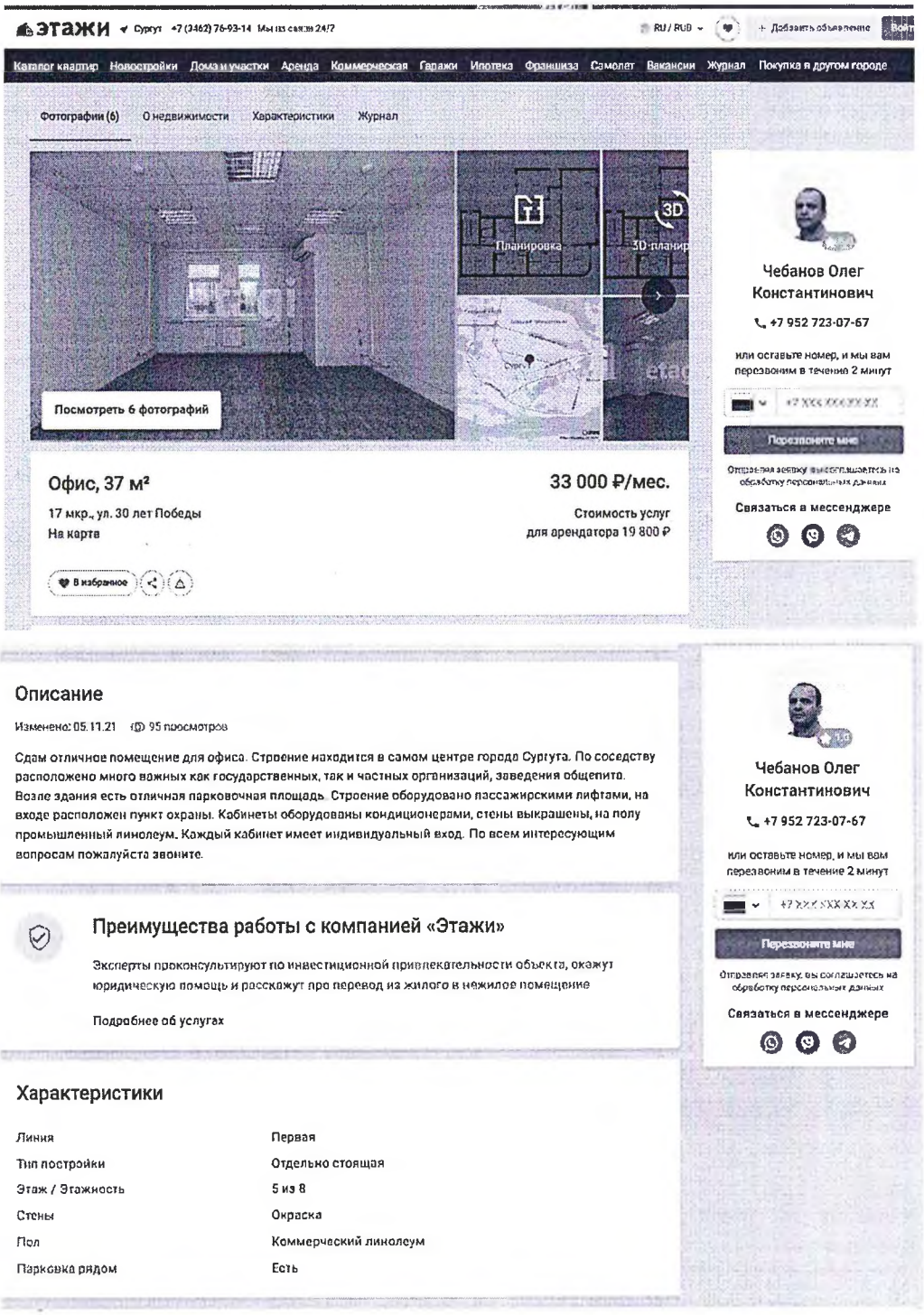
Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/6371210/

Объект-аналог № 2



Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/4469463/

Объект-аналог № 3



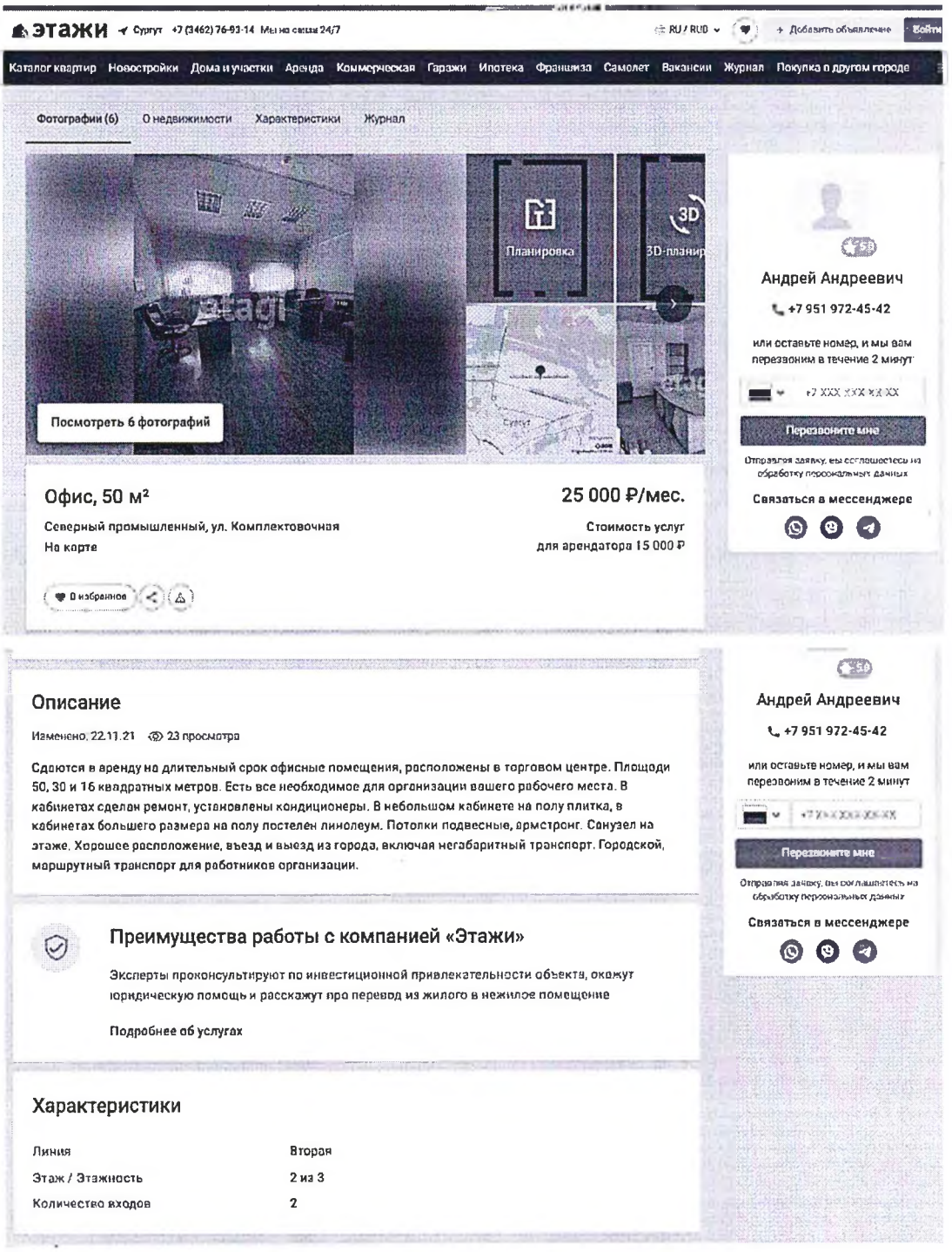
Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/2502575/

