



# Новая Оценочная Компания

## ОТЧЕТ № 1484

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ,  
г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

- нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5,  
кад. номер 89:11:020302:2115;
- права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019  
земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58,  
определенной для установления стартовой цены открытых торгов

Дата оценки: 05 апреля 2021 года

Дата составления отчета: 14 мая 2021 года

**Заказчик:**

ООО «БизнесТренд»

ОГРН 1057747292371

127055, г. Москва,

ул. Новослободская, д. 3, стр. 3

**Исполнитель:**

ООО «Новая Оценочная Компания»

ОГРН 1097847203453

195220, Санкт-Петербург,

пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713

телефон: +7 812 313-12-17; +7 921 402-95-92

# Экз. 1

Конкурсному управляющему  
Общества с ограниченной ответственностью «БизнесТренд» (ООО «БизнесТренд»)  
Бубнову Дмитрию Владимировичу

На основании Договора на проведение оценки № 558/237 от 02 апреля 2021 года между ООО «БизнесТренд» (Заказчиком) и ООО «Новая Оценочная Компания» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

– нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115;

– права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для установления стартовой цены открытых торгов.

Оценка выполнена по состоянию на 05 апреля 2021 г. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Дата составления отчета – 14 мая 2021 г.

Оценка проведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,  
определенная для установления стартовой цены открытых торгов,  
по состоянию на 05 апреля 2021 г., с учетом округления составляет:**

**50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, в том числе:**

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:	
нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115	45 380 000
права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58	4 620 000
<b>Итого:</b>	<b>50 000 000</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

Генеральный директор  
ООО «Новая Оценочная Компания»  
Онищенко Наталья Ивановна  
телефон: +7 921 402-95-92,  
e-mail: onischenkon@mail.ru



ООО «Новая Оценочная Компания»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.2. Результаты оценки .....	6
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
2.1. Задание на оценку .....	7
2.2. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах .....	7
2.3. Допущения, принятые при проведении оценки .....	8
2.4. Применяемые стандарты оценки .....	9
2.5. Используемая терминология .....	10
2.6. Этапы проведения оценки .....	12
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком .....	13
3.2. Анализ прав на объект оценки.....	13
3.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	17
3.3.1. Ямало-Ненецкий автономный округ .....	17
3.3.2. Город Новый Уренгой.....	19
3.3.3. Описание локального местоположения объекта оценки .....	21
3.4. Описание технических характеристик объекта оценки .....	27
3.4.1. Количественные и качественные характеристики .....	27
3.4.2. Техническое состояние .....	32
3.4.3. Материалы фотофиксации .....	33
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>71</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.....	71
4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране .....	71
4.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Ямало-Ненецкий автономный округ (ЯНАО)).....	74
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	75
4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	77
4.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа .....	77
4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений .....	78
4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	82
4.3.4. Значения скидок на торг .....	83
4.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	86
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>88</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>90</b>
6.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке .....	90
6.2. Последовательность определения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	92
6.2.1. Общие положения и обоснование выбора метода расчета .....	92
6.2.2. Описание метода расчета в рамках сравнительного подхода .....	93
6.2.3. Подбор объектов-аналогов .....	95
6.2.4. Описание внесенных корректировок .....	100
6.2.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	107
6.3. Последовательность определения и расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	112
6.3.1. Общие положения и выбор метода расчета .....	112
6.3.2. Обоснование исходных данных для расчета.....	114
6.3.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	132

---

6.4. Согласование результатов оценки.....	133
6.4.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости .....	133
6.4.2. Выделение долей составляющих объект оценки.....	134
<b>7. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>149</b>
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>150</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>151</b>
Документы Оценщика и Исполнителя .....	152
Задание на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021). .....	158
Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	159
Информация, используемая в расчетах.....	224

## 1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021, заключенные между ООО «БизнесТренд» (Заказчиком) и ООО «Новая Оценочная Компания» (Исполнителем), с которым Оценщик заключил Трудовой договор № 2 от 01.09.2009.

Цель и задача (предполагаемое использование результатов) оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для установления стартовой цены открытых торгов.

Дата оценки (дата определения стоимости): 05.04.2021.

Дата составления отчета: 14.05.2021.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Задаанием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

– нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115;

– права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58.

Согласно Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 и Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382830216 от 23.03.2021, земельный участок на праве аренды (размер обязательств по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 в отношении земельного участка соразмерен долям в праве на части здания), а нежилое помещение – на праве собственности – принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «БизнесТренд» (ООО «БизнесТренд»): ОГРН 1057747292371 от 22.06.2005; дата государственной регистрации: 22.06.2005; ИНН/КПП 7708565434/770701001; место нахождения: город Москва; адрес юридического лица: 127055, город Москва, ул. Новослободская, дом 3, строение 3.

Балансодержателем недвижимого имущества является ООО «БизнесТренд».

**Таблица № 1.** Сведения о балансовой стоимости части здания по состоянию на 22.03.2021 и стоимости прав и обязанностей по договору аренды исходя из расчета 1 год

Наименование	Стоимость без НДС (руб.)	Сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
Часть здания S 2 128 кв. м, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2, корп. В, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5	71 701 096,00	15 364 521,00	56 336 575,00
Права и обязанности по Договору аренды земельного участка Дог. № НУ-288-19 от 22.10.2019	211 092,63	-	211 092,63

Источник: Справка о балансовой стоимости активов на 22.03.2021 и стоимости прав и обязанностей по договору аренды исходя из расчета 1 год

Информация, позволяющая определить состав оцениваемого имущества и его основные характеристики в соответствии с документацией, предоставленной Заказчиком, а также с непосредственным осмотром объекта оценки, подробно указана в разделе 3. «Описание объекта оценки».

## 1.2. Результаты оценки

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта

В настоящей работе расчет стоимости объекта оценки производился в рамках сравнительного и доходного подходов. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки будет получена путем согласования использованных подходов. Затратный подход к оценке не применялся (обоснование выбора подходов см. раздел 6.1 настоящего отчета).

**Таблица № 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

Применяемый подход	Значение, руб.	Вес подхода	Вклад, руб.
Сравнительный подход	51 363 685	50%	25 681 843
Доходный подход	48 768 411	50%	24 384 206
Затратный подход	не применялся		
Согласованная величина стоимости объекта оценки (расчетное значение)		100%	50 066 048
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение)			50 000 000

Источник: см. раздел 6 настоящего отчета

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная для установления стартовой цены открытых торгов, по состоянию на 05 апреля 2021 г., с учетом округления составляет:**

**50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, в том числе:**

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:	
нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115	45 380 000
права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58	4 620 000
<b>Итого:</b>	<b>50 000 000</b>

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Полученная итоговая стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов, указанным в Задании на оценку (Приложение № 1 к Договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021): для установления стартовой цены открытых торгов.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

## 2. Общие сведения

### 2.1. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

Объект оценки (состав и характеристики)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе: – нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115; – права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58
Права, учитываемые при определении стоимости; обременения этих прав	На помещение: право собственности. На земельный участок: право собственности города Новый Уренгой, право аренды ООО «БизнесТренд». Обременения будут выявлены в процессе оценки
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления стартовой цены открытых торгов
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости)	05 апреля 2021 г.
Сведения о виде и форме торгов, для которых определяется стоимость	Открытый аукцион в процедуре банкротства Заказчика
Сведения о результатах торгов аналогичных объектов	У Заказчика отсутствуют
Сведения о прошедших ранее торгах по продаже объектов оценки и отчетах об оценке	Ранее на торги не выставлялось и для этих целей не оценивалось
Сведения об объекте оценки, которые предоставляются участникам торгов	Все, имеющиеся в данном Задании на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	Не выявлены
Требования к отчету	Соответствие Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки № 1, № 2, № 3, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, Федеральному стандарту оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (с изменениями и дополнениями)
Прочие условия	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в виде конкретного числа в рублях, с выделением долей, составляющих объект оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая величина

Источник: Приложение № 1 к Договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021

### 2.2. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах

Таблица № 4. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах

Показатель	Характеристика
<b>Сведения о Заказчике</b>	
Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БизнесТренд»
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «БизнесТренд»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1057747292371
<b>Сведения об Оценщике</b>	
ФИО Оценщика:	Феоктистова Ольга Анатольевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Феоктистова О. А. является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО», реестровый номер 0282, от 20.11.2009. Место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233
Место нахождения (почтовый адрес):	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713

Показатель	Характеристика
Адрес электронной почты:	n-ok@bk.ru
Номер контактного телефона:	(812) 313-12-17
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 440 от 03.04.2020 с изменениями, внесенными Постановлением Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021, срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.; на 4 месяца – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.)	Номер квалификационного аттестата: 000636-1 (бланк 001401-КА1) Дата выдачи: 09.11.2017 Окончание срока действия: 09.11.2020 (09.06.2021, с учетом продления) Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания»
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «Новая Оценочная Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1097847203453
Место нахождения:	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713
<b>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)	
<b>Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались	

### 2.3. Допущения, принятые при проведении оценки

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагают Исполнитель и Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

1. Данные об объекте оценки принимались на основании данных, предоставленных специалистами ООО «БизнесТренд» (Заказчиком) (см. раздел 3.1 настоящего отчета и Приложения к настоящему отчету), без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Согласно заданию на оценку (Приложение № 1 к Договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021), итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в виде конкретного числа в рублях, с выделением долей, составляющих объект оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая величина.

5. Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Части II НК РФ, операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами); операции по



реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов корректировка цен предложений на величину НДС не производится, так как цены предложений объектов-аналогов, как на рынке продажи, так и на рынке аренды, не зависят от того является ли их собственник плательщиком НДС или нет.

6. В соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей № инв-ТМЦ от 28.02.2021 в оцениваемом нежилом помещении установлены «Кондиционер», «Кондиционер Panasonic», «Теплосчетчик ТЭМ-104». Настоящая оценка проводится при допущении, что указанные товарно-материальные ценности являются неотделимыми улучшениями нежилого помещения площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115. Рыночная стоимость недвижимого имущества определяется с учетом неотделимых улучшений, без выделения доли стоимости, приходящейся на указанные товарно-материальные ценности, стоимость которых включена в стоимость нежилого помещения площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115.

7. Согласно Стандарту Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденному Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017 г., при выборе и исследовании объектов-аналогов используются также данные о результатах торгов, которые предоставляются в рамках договора на оценку. В соответствии с Заданием на оценку, такие данные у Заказчика отсутствуют, и, соответственно, в рамках работ по Договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021 данные о результатах торгов не используются.

8. Все расчеты, произведенные в процессе определения стоимости объекта оценки, выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с использованием параметра вычислений «Точность как на экране». При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.