Объекты, представленные к аренде

Объект № 4

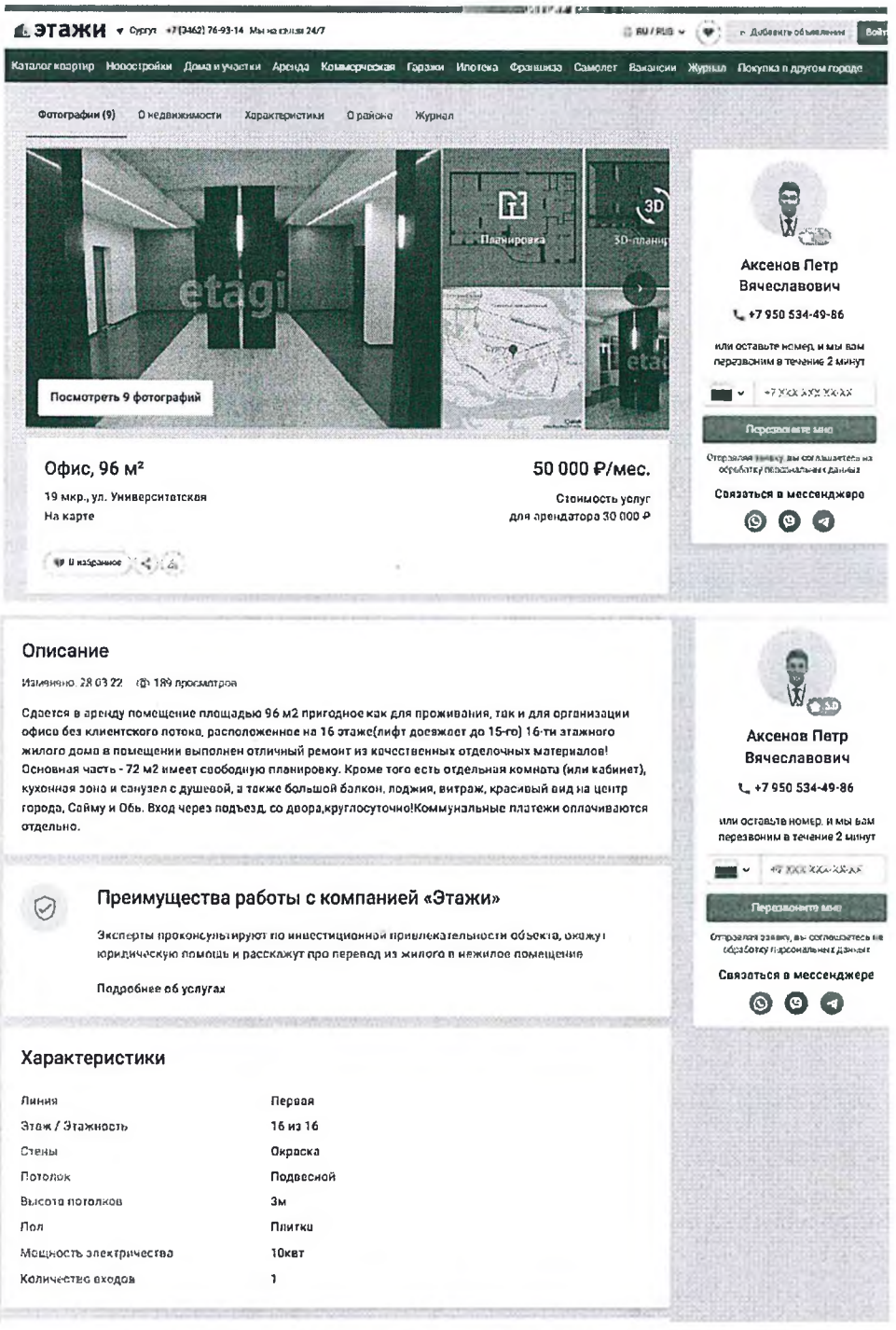
Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/1434908/

Объект № 5



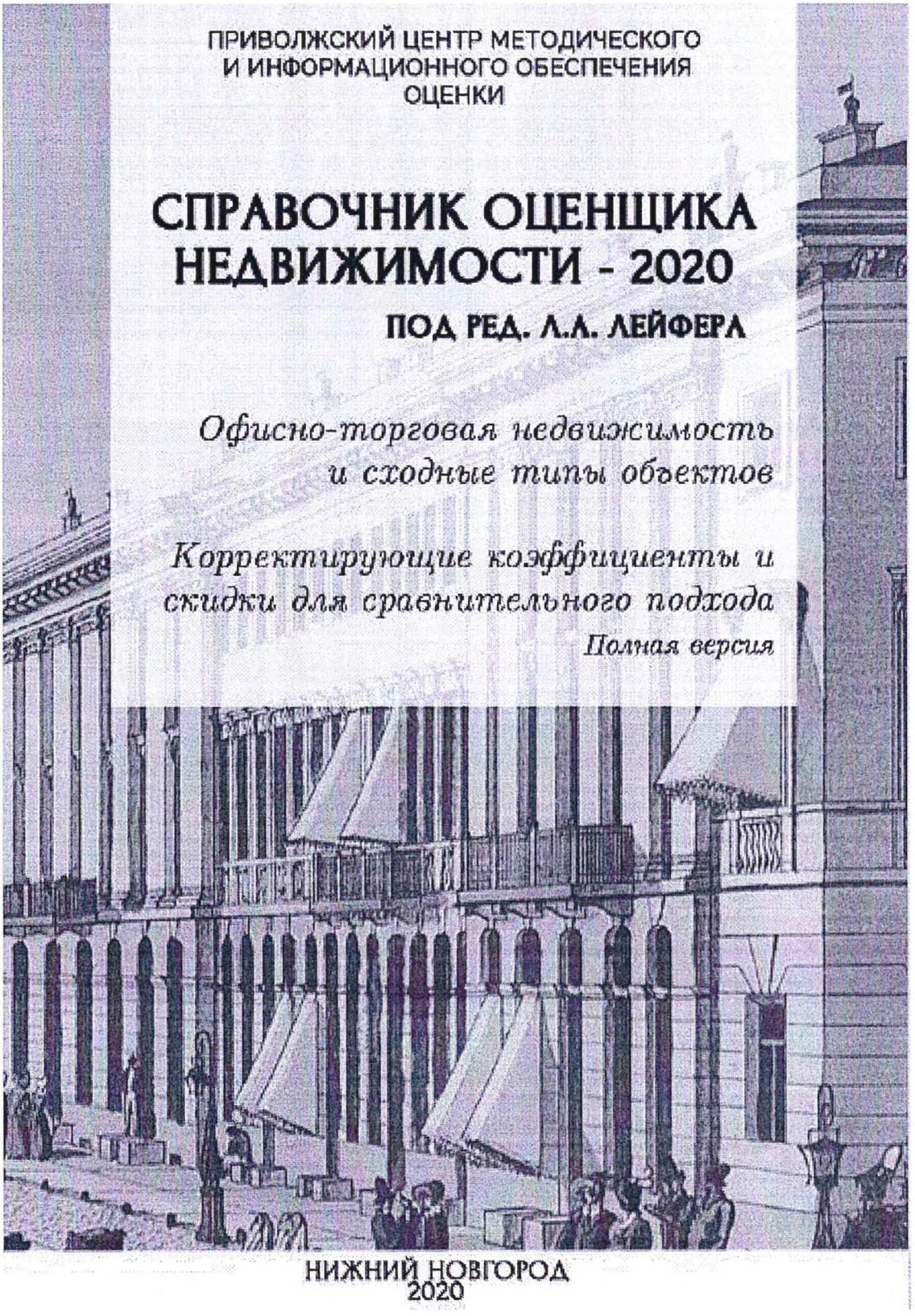
Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/6068412/

Объект № 6



Источник информации: https://surgut.etagi.com/commerce/1110960/

Источники корректировок, используемых в расчетах



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

38 "Бюро оценки бизнеса"

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Экземпляр оценки бизнеса"

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 102

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	**1,00**	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	**1,00**	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	**1,00**	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	**1,00**	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	**1,00**

Таблица 103

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	**1,00**	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	**1,00**	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	**1,00**	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	**1,00**	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	**1,00**

Таблица 104

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	**1,00**	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	**1,00**	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	**1,00**	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	**1,00**	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	**1,00**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Таблица 106

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	1,00	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	1,00	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1,00	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	1,00

Таблица 107

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)						
Площадь, кв.м		аналог				
		<50	50-125	125-300	300-750	>750
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Таблица 108

города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)						
Площадь, кв.м		аналог				
		<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,16	1,22	1,29	1,30
	125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,12
	300-750	0,82	0,96	1,00	1,06	1,07
	750-1500	0,77	0,90	0,94	1,00	1,01
	>1500	0,77	0,89	0,93	0,99	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 109

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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

38 ... "Бюро оценки бизнеса"

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

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

ЗАО "Бюро оценки бизнеса"

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

388/20 ООО "Бюро оценки бизнеса"

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

11.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

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

Таблица 146

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

ЗАО "Бюро оценки бизнеса"

Таблица 146 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

ЗАО "Евро оценки бизнеса"

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

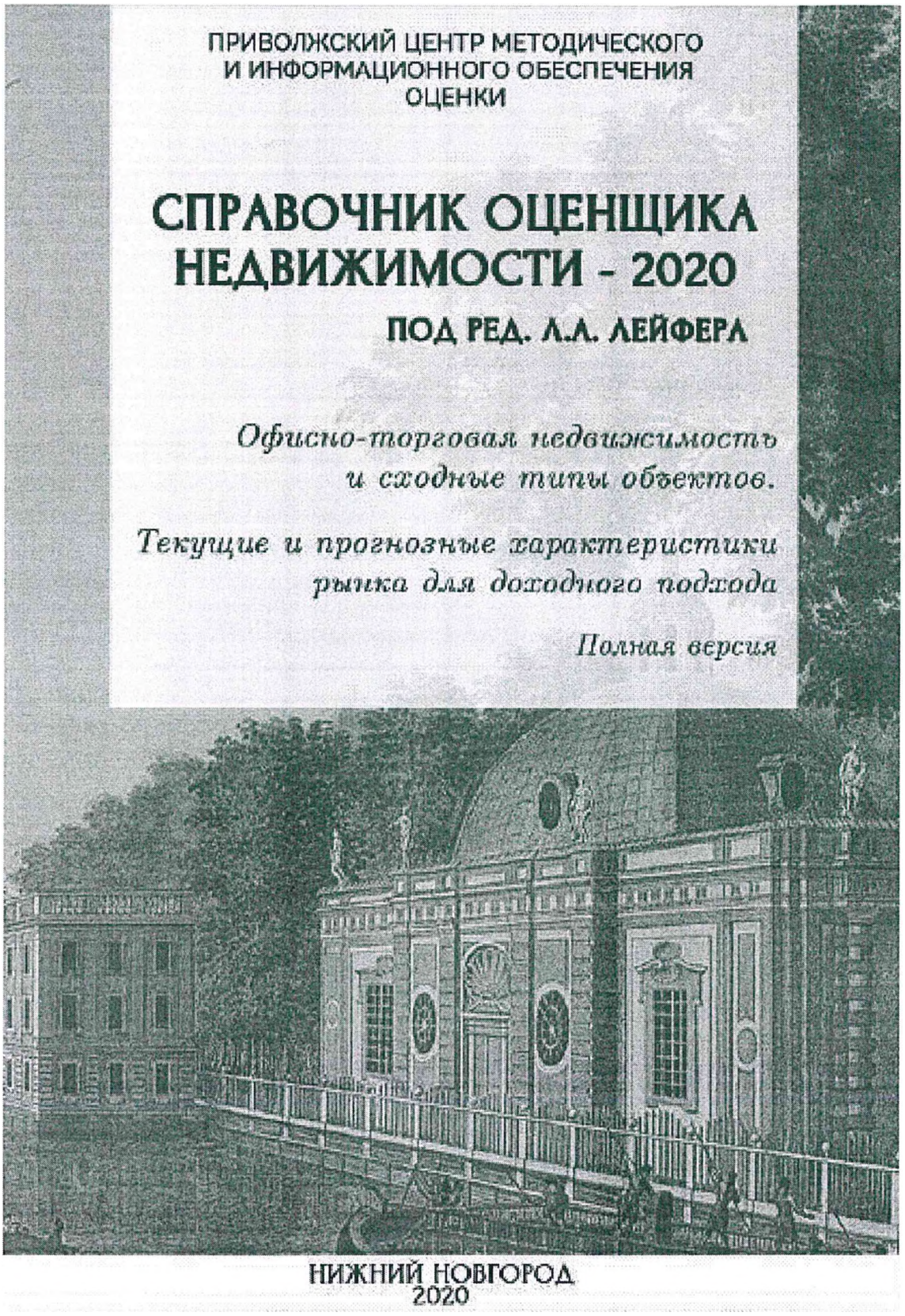
Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Экземпляр ООО "Бюро оценки бизнеса"

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



2.1. *Процент недозагрузки на активном рынке*

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В+)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В+)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

388 "Сибирское бюро оценки и консалтинга"

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,6%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%

388/20 ООО Бюро оценки бизнеса"