## 2.4. Применяемые стандарты оценки

Согласно ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», (в действующей редакции), в том числе Стандарта Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденного Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Оценщик является субъектом оценочной деятельности и осуществляет эту деятельность на территории РФ на основании Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Являясь членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», оценщик обязан использовать в рамках данного отчета Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Согласно Заданию на оценку, целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов. Стандарт Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденный Решением Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017, применяется оценщиками, являющимися членами СПО Ассоциации оценщиков «СПО» при проведении оценки для целей установления стартовой цены открытых торгов.

## 2.5. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7) и Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (согласно ФСО 7).

### **Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2 и 3**

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1).

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

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

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

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

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

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

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

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

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

### **Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

## 2.6. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

**а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки (состав и характеристики) и права, учитываемые при определении стоимости; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки; вид стоимости; дату оценки; допущения, на которых должна основываться оценка.

**б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

**в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:** для определения рыночной стоимости объекта могут быть использованы три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

**г) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:** в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговую величину стоимости объекта оценки.

**д) Составление отчета об оценке:** все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете. Настоящий отчет соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

### 3. Описание объекта оценки

#### 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком

Для проведения настоящей оценки Заказчиком была предоставлена следующая документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Договор купли-продажи б/н от 02.04.2013;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382830216 от 23.03.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/370522059 от 19.01.2021;
- Инвентаризационная опись основных средств № инв-ОС от 28.02.2021;
- Технический паспорт на часть здания, составленный по состоянию на 26.03.2012;
- Договор аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382832412 от 23.03.2021;
- Инвентаризационная опись основных средств № инв-ЗУ от 28.02.2021;
- Справка о балансовой стоимости активов на 22.03.2021 и стоимости прав и обязанностей по договору аренды исходя из расчета 1 год;
- Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № инв-ТМЦ от 28.02.2021;
- Сведения о расходах за 2020 г.

Указанная выше документация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке.

Экспертиза предоставленной Заказчиком документации Оценщиком не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиком в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, Оценщик делает вывод о наличии всех необходимых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также о достаточности полученного объема информации.

Предоставленная документация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Визуальный осмотр и фотофиксация объекта недвижимости были проведены 05.04.2021.

Ссылки на источники информации, используемой в процессе описания объекта оценки и проведения расчетов рыночной стоимости, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

#### 3.2. Анализ прав на объект оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

– нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115;

– права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58.

##### **Имущественные права на объект оценки**

Согласно Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 и Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382830216 от 23.03.2021, земельный участок на праве аренды (размер обязательств по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 в отношении земельного участка соразмерен долям в праве на части здания), а нежилое помещение – на праве собственности – принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «БизнесТренд» (ООО «БизнесТренд»): ОГРН 1057747292371 от 22.06.2005; дата государственной регистрации: 22.06.2005; ИНН/КПП 7708565434/770701001; место нахождения: город Москва; адрес юридического лица: 127055, город Москва, ул. Новослободская, дом 3, строение 3.

Балансодержателем недвижимого имущества является ООО «БизнесТренд».

**Таблица № 5.** Сведения о балансовой стоимости части здания по состоянию на 22.03.2021 и стоимости прав и обязанностей по договору аренды исходя из расчета 1 год

Наименование	Инв. №	Стоимость без НДС (руб.)	Сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
Часть здания S 2 128 кв. м, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2, корп. В, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5	000000109	71 701 096,00	15 364 521,00	56 336 575,00
Права и обязанности по Договору аренды земельного участка Дог. № НУ-288-19 от 22.10.2019	-	211 092,63		211 092,63

Источник: Справка о балансовой стоимости активов на 22.03.2021 и стоимости прав и обязанностей по договору аренды исходя из расчета 1 год; Инвентаризационная опись основных средств № инв-ОС от 28.02.2021; Инвентаризационная опись основных средств № инв-ЗУ от 28.02.2021

**Таблица № 6.** Сведения о балансовой стоимости товарно-материальных ценностей в составе нежилого помещения

Наименование	Код (Номенклатурный номер)	Кол-во	Сумма по данным бухгалтерского учета (руб.)
Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2. корп. В Кондиционер	00000000668	1	32 456,00
Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2. корп. В Кондиционер Panasonic	00000000669	1	4 674,00
Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2. корп. В Теплосчетчик ТЭМ-104	00000000675	1	13 768,00
<b>Сумма:</b>		<b>3</b>	<b>50 898,00</b>

Источник: Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № инв-ТМЦ от 28.02.2021

### Права, учитываемые при определении стоимости

Согласно Заданию на оценку, оцениваются:

- на помещение: право собственности.
- на земельный участок: право собственности города Новый Уренгой, право аренды ООО «БизнесТренд».

### Определение оцениваемых прав

Нежилое помещение в составе объекта оценки на правах собственности принадлежит ООО «БизнесТренд».

Согласно ст. 209 ГК РФ Часть I, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, помещение может являться предметом сделки купли-продажи (в том числе при продаже на торгах).

Земельный участок принадлежит на праве собственности городу Новый Уренгой, и передан на праве аренды ООО «БизнесТренд» и ИП Дугаевой Индиры Аухатовне.

Согласно ст. 215 ГК РФ Часть I, имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является «муниципальной собственностью».

Согласно ст. 264 ГК РФ Часть I, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом.

Согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему

лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Таким образом, передача прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка Дог. № НУ-288-19 от 22.10.2019 в рамках сделки купли-продажи недвижимого имущества (в том числе при продаже на торгах) возможна без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Согласно п. 10.2 Договора аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019, размер обязательств по договору аренды в отношении земельного участка соразмерен долям в праве на части здания. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/370522059 от 19.01.2021, перечень помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 89:11:020302:178:

- 1) КН 89:11:020302:196, этаж: подвал, 1; площадь: 708,0 кв. м;
- 2) КН 89:11:020302:2115, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5; площадь: 2 128 кв. м.

Таким образом, доля ООО «БизнесТренд» в правах и обязательствах по Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 составляет:  $2\ 128 / (708 + 2\ 128) = 0,75$ .

Срок действия Договора аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019: с 10.08.2019 до 10.08.2068.

#### **Сведения об обременениях (ограничениях) прав**

Ограничения прав и обременения объектов недвижимости, согласно предоставленным Заказчиком документам, а также данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), не зарегистрированы.

#### **Выводы:**

Таким образом, по результатам проведенного анализа, право собственности ООО «БизнесТренд» на нежилое помещение и права аренды (доля 0,75) на земельный участок подтверждаются предоставленными документами.

Ограничения прав и обременения объектов недвижимости не зарегистрированы.

Таким образом, оцениваемый объект может являться предметом сделки купли-продажи (в том числе при продаже на торгах). Передача прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка Дог. № НУ-288-19 от 22.10.2019 в рамках сделки купли-продажи недвижимого имущества (в том числе при продаже на торгах) возможна без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Рисунок № 1. Данные Росреестр: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	89:11:020302:2115
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.12.2013
Этаж:	подвал, 2, 3, 4, 5
Площадь ОКС'а:	2128
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	39562201,28
Дата внесения стоимости:	25.11.2016
Дата утверждения стоимости:	21.11.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, ул 26 съезда КПСС, д 2в
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Часть здания
Дата обновления информации:	18.12.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	11111635
Условный номер:	89:11:001200:00:1635
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 89-89-08/010/2013-657 от 26.08.2013 (Собственность)	

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	89:11:020302:58
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.02.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	деловое управление
Площадь:	1001
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3035982,95
Дата определения стоимости:	18.09.2019
Дата внесения стоимости:	15.04.2020
Адрес (местоположение):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, ул 26 Съезда КПСС, дом 2В
Дата обновления информации:	23.06.2020
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	89:11:020302:0058
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 89:11:020302:58-89/053/2020-5 от 17.02.2020 (Аренда (в том числе, субаренда))	

Источник: [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)

Таблица № 7. Сводная таблица анализа прав на объект оценки

№ п/п	Наименование	Правоудостоверяющий документ	Вид права, номер и дата государственной регистрации	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:				
1	нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115	Договор купли-продажи б/н от 02.04.2013	Право собственности, № 89-89-08/010/2013-657 от 26.08.2013	Не зарегистрировано
2	права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58	Договор аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019	Аренда (доля в правах и обязательствах по Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019), № 89:11:020302:58-89/053/2020-5 от 17.02.2020	Не зарегистрировано

Источник: документы, предоставленные Заказчиком; <https://rosreestr.ru/>



### 3.3. Анализ местоположения объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в.

#### 3.3.1. Ямало-Ненецкий автономный округ

Источники:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Ямало-Ненецкий\\_автономный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ямало-Ненецкий_автономный_округ)

Рисунок № 2. Ямало-Ненецкий автономный округ (ЯНАО)




Страна	 Россия
Входит в	Уральский федеральный округ Западно-Сибирский экономический район Тюменская область
Административный центр	 Салехард
Губернатор округа	Артюхов Дмитрий Андреевич
<b>История и география</b>	
Площадь	769 250 км <sup>2</sup> (5-е место)
Часовой пояс	МСК+2
<b>Экономика</b>	
ВРП	3 083,5 <sup>[2]</sup> млрд руб. (2018)
• место	7-е место
• на душу населения	5710,1 <sup>[5]</sup> тыс. руб.
<b>Население</b>	
Население	↗547 010 <sup>[5]</sup> чел. (2021) (72-е место)
Плотность	0,71 чел./км <sup>2</sup>
<b>Цифровые идентификаторы</b>	
Код ISO 3166-2	RU-YAN
Код ОКATO	71140 
Код субъекта РФ	89