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Печать объявления | Мои объявления | Ликвидность | Статистика рынка | Для жалоб | Оформление поля | Эксплуатация и вымогат | Анализ рынка | Показания на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов)
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	22	15	13	16	19
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	2	12	6	5	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	10	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЭС)	9	20	14	12	15	18
8	Нефтебазы	[illegible]	[illegible]	19	16	21	25
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохоз. животных, овощей, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	11	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	10	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17

01.01.2022

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

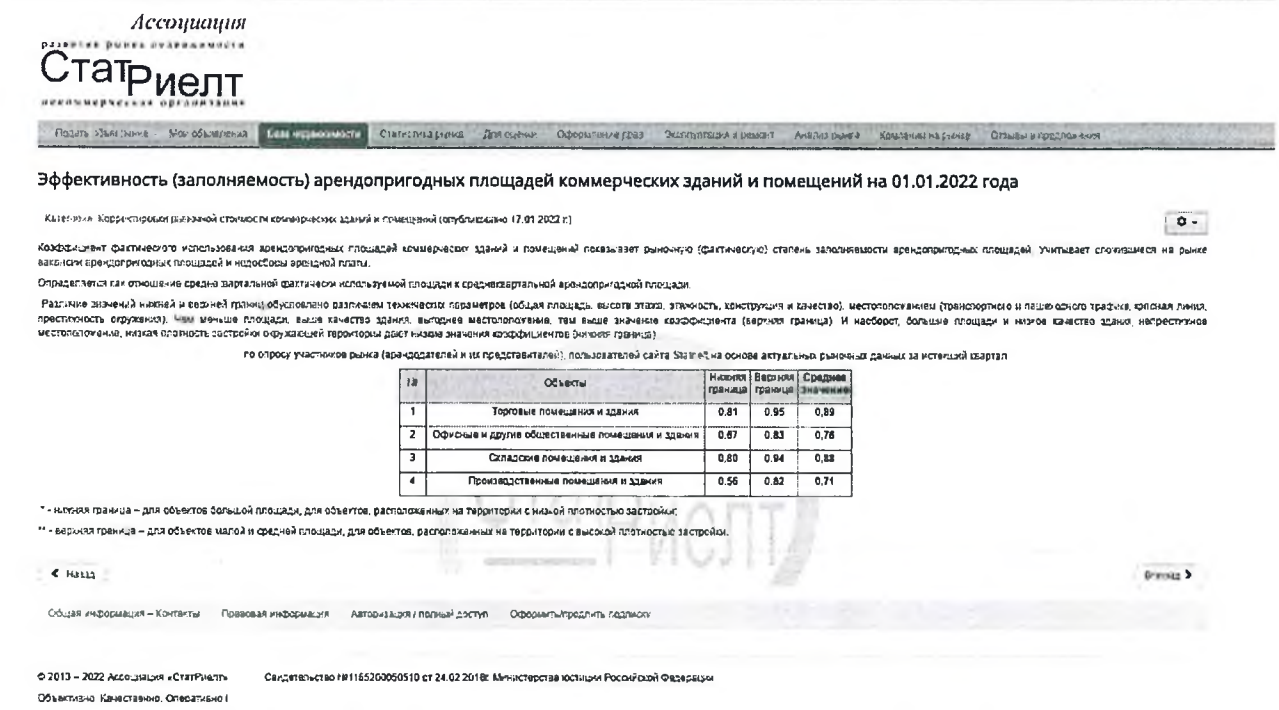
11	[illegible] участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	[illegible]	17	14	[illegible]	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	8	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники, Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Назад

01.01.2022

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей, учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение средне квартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафиков, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площади).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроснабжение), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей, зарегистрированных на StatRiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

01.01.2022

Примечание

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Назад

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Комиссии на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиях в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

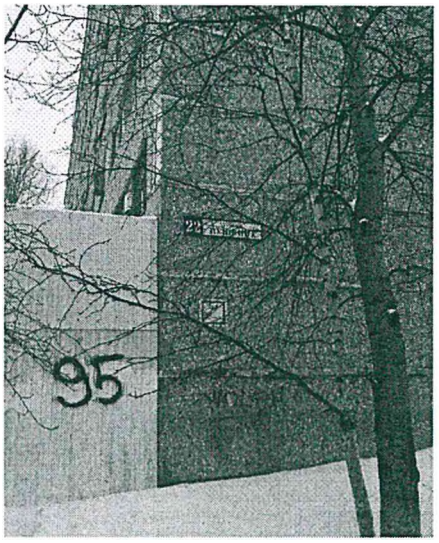
№	Название объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), а [illegible]	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D, и [illegible]
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

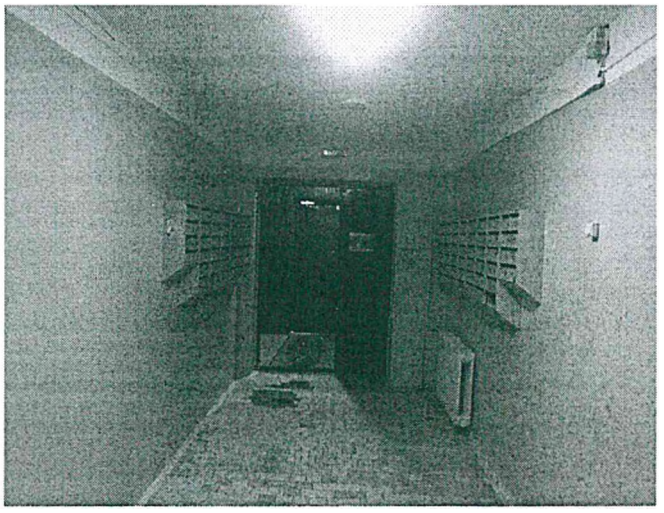
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласован [illegible]
2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

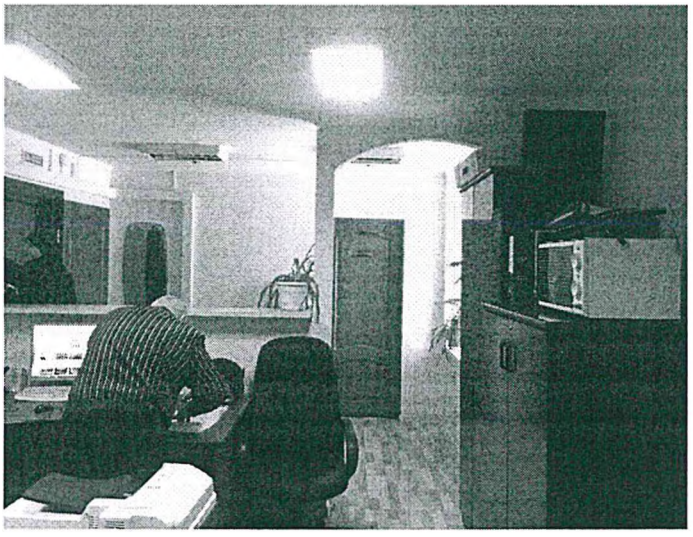
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской области).