Таблица № 8. Краткая характеристика ЯНАО

Параметр	Характеристика																																																																																										
Общая характеристика	<p>Ямало-Ненецкий автономный округ – субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области.</p> <p>Административный центр автономного округа – город Салехард. ЯНАО – один из трех (наряду с ХМАО и Ингушетией) регионов России, в котором два города (Новый Уренгой и Ноябрьск) значительно крупнее, чем его административный центр.</p> <p>Граничит с Архангельской областью и (одновременно) Ненецким автономным округом на северо-западе, Республикой Коми на западе, Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой на юге, Красноярским краем на востоке, с севера омывается Карским морем.</p>																																																																																										
Географическое положение	<p>Ямало-Ненецкий автономный округ расположен на севере Западно-Сибирской равнины и с севера омывается Карским морем. Крайний запад округа, по левую сторону реки Обь, проходит через восточные склоны Полярного (Лабытнанги, Обская, Харп, Лаборовая) и Приполярного Урала.</p> <p>Регион относится к районам Крайнего Севера, и более половины его территории расположено за Полярным кругом.</p> <p>Площадь: 769 250 кв. км.</p> <p>На территории округа находится полуостров Ямал – самая северная материковая точка округа.</p>																																																																																										
Население	<p>Численность населения округа, по данным Росстата, составляет 547 010 чел. (2021). Плотность населения – 0,71 чел./кв. км (2021). Городское население – 83,56%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="10">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1959<sup>[13]</sup></th> <th>1970<sup>[14]</sup></th> <th>1979<sup>[15]</sup></th> <th>1987<sup>[16]</sup></th> <th>1989<sup>[17]</sup></th> <th>1990<sup>[18]</sup></th> <th>1991<sup>[18]</sup></th> <th>1992<sup>[18]</sup></th> <th>1993<sup>[18]</sup></th> <th>1994<sup>[18]</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>62 334</td> <td>↗79 977</td> <td>↗157 616</td> <td>↗430 000</td> <td>↗486 164</td> <td>↗489 161</td> <td>↘488 577</td> <td>↘477 111</td> <td>↘463 790</td> <td>↗467 467</td> </tr> <tr> <th>1995<sup>[18]</sup></th> <th>1996<sup>[18]</sup></th> <th>1997<sup>[18]</sup></th> <th>1998<sup>[18]</sup></th> <th>1999<sup>[18]</sup></th> <th>2000<sup>[18]</sup></th> <th>2001<sup>[18]</sup></th> <th>2002<sup>[19]</sup></th> <th>2003<sup>[18]</sup></th> <th>2004<sup>[18]</sup></th> </tr> <tr> <td>↗478 033</td> <td>↗487 050</td> <td>↗491 900</td> <td>↗497 900</td> <td>↗498 996</td> <td>↘496 292</td> <td>↗498 271</td> <td>↗507 006</td> <td>↗508 600</td> <td>↗515 097</td> </tr> <tr> <th>2005<sup>[18]</sup></th> <th>2006<sup>[18]</sup></th> <th>2007<sup>[18]</sup></th> <th>2008<sup>[18]</sup></th> <th>2009<sup>[18]</sup></th> <th>2010<sup>[20]</sup></th> <th>2011<sup>[18]</sup></th> <th>2012<sup>[21]</sup></th> <th>2013<sup>[22]</sup></th> <th>2014<sup>[23]</sup></th> </tr> <tr> <td>↗523 366</td> <td>↗530 655</td> <td>↗538 575</td> <td>↗542 732</td> <td>↗543 651</td> <td>↘522 904</td> <td>↗524 925</td> <td>↗536 558</td> <td>↗541 612</td> <td>↘539 671</td> </tr> <tr> <th>2015<sup>[24]</sup></th> <th>2016<sup>[25]</sup></th> <th>2017<sup>[26]</sup></th> <th>2018<sup>[27]</sup></th> <th>2019<sup>[28]</sup></th> <th>2020<sup>[29]</sup></th> <th>2021<sup>[8]</sup></th> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↗539 985</td> <td>↘534 104</td> <td>↗536 049</td> <td>↗538 547</td> <td>↗541 479</td> <td>↗544 444</td> <td>↗547 010</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения										1959 <sup>[13]</sup>	1970 <sup>[14]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>	1987 <sup>[16]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1990 <sup>[18]</sup>	1991 <sup>[18]</sup>	1992 <sup>[18]</sup>	1993 <sup>[18]</sup>	1994 <sup>[18]</sup>	62 334	↗79 977	↗157 616	↗430 000	↗486 164	↗489 161	↘488 577	↘477 111	↘463 790	↗467 467	1995 <sup>[18]</sup>	1996 <sup>[18]</sup>	1997 <sup>[18]</sup>	1998 <sup>[18]</sup>	1999 <sup>[18]</sup>	2000 <sup>[18]</sup>	2001 <sup>[18]</sup>	2002 <sup>[19]</sup>	2003 <sup>[18]</sup>	2004 <sup>[18]</sup>	↗478 033	↗487 050	↗491 900	↗497 900	↗498 996	↘496 292	↗498 271	↗507 006	↗508 600	↗515 097	2005 <sup>[18]</sup>	2006 <sup>[18]</sup>	2007 <sup>[18]</sup>	2008 <sup>[18]</sup>	2009 <sup>[18]</sup>	2010 <sup>[20]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[21]</sup>	2013 <sup>[22]</sup>	2014 <sup>[23]</sup>	↗523 366	↗530 655	↗538 575	↗542 732	↗543 651	↘522 904	↗524 925	↗536 558	↗541 612	↘539 671	2015 <sup>[24]</sup>	2016 <sup>[25]</sup>	2017 <sup>[26]</sup>	2018 <sup>[27]</sup>	2019 <sup>[28]</sup>	2020 <sup>[29]</sup>	2021 <sup>[8]</sup>				↗539 985	↘534 104	↗536 049	↗538 547	↗541 479	↗544 444	↗547 010			
Численность населения																																																																																											
1959 <sup>[13]</sup>	1970 <sup>[14]</sup>	1979 <sup>[15]</sup>	1987 <sup>[16]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1990 <sup>[18]</sup>	1991 <sup>[18]</sup>	1992 <sup>[18]</sup>	1993 <sup>[18]</sup>	1994 <sup>[18]</sup>																																																																																		
62 334	↗79 977	↗157 616	↗430 000	↗486 164	↗489 161	↘488 577	↘477 111	↘463 790	↗467 467																																																																																		
1995 <sup>[18]</sup>	1996 <sup>[18]</sup>	1997 <sup>[18]</sup>	1998 <sup>[18]</sup>	1999 <sup>[18]</sup>	2000 <sup>[18]</sup>	2001 <sup>[18]</sup>	2002 <sup>[19]</sup>	2003 <sup>[18]</sup>	2004 <sup>[18]</sup>																																																																																		
↗478 033	↗487 050	↗491 900	↗497 900	↗498 996	↘496 292	↗498 271	↗507 006	↗508 600	↗515 097																																																																																		
2005 <sup>[18]</sup>	2006 <sup>[18]</sup>	2007 <sup>[18]</sup>	2008 <sup>[18]</sup>	2009 <sup>[18]</sup>	2010 <sup>[20]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[21]</sup>	2013 <sup>[22]</sup>	2014 <sup>[23]</sup>																																																																																		
↗523 366	↗530 655	↗538 575	↗542 732	↗543 651	↘522 904	↗524 925	↗536 558	↗541 612	↘539 671																																																																																		
2015 <sup>[24]</sup>	2016 <sup>[25]</sup>	2017 <sup>[26]</sup>	2018 <sup>[27]</sup>	2019 <sup>[28]</sup>	2020 <sup>[29]</sup>	2021 <sup>[8]</sup>																																																																																					
↗539 985	↘534 104	↗536 049	↗538 547	↗541 479	↗544 444	↗547 010																																																																																					
Административно-территориальное деление	<p>В рамках административно-территориального устройства, автономный округ делится на административно-территориальные единицы: 7 городов окружного значения (Салехард, Губкинский, Лабытнанги, Муравленко, Надым, Новый Уренгой, Ноябрьск) и 7 районов (Красноселькупский район, Надымский район, Приуральский район, Пуровский район, Тазовский район, Шурышкарский район, Ямальский район).</p> <p>Муниципальное устройство ЯНАО после 23.04.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 6 городских округов,</li> <li>– 3 муниципальных округа,</li> <li>– 4 муниципальных района: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 городское поселение;</li> <li>– 19 сельских поселений;</li> <li>– 1 межселенная территория (2 населенных пункта).</li> </ul> </li> </ul> <p>Населенные пункты с численностью населения более 5 тыс. чел.:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Новый Уренгой</td> <td>↗118 033<sup>[27]</sup></td> <td>Лабытнанги</td> <td>↗26 295<sup>[27]</sup></td> <td>Пурпе</td> <td>↘9570<sup>[27]</sup></td> </tr> <tr> <td>Ноябрьск</td> <td>↗106 911<sup>[27]</sup></td> <td>Губкинский</td> <td>↗29 161<sup>[27]</sup></td> <td>Тазовский</td> <td>↘7299<sup>[27]</sup></td> </tr> <tr> <td>Салехард</td> <td>↗50 976<sup>[27]</sup></td> <td>Тарно-Сале</td> <td>↘21 591<sup>[27]</sup></td> <td>Яр-Сале</td> <td>↗6436<sup>[28]</sup></td> </tr> <tr> <td>Надым</td> <td>↗44 830<sup>[27]</sup></td> <td>Пангоды</td> <td>↘11 140<sup>[27]</sup></td> <td>Харп</td> <td>↘5850<sup>[27]</sup></td> </tr> <tr> <td>Муравленко</td> <td>↘31 561<sup>[27]</sup></td> <td>Уренгой</td> <td>↗8997<sup>[27]</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Новый Уренгой	↗118 033 <sup>[27]</sup>	Лабытнанги	↗26 295 <sup>[27]</sup>	Пурпе	↘9570 <sup>[27]</sup>	Ноябрьск	↗106 911 <sup>[27]</sup>	Губкинский	↗29 161 <sup>[27]</sup>	Тазовский	↘7299 <sup>[27]</sup>	Салехард	↗50 976 <sup>[27]</sup>	Тарно-Сале	↘21 591 <sup>[27]</sup>	Яр-Сале	↗6436 <sup>[28]</sup>	Надым	↗44 830 <sup>[27]</sup>	Пангоды	↘11 140 <sup>[27]</sup>	Харп	↘5850 <sup>[27]</sup>	Муравленко	↘31 561 <sup>[27]</sup>	Уренгой	↗8997 <sup>[27]</sup>																																																														
Новый Уренгой	↗118 033 <sup>[27]</sup>	Лабытнанги	↗26 295 <sup>[27]</sup>	Пурпе	↘9570 <sup>[27]</sup>																																																																																						
Ноябрьск	↗106 911 <sup>[27]</sup>	Губкинский	↗29 161 <sup>[27]</sup>	Тазовский	↘7299 <sup>[27]</sup>																																																																																						
Салехард	↗50 976 <sup>[27]</sup>	Тарно-Сале	↘21 591 <sup>[27]</sup>	Яр-Сале	↗6436 <sup>[28]</sup>																																																																																						
Надым	↗44 830 <sup>[27]</sup>	Пангоды	↘11 140 <sup>[27]</sup>	Харп	↘5850 <sup>[27]</sup>																																																																																						
Муравленко	↘31 561 <sup>[27]</sup>	Уренгой	↗8997 <sup>[27]</sup>																																																																																								
Экономика	Основой экономики Ямало-Ненецкого автономного округа является добыча нефти и газа.																																																																																										