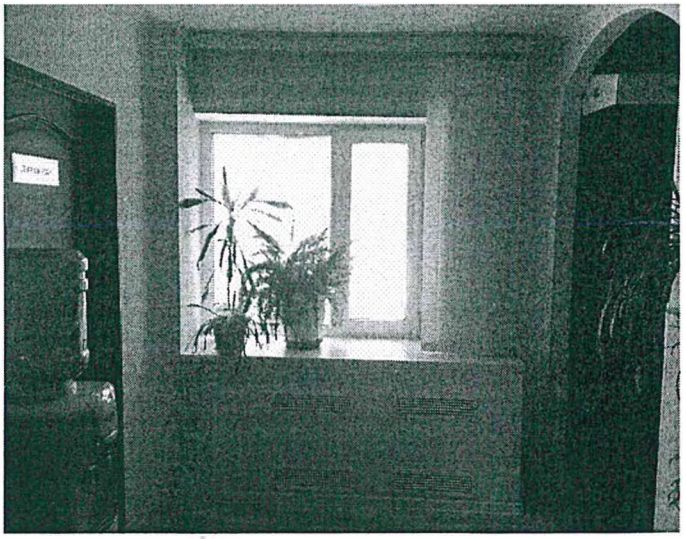
Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda

Иллюстрации Объекта оценки

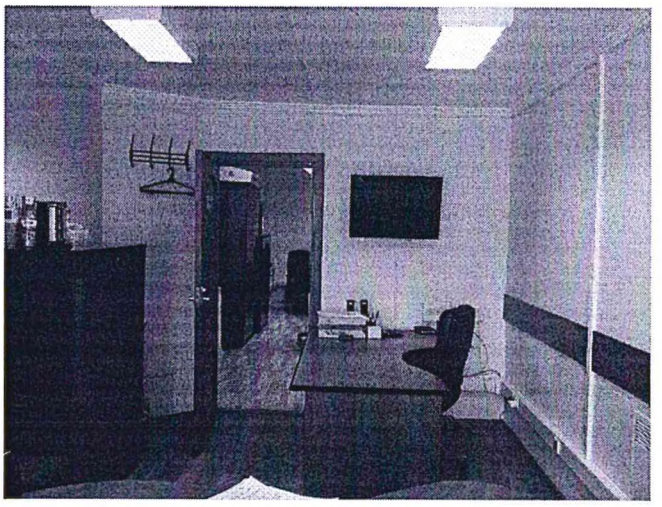


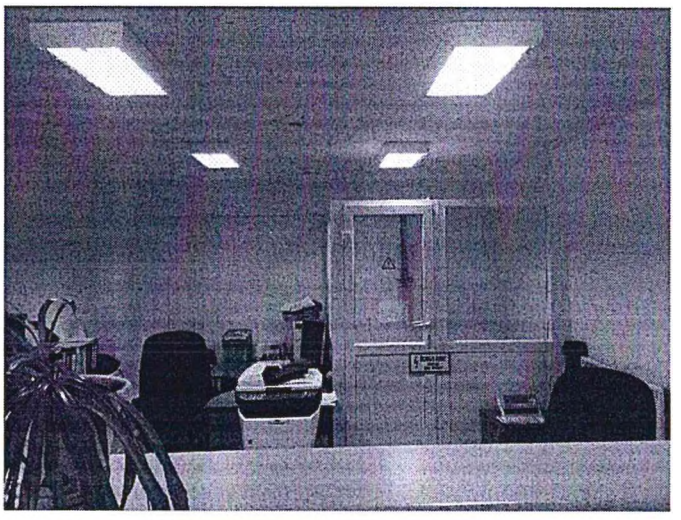


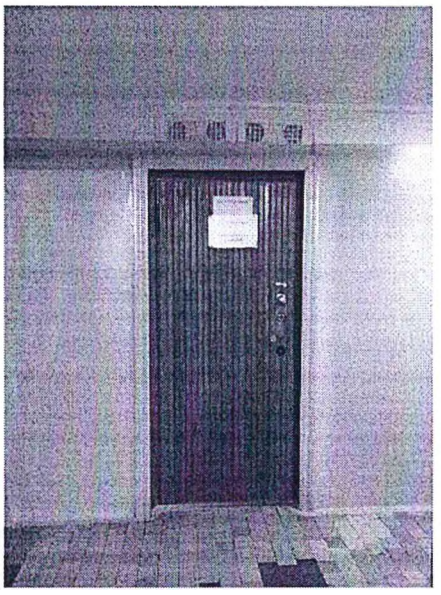




ВЫХОД







Документы, предоставленные Заказчиком

[illegible]
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2022, поступившего на рассмотрение 22.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24636648	
Кадастровый номер:	86:10:0101005:360
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101005
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:006975030:0100:20001; Инвентарный номер 86:10:0000000 0000:71:136:001:006975030:0100:20001; Кадастровый номер 71:136:001:006975030:0100:20001; Условный номер 86-86-03/015/2011-284
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Пушкина, д 22
Площадь:	43
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенное нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	105330.65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101005:206
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24636648	
Кадастровый номер:	86:10:0101005:360

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАЙЦЕВА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24636648	
Кадастровый номер:	86:10:0101005:360

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-86-03/015/2011-284 14.02.2011 00.00.00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	15.04.2018 03:15:24	
		номер государственной регистрации:	86:10:0101005:360-86/056/2018-6	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.05.2017 по 21.05.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Автономная некоммерческая организация "ЮГРАЭНЕРГОНАДЗОРСЕРВИС", ИНН: 8602211290, ОГРН: 1038600545664	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 3, выдан 28.03.2018	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24636648	
Кадастровый номер:	86:10:0101005:360

9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 8 Лист 5

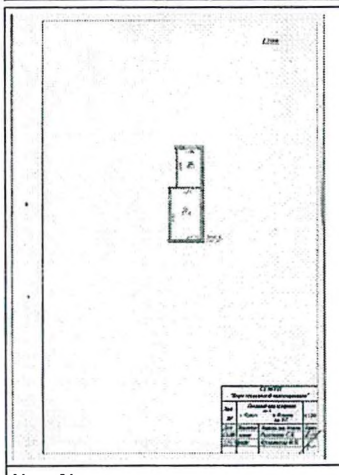
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