Параметр	Характеристика
Транспорт	<p>Расположенный в вечной мерзлоте и имеющий низкую плотность населения и высокую долю корпоративных перевозок и маятниковых пассажиропотоков вахтовиков, ЯНАО отличается достаточно низкой развитостью и высокой специфичностью транспортной инфраструктуры. Масштабное промышленное освоение региона требует соответствующего развития как традиционных сезонных, так и круглогодичных других видов сообщения. Некоторые местности и целые районы округа не имеют никаких других видов сообщения (в т.ч. даже автодорог круглогодичного действия), кроме морского и/или авиационного.</p> <p>В настоящее время доставка подавляющего большинства объема грузов осуществляется морским и речным водным транспортом в период летней навигации. Морским транспортом обеспечиваются перевозки необходимых материалов, оборудования и продуктов (т.н. «северный завоз»), а также экспортируемого и вывозимого сырья, в т.ч. результатов производства СПГ. Действуют морские порты Сабетта, Новый порт, Харасавэй и другие. Много грузов и отчасти пассажиры перевозятся также речным (точнее, речно-морским) транспортом по реке Обь через главный в округе речной порт Салехард и порты в поселках на берегах Обской губы. В период летней навигации курсируют многочисленные катера и маломерные пассажирские суда, а также регулярные пассажирские теплоходы «Родина» и «Чернышевский» по маршруту Омск–Салехард по Оби и «Механик Калашников» по маршруту Омск–Салехард–Антипаюта по Оби и Обской губе.</p> <p>Подавляющее большинство пассажирооборота и отчасти перевозку грузов (особенно в несезонный период) в округе обеспечивает авиационный транспорт, работающий круглогодично. Ввиду специфики округ имеет наибольшее среди регионов России количество аэропортов относительно численности населения. В округе действуют 11 грузопассажирских аэропортов – международный аэропорт федерального значения Сабетта, крупнейший в ЯНАО с миллионным пассажиропотоком в год аэропорт федерального значения Новый Уренгой и другие федеральные, региональные и корпоративные аэропорты – Бованенково, Красноселькуп, Надым, Ноябрьск, Салехард, Тарко-Сале, Толька, Уренгой, Ямбург, а также аэродромы и вертодромы (Газовский, Находка, Антипаюта, Гыда и др.). Имеется региональная авиакомпания «Ямал».</p>

### 3.3.2. Город Новый Уренгой

Источники:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Новый\\_Уренгой](https://ru.wikipedia.org/wiki/Новый_Уренгой)

Рисунок № 3. Городской округ ЯНАО – город Новый Уренгой

	<b>Страна</b>	 Россия
	<b>Субъект Федерации</b>	Ямало-Ненецкий автономный округ
<b>Городской округ</b>	город Новый Уренгой	
<b>Глава города</b>	Воронов Андрей Валерьевич	
<b>История и география</b>		
<b>Основан</b>	в 1975 году	
<b>Город с</b>	1980 года	
<b>Площадь</b>	111 км²	
<b>Высота центра</b>	40 м	
<b>Часовой пояс</b>	UTC+5:00	
<b>Население</b>		
<b>Население</b>	↗118 033 <sup>[1]</sup> человека (2020)	
<b>Катойконим</b>	(ново)уренгйцы, (ново)уренгбец, (ново)уренгйка	
<b>Цифровые идентификаторы</b>		
<b>Телефонный код</b>	+7 3494	
<b>Почтовый индекс</b>	629300–629329	
<b>Код ОКАТО</b>	71176 	
<b>Код ОКТМО</b>	71956000001 	

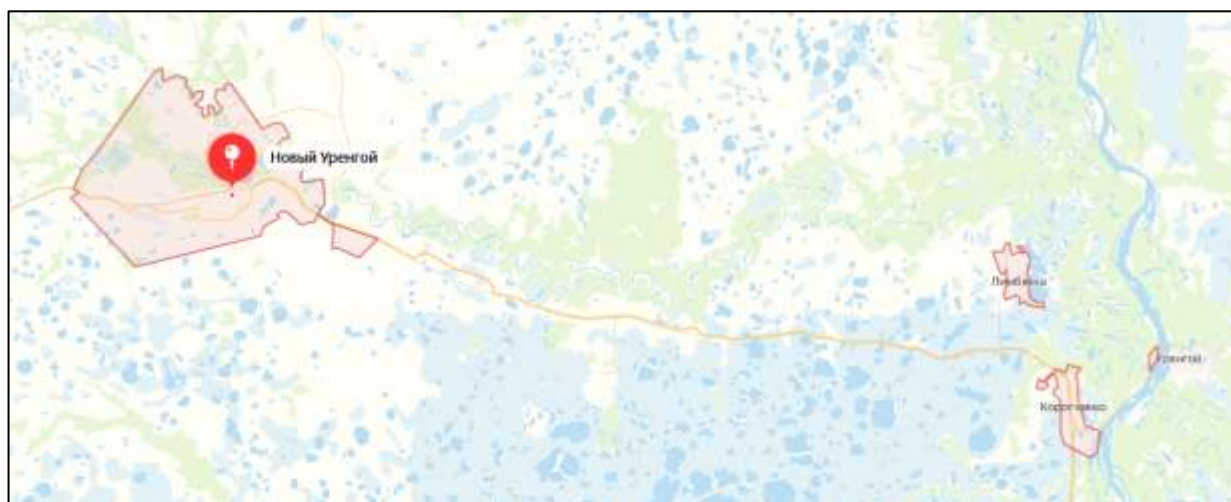


Таблица № 9. Краткая характеристика города Новый Уренгой

Параметр	Характеристика																																																																																				
Общая характеристика	<p>Новый Уренгой – город в России, в Ямало-Ненецком автономном округе, первый по величине город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (в данном случае Салехард) как по численности населения, так и по промышленному развитию.</p> <p>Реки Тамчаруяха и Седэяха протекают через город и делят его на две части – Северную и Южную.</p> <p>Территорию городского округа со всех сторон окружает Пуровский район.</p> <p>Площадь: 111 кв. км.</p>																																																																																				
Население	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Численность населения</th> </tr> <tr> <th>1979<sup>[14]</sup></th> <th>1980<sup>[15]</sup></th> <th>1986<sup>[15]</sup></th> <th>1987<sup>[16]</sup></th> <th>1989<sup>[17]</sup></th> <th>1996<sup>[15]</sup></th> <th>1998<sup>[15]</sup></th> <th>2000<sup>[15]</sup></th> <th>2001<sup>[15]</sup></th> <th>2002<sup>[18]</sup></th> <th>2003<sup>[19]</sup></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8580</td> <td>↗16 500</td> <td>↗72 000</td> <td>↗79 000</td> <td>↗93 235</td> <td>↘90 000</td> <td>↘89 900</td> <td>↘89 200</td> <td>↗89 600</td> <td>↗94 456</td> <td>↗95 000</td> <td></td> </tr> <tr> <th>2004<sup>[20]</sup></th> <th>2005<sup>[21]</sup></th> <th>2006<sup>[22]</sup></th> <th>2007<sup>[23]</sup></th> <th>2008<sup>[24]</sup></th> <th>2009<sup>[25]</sup></th> <th>2010<sup>[26]</sup></th> <th>2011<sup>[27]</sup></th> <th>2012<sup>[28]</sup></th> <th>2013<sup>[29]</sup></th> <th>2014<sup>[30]</sup></th> <th></th> </tr> <tr> <td>↗96 000</td> <td>↗109 100</td> <td>↗112 500</td> <td>↗117 000</td> <td>↗118 400</td> <td>↗118 659</td> <td>↘104 107</td> <td>↗105 467</td> <td>↗112 192</td> <td>↗116 450</td> <td>↘115 753</td> <td></td> </tr> <tr> <th>2015<sup>[31]</sup></th> <th>2016<sup>[32]</sup></th> <th>2017<sup>[33]</sup></th> <th>2018<sup>[34]</sup></th> <th>2019<sup>[35]</sup></th> <th>2020<sup>[1]</sup></th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>↘115 092</td> <td>↘111 163</td> <td>↗113 254</td> <td>↗114 837</td> <td>↗116 938</td> <td>↗118 033</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Численность населения												1979 <sup>[14]</sup>	1980 <sup>[15]</sup>	1986 <sup>[15]</sup>	1987 <sup>[16]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1996 <sup>[15]</sup>	1998 <sup>[15]</sup>	2000 <sup>[15]</sup>	2001 <sup>[15]</sup>	2002 <sup>[18]</sup>	2003 <sup>[19]</sup>		8580	↗16 500	↗72 000	↗79 000	↗93 235	↘90 000	↘89 900	↘89 200	↗89 600	↗94 456	↗95 000		2004 <sup>[20]</sup>	2005 <sup>[21]</sup>	2006 <sup>[22]</sup>	2007 <sup>[23]</sup>	2008 <sup>[24]</sup>	2009 <sup>[25]</sup>	2010 <sup>[26]</sup>	2011 <sup>[27]</sup>	2012 <sup>[28]</sup>	2013 <sup>[29]</sup>	2014 <sup>[30]</sup>		↗96 000	↗109 100	↗112 500	↗117 000	↗118 400	↗118 659	↘104 107	↗105 467	↗112 192	↗116 450	↘115 753		2015 <sup>[31]</sup>	2016 <sup>[32]</sup>	2017 <sup>[33]</sup>	2018 <sup>[34]</sup>	2019 <sup>[35]</sup>	2020 <sup>[1]</sup>							↘115 092	↘111 163	↗113 254	↗114 837	↗116 938	↗118 033						
Численность населения																																																																																					
1979 <sup>[14]</sup>	1980 <sup>[15]</sup>	1986 <sup>[15]</sup>	1987 <sup>[16]</sup>	1989 <sup>[17]</sup>	1996 <sup>[15]</sup>	1998 <sup>[15]</sup>	2000 <sup>[15]</sup>	2001 <sup>[15]</sup>	2002 <sup>[18]</sup>	2003 <sup>[19]</sup>																																																																											
8580	↗16 500	↗72 000	↗79 000	↗93 235	↘90 000	↘89 900	↘89 200	↗89 600	↗94 456	↗95 000																																																																											
2004 <sup>[20]</sup>	2005 <sup>[21]</sup>	2006 <sup>[22]</sup>	2007 <sup>[23]</sup>	2008 <sup>[24]</sup>	2009 <sup>[25]</sup>	2010 <sup>[26]</sup>	2011 <sup>[27]</sup>	2012 <sup>[28]</sup>	2013 <sup>[29]</sup>	2014 <sup>[30]</sup>																																																																											
↗96 000	↗109 100	↗112 500	↗117 000	↗118 400	↗118 659	↘104 107	↗105 467	↗112 192	↗116 450	↘115 753																																																																											
2015 <sup>[31]</sup>	2016 <sup>[32]</sup>	2017 <sup>[33]</sup>	2018 <sup>[34]</sup>	2019 <sup>[35]</sup>	2020 <sup>[1]</sup>																																																																																
↘115 092	↘111 163	↗113 254	↗114 837	↗116 938	↗118 033																																																																																

Параметр	Характеристика
Территориальное деление	Районы: – Северная жилая часть; – Северная промзона; – Южная жилая часть; – Западная промзона; – Восточная промзона
Транспорт	В Новом Уренгое имеются автобусные маршруты. Имеется железнодорожный вокзал и начинается железнодорожная ветвь до Салехарда. Участок до Надыма действующий, далее закрытая и недействующая. В связи с этим по железной дороге до Нового Уренгоя возможно добраться только через Тюмень. Железнодорожный транспорт соединяет Новый Уренгой с городами: Москва, Екатеринбург, Челябинск, Уфа, Казань, Омск, Новосибирск, Оренбург. В пяти километрах к юго-западу от города расположен аэропорт Новый Уренгой. Авиаперевозки осуществляются в города: Москва, Белгород, Екатеринбург, Краснодар, Красноярск, Новосибирск, Омск, Сабетта, Санкт-Петербург, Тюмень, Уфа, Самара.