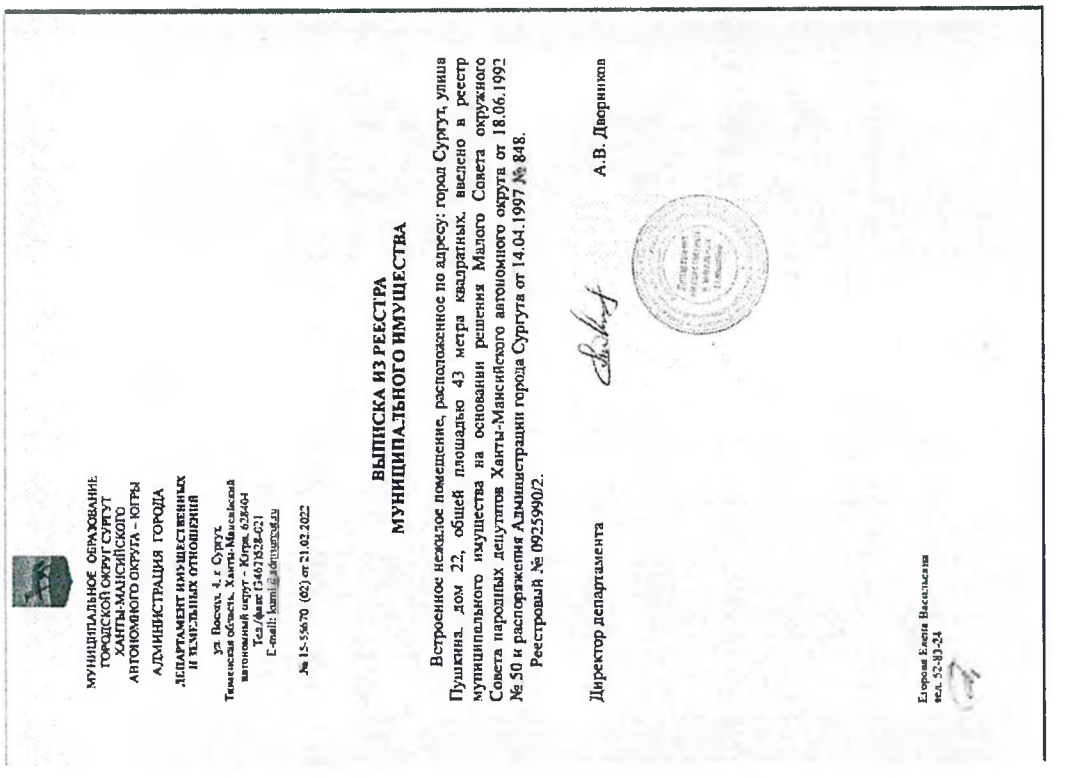
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24636648	
Кадастровый номер: 86:10:0101005:360	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, 628404
Тел./факс (3462)52-80-21
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-5670 (02) от 21.02.2022

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Пушкина, дом 22, общей площадью 43 метра квадратных, включено в реестр муниципального имущества на основании решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов Ханты-Мансийского автономного округа от 18.06.1992 № 50 и распоряжения Администрации города Сургута от 14.04.1997 № 848.

Реестровый № 09259900/2.

Директор департамента А.В. Дворников

Егорова Елена Васильевна
тел. 52-83-24

"21" февраля 2022 г. № 18

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 февраля 2022 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	Встроенное нежилое помещение, ул.Пушкина. 22 инвентарный № 110851020052 кадастровый № 86:10:0101005:360	43 м2	214 327,68	76 436.82	137 890.86
			214 327,68	**76 436,82**	**137 890.86**

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 изменится на дату совершения операции с объектом.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений А.Ф. Мельник

Серафина Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16

Форма №1-НК

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города

Технический паспорт

на домовладение (кондоминимум, жилое или нежилое здание, границы земельного участка которого обособлены), садовый и дачный участок

№ 22 по улице (пр-т.) Пушкина

Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 8-ми этажного жилого дома.

Номер в реестровой книге	2105081:001:006975030:0100:20001					
Инвентарный номер	71:136:001:006975030:0100:20001					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	86	10	[illegible]	000	71:136:001:[illegible]	[illegible]
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на
"21" мая 2009 г.
"__" ______ 20__ г.
"__" ______ 20__ г.

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

Техническое описание объекта недвижимости

1.Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, ул. Пушкина № 22
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение.
Инвентарный номер	71:136:001:006975030:0100:20001
Кадастровый номер	86:10:0000000:00001 71:136:001:006975030:0100:20001
Техническая характеристика	Общая площадь S= 43,0 м2
Назначение	Административно-управленческое
Составляющие объекта:	
Литеры строений	А
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Протяженность (м)	Инвентарный номер
1	2	3	4	5	6	7
А	Встроенное помещение	Фундамент- ж/бетонный; Стены - ж/б панели, Перегородки –ж/б панели Перекрытия -ж/б плиты	43,0	43,0		

Общая площадь здания	43,0	м²
Площадь застройки территории	43,0	м²

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Встроенное нежилое помещение	Решение Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 12.06.92 № 60 и распоряжение Админ-ции г. Сургута от 11.04.97 № 840	Никитина Н.А.	05.06.09

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ ЛИТЕРА

Серия, тип проекта ______________________

Год постройки ____________ в ____________ году

Год последнего капитального ремонта ________ Число этажей ___

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем ________ $м^3$ в т.ч. Встроенных нежилых помещений ________ $м^3$

Число лестниц ___ шт.; их уборочная площадь ________ $м^2$

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования ________ $м^2$

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) ________ $м^2$

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир ________ $м^2$

площадь квартир ________ $м^2$ в т.ч. жилая площадь ________ $м^2$

б) нежилые помещения ________ $м^2$

Ср. жилая площадь квартиры ________ $м^2$ Ср. внутренняя высота жилых помещений ___ м

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5-комнатные				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

Дата постановки на учет	Субъект прав: Для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; Для юридических лиц по Уставу	Документы, подтверждение право собственности (владения или пользования) с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литера)

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

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

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

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

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

Площадь участка				Незастроенная площадь											
		в том числе		твердые покрытия			площадки (обор.)				под зелеными насаждениями				
по документам	по фактич. использован.	застроен.	незастроен.	проезды	тротуары	прочие	детские	спортивные	огород	грунт	придомовой сквер	газон с [illegible]	газоны, цветники,	плодовый сад	кроме того, проезды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		43,0													

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 43,0 2

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческая	43,0					
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	43,0					

В ТОМ ЧИСЛЕ:

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

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

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

Водопровод	Канализация	Отопление: центральное от ТЭЦ на твердом топливе	Отопление: центральное от ТЭЦ на газе	Отопление: центральное от пром. предприятий на твердом топливе	Отопление: центральное от пром. предприятий на газе	Отопление: центральное от внутр. котельной на твердом топливе	Отопление: центральное от внутр. котельной на газе	от АГВ и др.	калориферное	печное	Ванны и души: без колонки и горячей воды	с горячей водой	с газ., электр. колонкой	с дров. колон.	Бассейн	Сауна	Горячее водоснаб.: центральное	от колонок	Газовое снаб.: сетевое	баллонное	Мусоропровод	Лифты: пассажирск.	грузопассаж.	грузовые	Напольные электроплиты	телефоны	Электричество
1	2	3	4	5	6	7	8	9		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
43,0	43,0						43,0										43,0										43,0

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

Литера или № по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь, м кв.	Высота, м	Объем, м куб.
1	2	3	4	5	6
А	Встроенное помещение		43,0	2,75	118

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки 1985 | Литера А | Группа капитальности 1 | Число этажей 1

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффицие. (поправки) к уд. весам	Уд. вес конструк. элем. после применения ценностных коэффициен.	Износ элементов в %	Процент износа и строения: (гр.7хгр.8):100
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент		ж/бетонный					25	
2	Наружные и внутренние капитальные стены		ж/б панели					25	
3	Перегородки		ж/б панели					25	
4	Перекрытия	чердачные							
		междуэтажные	ж/б плиты					25	
		подвальные							
5	Крыша								
6	Полы		плитка, линолеум					25	
7	Проемы	окна	м/пластиковые					25	
		двери	простые, металлические					25	
8	Отделка	внутренняя	обои, побелка					25	
		наружная							
9	Отопление	печи							
		калориферное							
		АГВ							
		другое							
		центральное	центральное					25	
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	скрытая проводка					25	
		водопровод	центральный					25	
		канализация	центральная					25	
		горячее водоснабжение	центральное					25	
		ванны							
		газоснабжение							
		напольные электроплит.							
		телефон							
		радио							
		телевидение							
		сигнализация							
		мусоропровод							
		лифт							
		вентиляция	приточно-вытяжная					25	
10	Крыльца, лестницы		бетонные					25	
ИТОГО:					100	-		-	

% износа, приведенный к 100 по формуле: ——————— - 25 %

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

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

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении) [illegible] ул. [illegible] дом № 22

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: конторское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	Общая, в т.ч. основная	Общая, в т.ч. вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	А	1		35	Кабинет	3,06*5,04	15,4			2,50
				36	Кабинет	4,05*6,82	27,6			
						Итого:	43,0		43,0	

13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	% износа

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки				Стоимость измерителя после поправки	Объем - м куб., площадь - м кв., кол-во - шт.	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	Встроенное помещение			м3							118		25	

Приложение к техническому паспорту на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

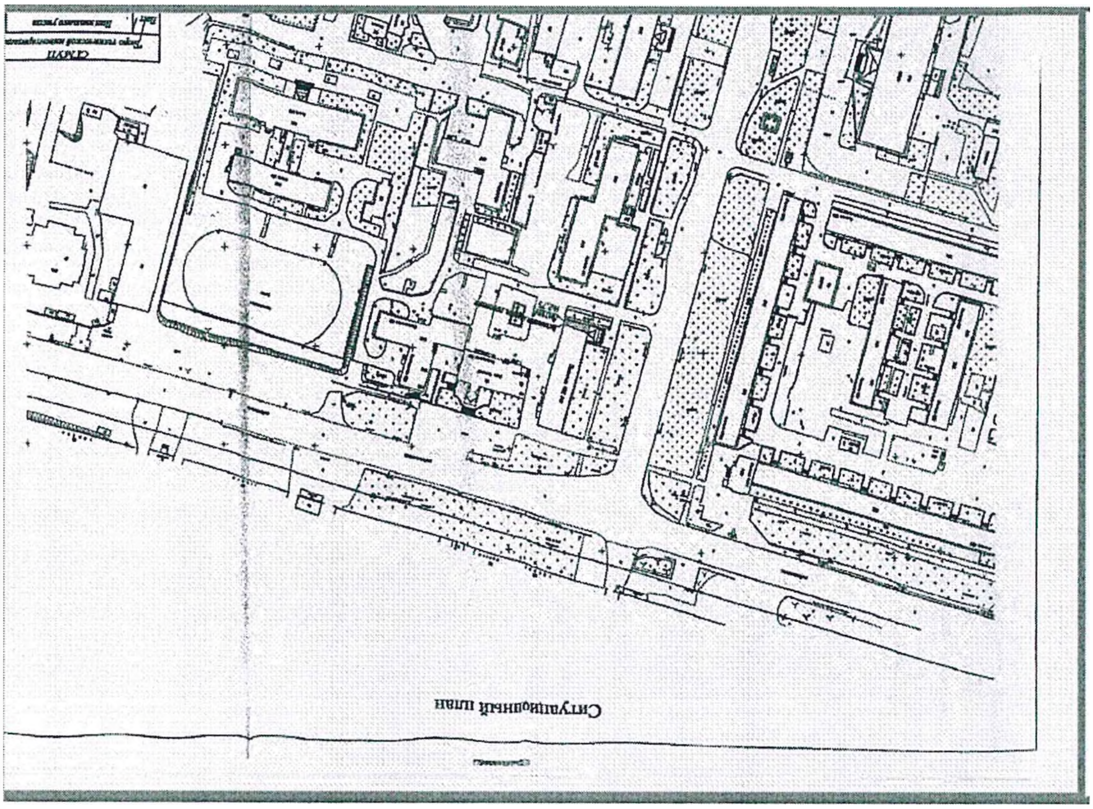
к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (другом поселении) по ул. (пер.) дом №

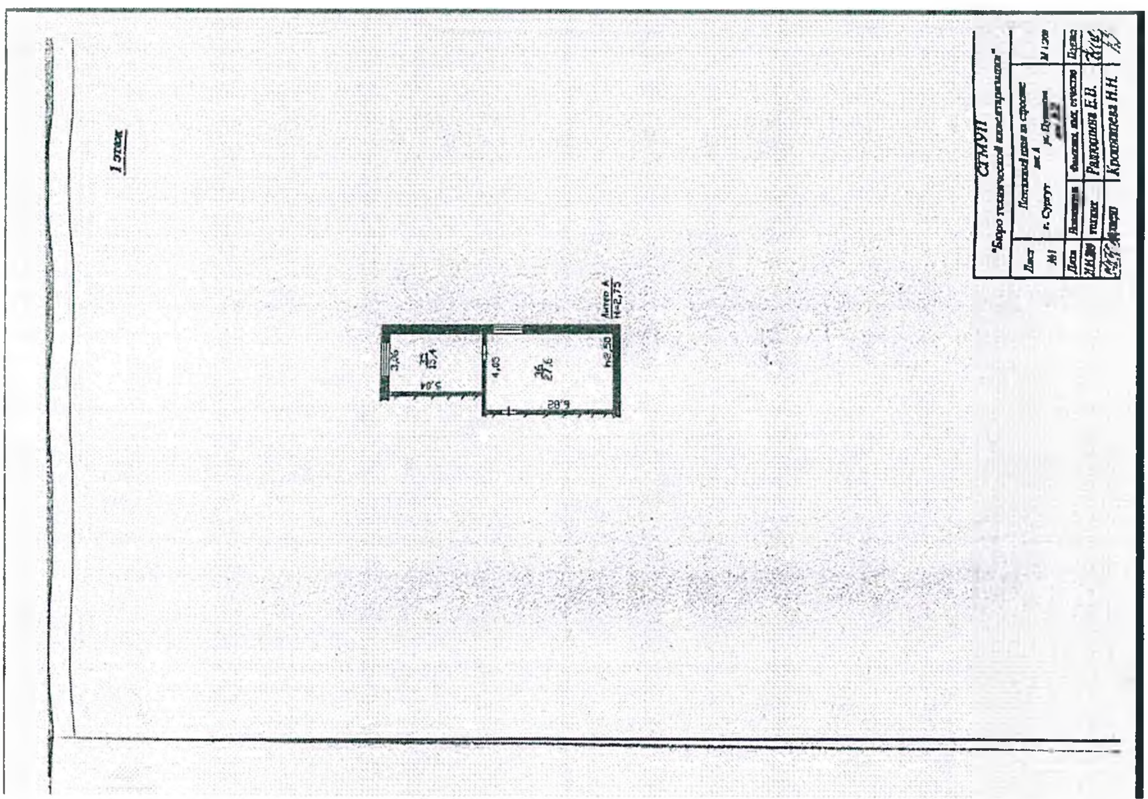
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового т.п.)	Номер комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь: квартиры	из нее: Жилая	из нее: Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещения по вн. обмеру	Площадь помещения общего пользования	самовольно переоборудованная или возведенная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Перечень прилагаемых документов