### 3.3.3. Описание локального местоположения объекта оценки

Микрорайон обычно определяют как группу прилегающих участков, на которые оказывают влияние те же факторы, что и на оцениваемый объект. Это факторы культурные, социальные, экономические, административные и фактор окружающей среды. Кроме этого, микрорайон может быть определен, как часть большего по территории района, который характеризуется более или менее однородным составом жителей, зданий, хозяйственной деятельности. Главной целью описания микрорайона является исследование и сбор информации, отражающей направления экономического развития, структурные изменения, которые могут повлиять на увеличение или уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

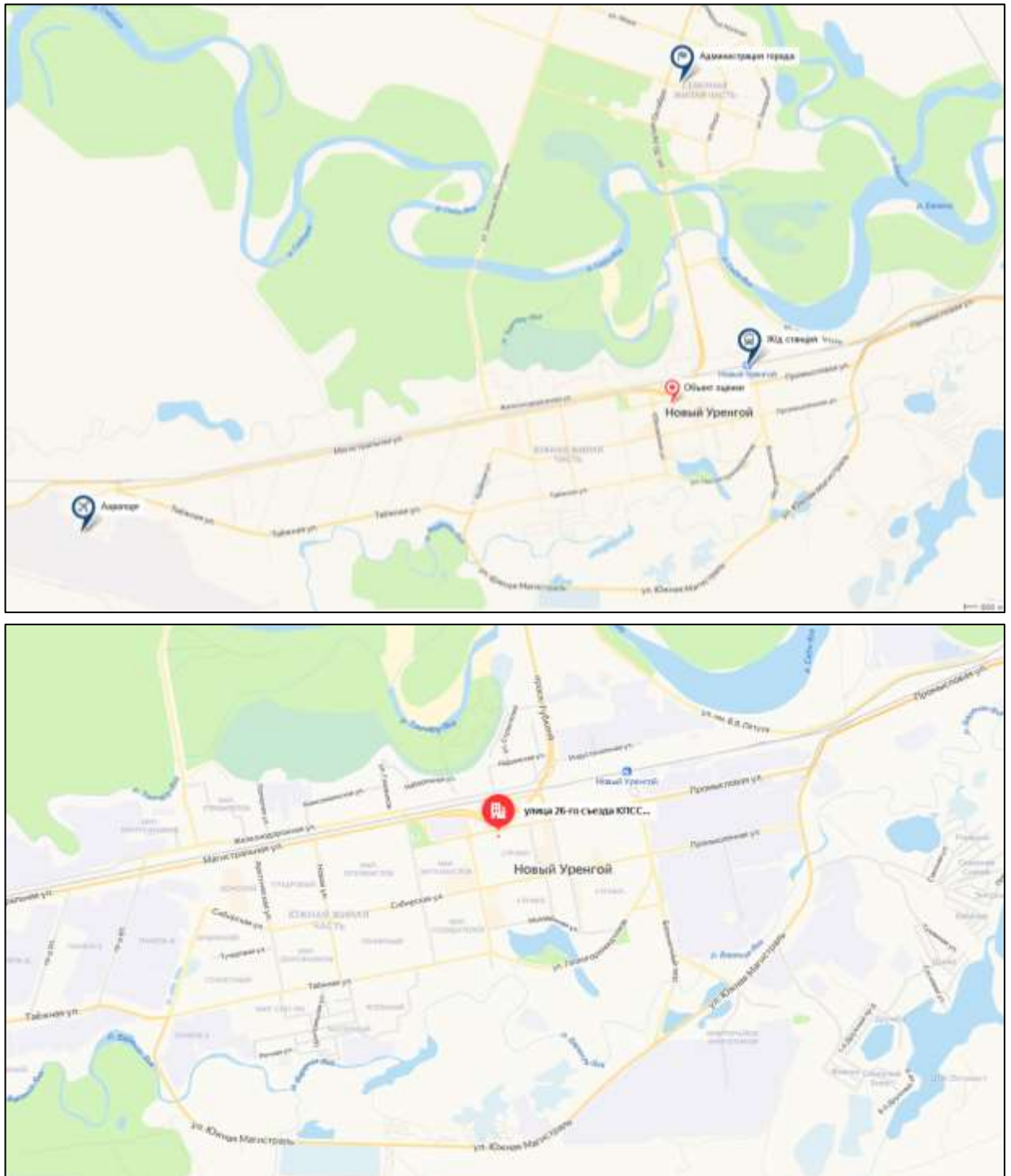
Согласно визуальному осмотру, местоположение осматриваемого объекта – недвижимого имущества, совпадает с адресом, указанным в документах, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 настоящего отчета и Приложения к настоящему отчету).

Объект оценки расположен по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в.

#### Границы квартала расположения объекта оценки. Окружение

Объект оценки находится в районе «Южная жилая часть», микрорайоне «2-й мкр.», в квартале, ограниченном улицами Юбилейная, 26-го съезда КПСС, Интернациональная и Ленинградским проспектом.

Рисунок № 4. Расположение объекта оценки на территории Нового Уренгоя



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок № 5. Квартал расположения

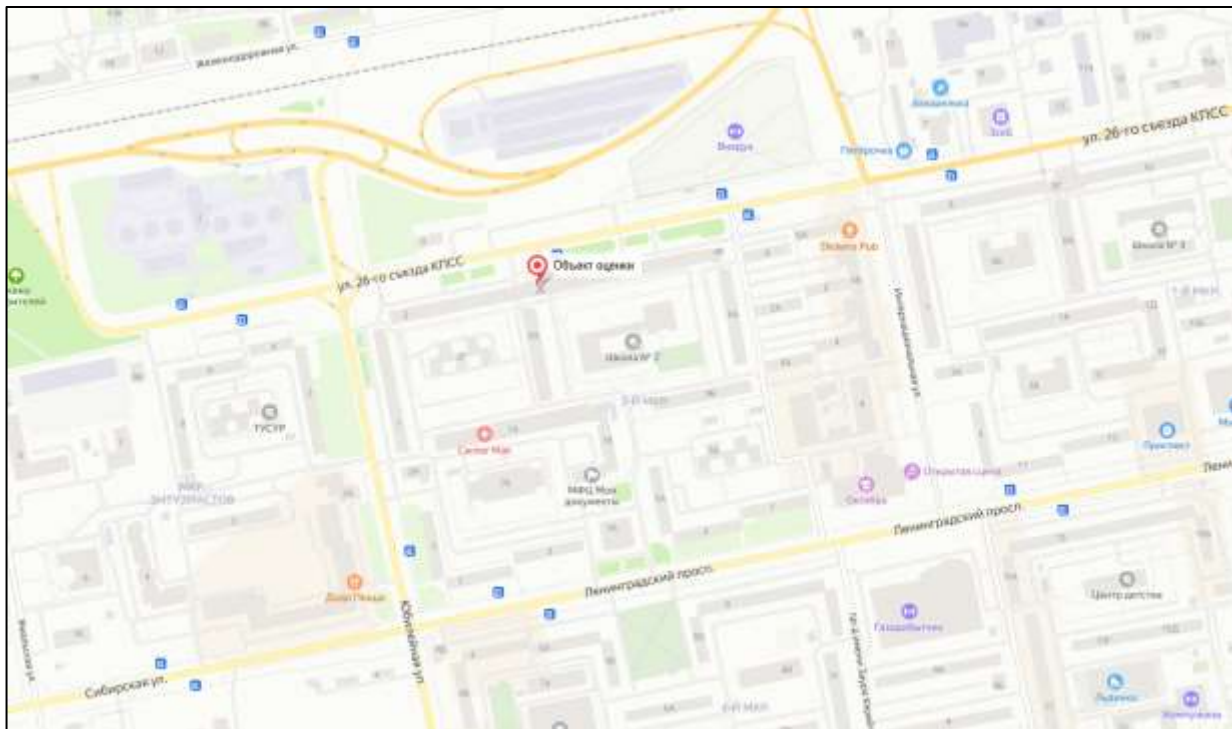
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок № 6. Расположение оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки

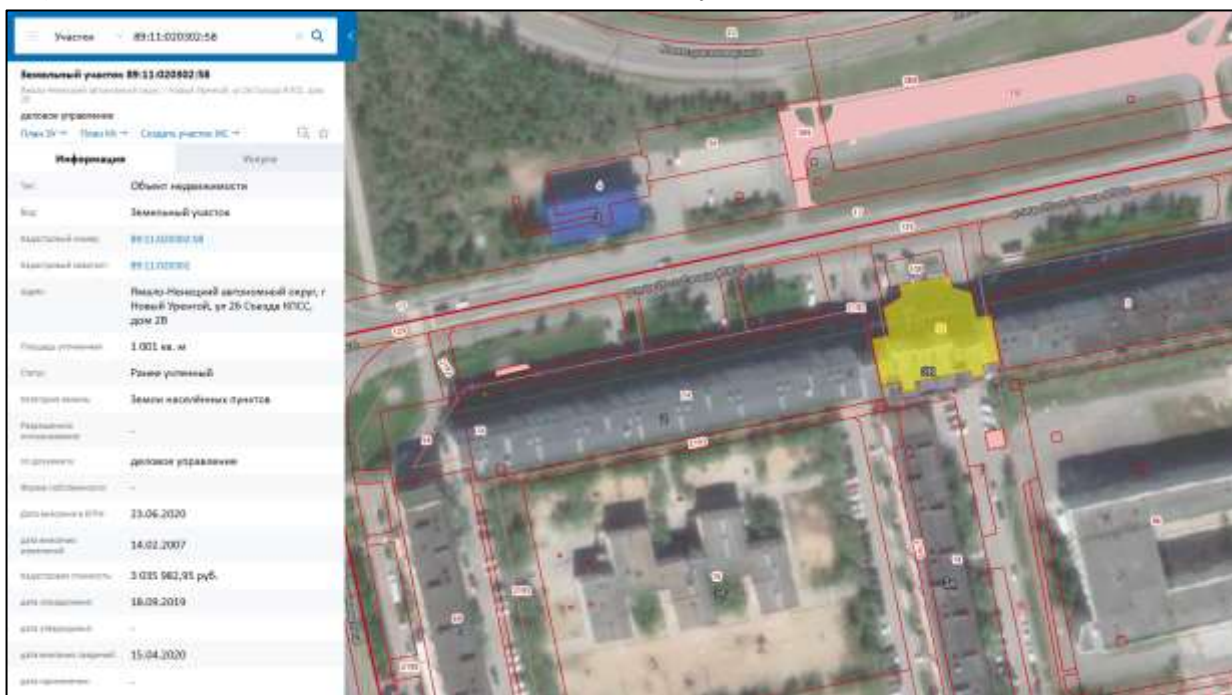
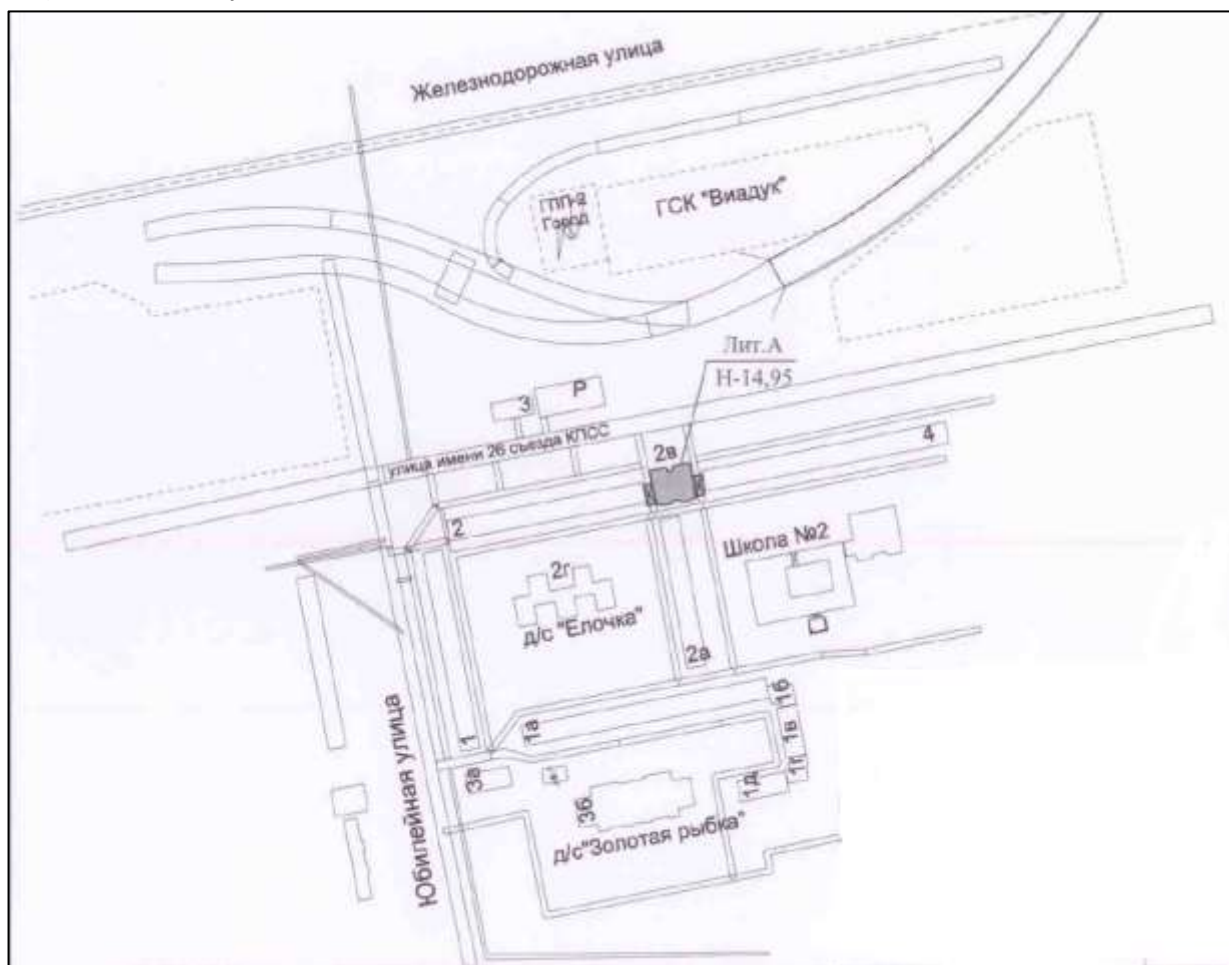
Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Рисунок № 7. Ситуационная схема



Источник: Технический паспорт на часть здания, составленный по состоянию на 26.03.2012

Объект оценки расположен в окружении средне- и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-делового и социального назначения; к северу от объекта оценки проходит железнодорожная ветка, находятся объекты производственно-складского назначения.



## Функциональное зонирование

Рисунок № 8. Местоположение объекта оценки на карте границ функциональных зон муниципального образования Город Новый Уренгой



### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

#### СУЩЕСТВУЮЩИЙ

	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		Зона транспортной инфраструктуры
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)		Зоны сельскохозяйственного использования
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)		Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
	Общественно-деловые зоны		Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур		Зона кладбищ
	Производственная зона		Зона складирования и захоронения отходов
	Коммунально-складская зона		Зона акваторий
	Зона инженерной инфраструктуры		Иные зоны

Источник: [http://www.newurengoy.ru/pages/generalnii\\_plan\\_mogny.html](http://www.newurengoy.ru/pages/generalnii_plan_mogny.html) (Генеральный план муниципального образования Город Новый Уренгой)

Объект оценки расположен в пределах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

### Транспортная доступность. Подъезды, парковка

Объект оценки расположен на красной линии улицы 26-го съезда КПСС.

Подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны улицы 26-го съезда КПСС (двустороннее движение, по две полосы в каждую сторону). Доступ к объекту оценки свободный.

К оцениваемому помещению имеются автомобильные подъездные пути, состояние дорожного покрытия хорошее, ремонт не требуется.

Парковка осуществляется на организованной парковке перед входом в оцениваемое помещение, а также во дворе здания и вдоль проезжей части улицы 26-го съезда КПСС. Имеется достаточное количество парковочных мест.

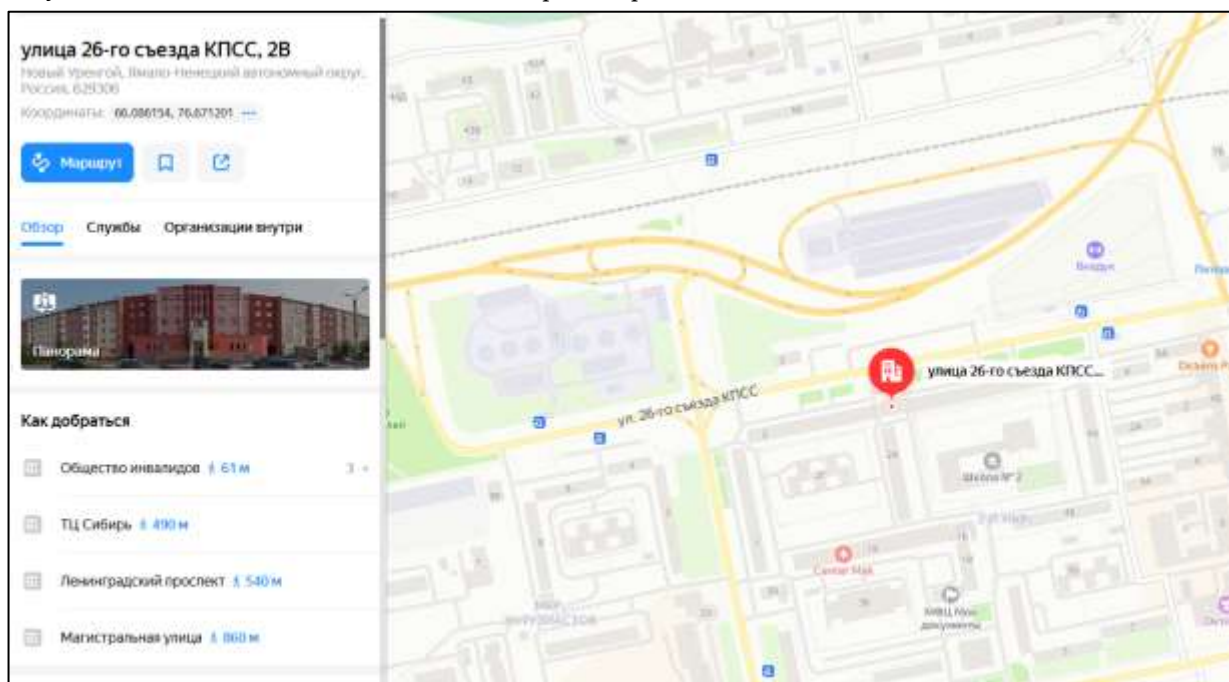
Рисунок № 9. Организованная парковка



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Железнодорожная станция «Новый Уренгой» расположена на расстоянии около 1,5 км от объекта оценки; аэропорт – около 8 км.

Рисунок № 10. Остановки общественного транспорта



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Среди основных транспортных магистралей города можно назвать:

- южная жилая часть: Магистральную улицу, Таежную улицу, улицу Южная Магистраль, Промысловая улица;
- северная жилая часть: проспект Губкина, улица 70-летия Октября, Дачная улица.

Объект оценки расположен на расстоянии около 350 м от Магистральной улицы.

Транспортная доступность объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом характеризуется как хорошая в пределах общегородского уровня.

#### **Развитость социальной инфраструктуры**

Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, достаточно хорошо развита.

**Выводы****Таблица № 10. Основные характеристики локального местоположения объекта оценки**

Параметр	Характеристика
Субъект РФ	Ямало-Ненецкий автономный округ (ЯНАО), входит в состав Тюменской области
Административно-территориальная единица район	Городской округ Город Новый Уренгой Новый Уренгой – первый по величине город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (в данном случае Салехард) как по численности населения, так и по промышленному развитию.
Адрес	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в
Кадастровый номер	Земельный участок: 89:11:020302:58; Нежилое помещение: 89:11:020302:2115
Окружающая застройка	Средне- и многоэтажная жилая застройка; общественно-деловые и социальные объекты
Функциональное зонирование	Зон застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
Расположение относительно «красной линии»	Красная линия улицы 26-го съезда КПСС
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая в пределах общегородского уровня
Социальная инфраструктура	Хорошая обеспеченность объектами социальной инфраструктуры
Доступ к объекту	Свободный
Характеристика входа	Отдельный со двора

**3.4. Описание технических характеристик объекта оценки**

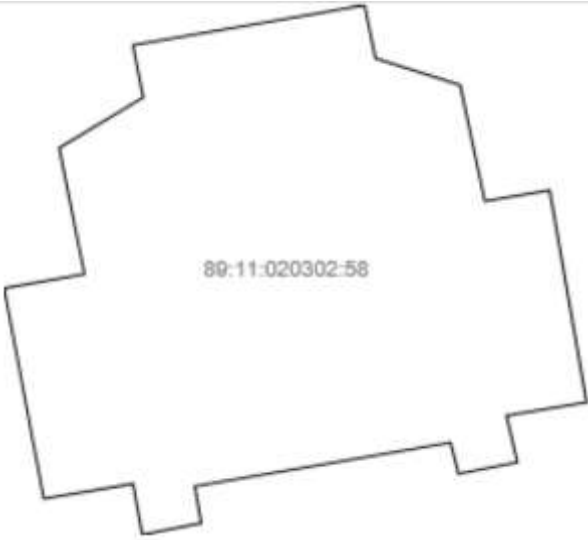
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – застроенный земельный участок площадью 1 001 кв. м с расположенным на нем нежилым помещением (часть объекта капитального строительства) – 2 128 кв. м.