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	б/м	1	
2	Поэтажный план	1:200	1	
3	Вкладыши:			
	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки			
	в) схема			
	г) экспликация			

Дата выполнения работы	Исполнители: должность	Исполнители: Фамилия, имя, отчество	Исполнители: подпись	Проверил (руководитель группы): Фамилия, имя, отчество	Проверил (руководитель группы): подпись	Проверил (уполномоченное лицо): Фамилия, имя, отчество	Проверил (уполномоченное лицо): подпись
29.05.2009	техник	Радосина Е.В.		Кропивцева Н.Н.			


Ситуационный план
СГМУП


1 этаж
3,26
5,04
35
15,4
4,05
36
27,6
6,82
h=2,50
Литер А
Н=2,75
СГМУП
"Бюро технической инвентаризации"
Лист
№1
г. Сургут
М 1:200
Дата
Фамилия, имя, отчество
Радионова Е.В.
Кропанцева Н.Н.

Документы на осуществление оценочной деятельности:

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» февраля 2022 г. — Дата регистрации в реестре

№ 1524 — Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Скрипник

Надежда Анатольевна

ИНН 720410843045

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности

на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
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

Скрипник Надежды Анатольевны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

-
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

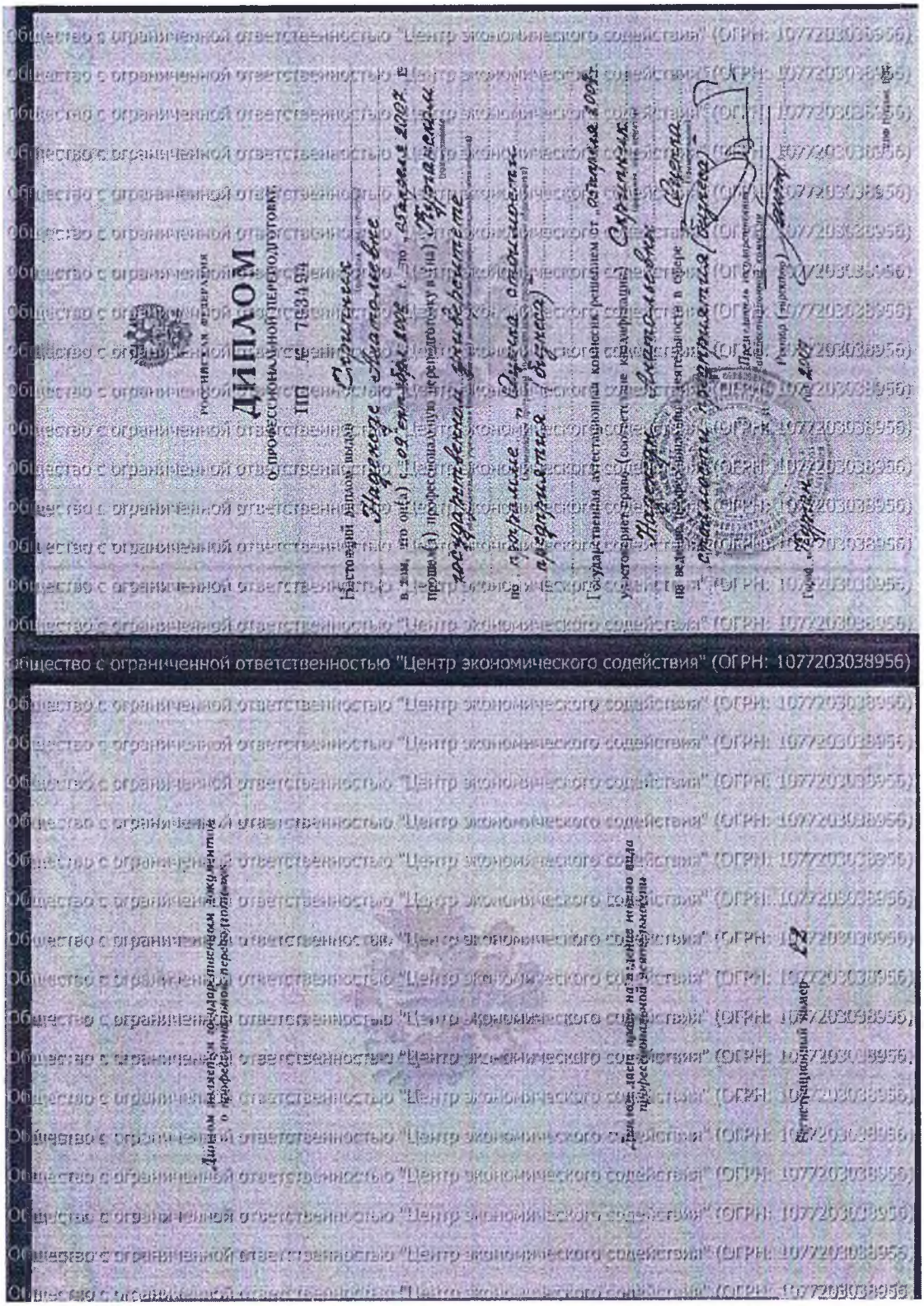
-
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.02.2022 года.

Дата составления выписки 01.02.2022 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО» В.О. Гафурова

М.П.


ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

013938 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021199-1 «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скрипник Надежде Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «11» июня 2021 г. № 203

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» июня 2024 г.

	предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего: 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору: 10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б». а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, 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 не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным. 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 заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору. 10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), 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 к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме

Страховщик _____ Страхователь _____

ПОЛИС № 1521 PL 0054
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень «14» декабря 2021 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Марковой Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-118/21 от 24.08.2021г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»), именуемый в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Скрипник Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "07" декабря 2021г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и/или ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2022 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2022 года. Если к установленному в п.7 Полиса сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - порядок установления	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единовременный взнос	29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2022 года Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/ 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости

Страховщик _____ Страхователь _____

ЦЭС

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, 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 последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать 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 заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.
г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.
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 направляются Страховщиком: по электронной почте: Ocenka72@mail.ru
10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "07" декабря 2021г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7,в/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810145250000220 БИК 044525220

/ О.А. Маркина/
М.П.

Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Правила вручены Страхователю

/ Н.А. Скрыпник /
М.П.

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Отчет № 1761 /22 от 08.04. 2022 г.
Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью
136 страниц

Генеральный директор
Скрипник Надежда Анатольевна
08.04. 2022 г