Текущее использование объекта оценки офисное.

Далее приведены описания оцениваемого недвижимого имущества, включая описание технических характеристик, материалы фотофиксации наглядно демонстрирующие состояние объекта недвижимости на дату проведения оценки. Описание базируется на документах, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету), а также на результатах непосредственного осмотра недвижимого имущества.

**3.4.1. Количественные и качественные характеристики****Таблица № 11. Описание и идентификация земельного участка**

Показатель	Значение
Адрес	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 Съезда КПСС, дом 2В
Площадь земельного участка	1 001 кв. м
Кадастровый номер	89:11:020302:58
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Деловое управление
Сведения о кадастровой стоимости	3 035 982,95 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 3 032,95 руб./кв. м.
Обеспечение инженерными коммуникациями	Земельный участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: – электроснабжение; – водоснабжение; – водоотведение

Показатель	Значение
Физические характеристики земельного участка:	
форма	сложная, многоугольная 
инженерно-геологические условия (рельеф)	ровный, без значительных перепадов высот
объекты капитального строительства, расположенные в пределах земельного участка	89:11:020302:178: нежилое здание, частью которого является оцениваемое нежилое помещение; 89:11:000000:6922: сети электроснабжения; 89:11:000000:7439: сети электроснабжения; 89:11:000000:8088: сети водопроводные
благоустройство	участок практически полностью застроен
Текущее использование	Для размещения офисных объектов

Источник: Договор аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382832412 от 23.03.2021; Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>

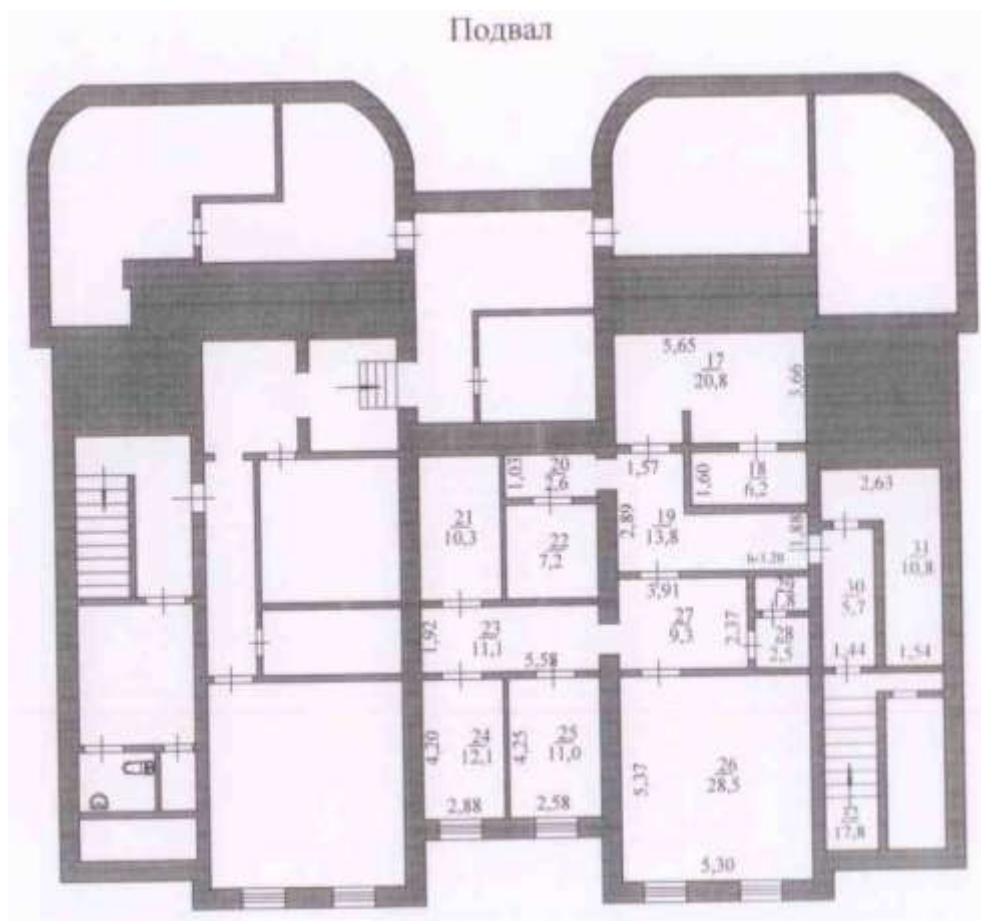
**Таблица № 12.** Описание и идентификация части объекта капитального строительства – нежилого помещения

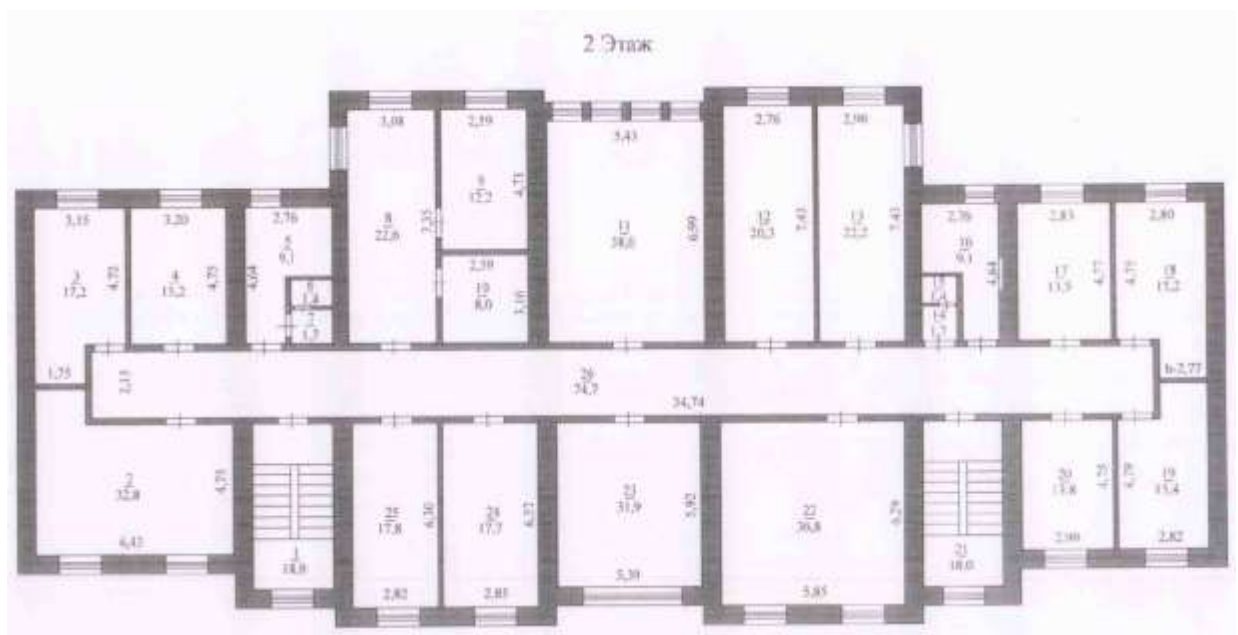
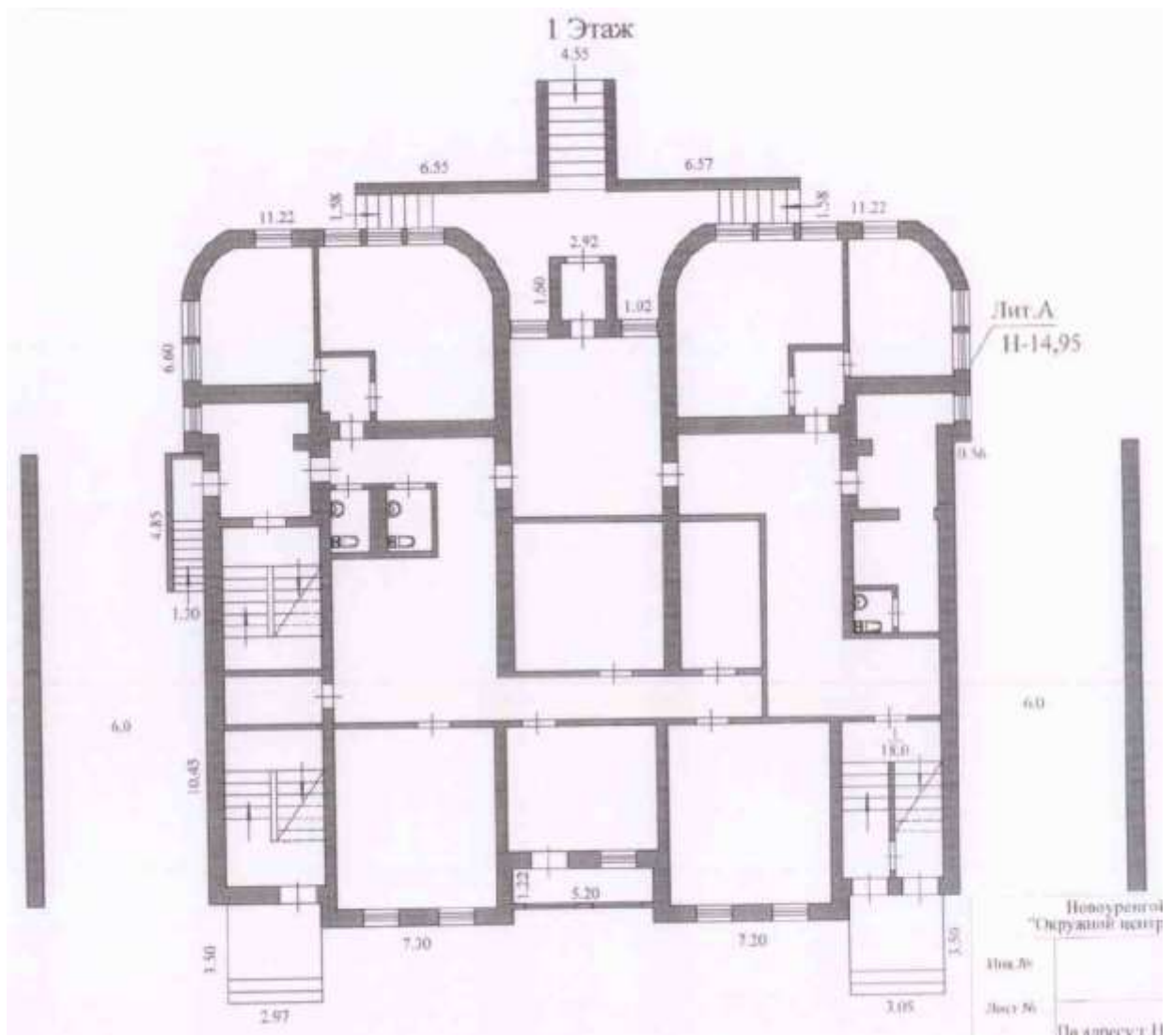
Параметр	Значение
Адрес местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, ул. 26 Съезда КПСС, дом 2в
Кадастровый номер	89:11:020302:2115
Сведения о кадастровой стоимости	39 562 201,28 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 18 591,26 руб./кв. м.
Назначение / наименование, согласно Выписке из ЕГРН	Нежилое помещение / Нежилое помещение
Назначение / использование, согласно Техническому паспорту	Административное / По назначению
Этаж расположения	Подвал, 2, 3, 4, 5 Согласно Техническому паспорту (Поэтажный план и Экспликация), в составе нежилого помещения имеется помещение № 1 «Лестничная клетка» площадью 18,0 кв. м, расположенное на 1 этаже
Год постройки	1995
Группа капитальности	II
Общая площадь	2 128 кв. м, в том числе: подвал: 171,5 кв. м (8,06%); 1 этаж: 18,0 кв. м (0,85%); 2 этаж: 485,7 кв. м (22,82%); 3 этаж: 484,1 кв. м (22,75%); 4 этаж: 485,0 кв. м (22,79%); 5 этаж: 483,7 кв. м (22,73%)
Площадь застройки	785,5 кв. м
Высота	11,95 м
Строительный объем	6 367 куб. м
Износ по состоянию на 26.03.2012 (по данным Технического паспорта)	11%
Текущее использование	Офисное

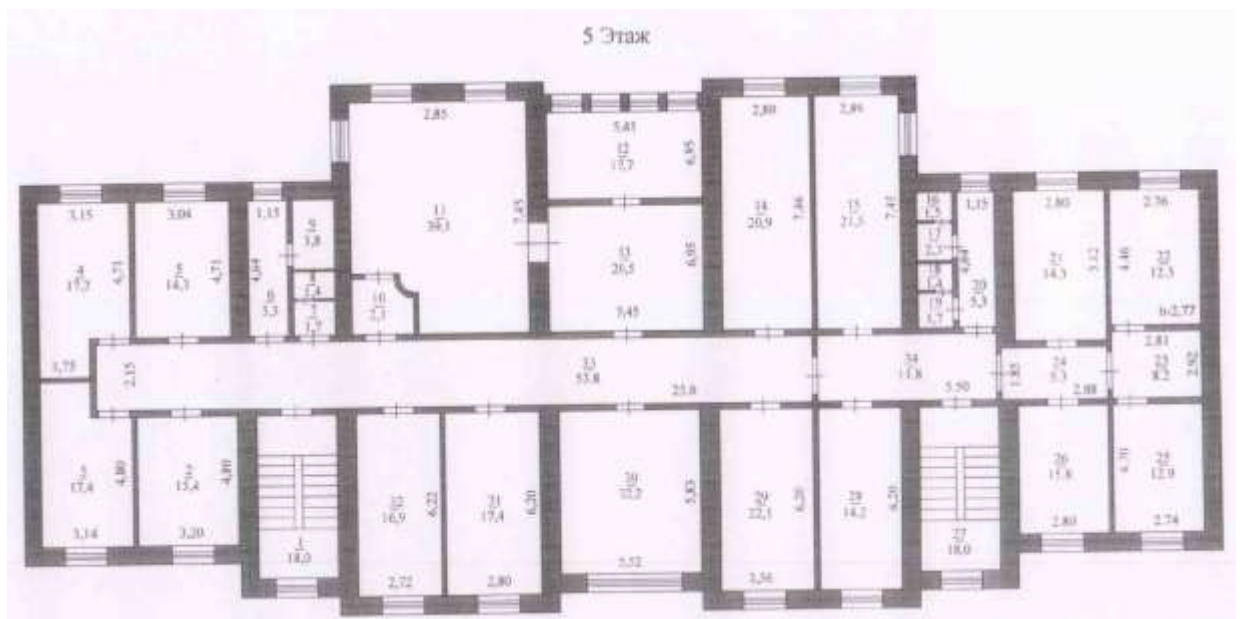
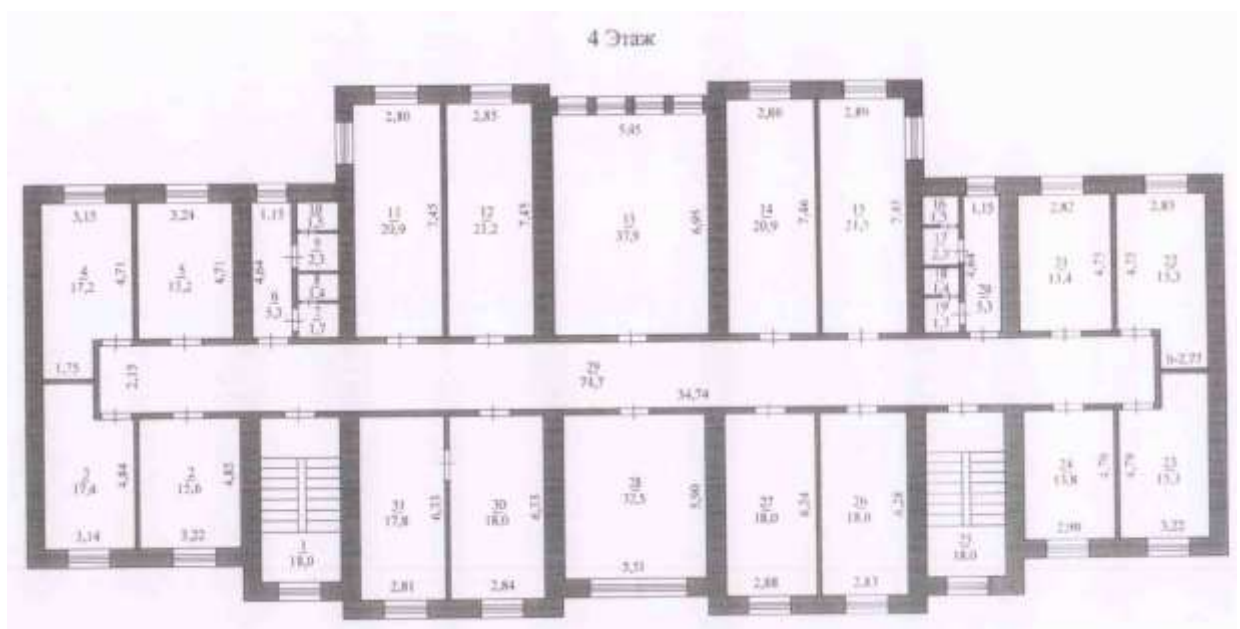
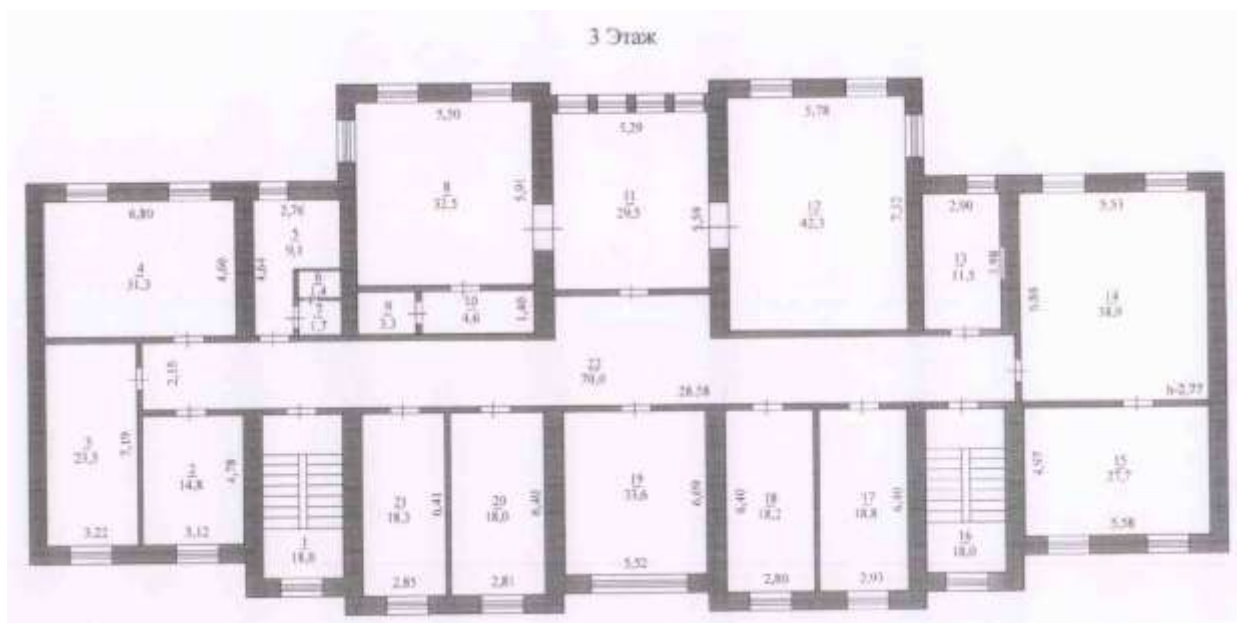
Наименование конструктивного элемента	Описание элемента
Фундамент	Ж/бетонные сваи
Стены и их наружная отделка	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытие	Ж/б плиты
Крыша	Рулонная совмещенная с перекрытием
Полы	Линолеум, керамическая плитка
Проемы оконные	Двойные с тройным остеклением
Проемы дверные	Деревянные ламинированные
Отделка внутренняя	Окраска
Инженерные коммуникации	
отопление	+
водопровод	+
канализация	+
горячее водоснабжение	+
электроосвещение	+
радио, телефон	
вентиляция	+
Прочие работы	Отмостка

Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/382830216 от 23.03.2021; Технический паспорт на часть здания, составленный по состоянию на 26.03.2012

Рисунок № 11. Поэтажные планы







Источник: Технический паспорт на часть здания, составленный по состоянию на 26.03.2012

В соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей № инв-ТМЦ от 28.02.2021 в оцениваемом нежилом помещении установлены «Кондиционер», «Кондиционер Panasonic», «Теплосчетчик ТЭМ-104». Настоящая оценка проводится при допущении, что указанные товарно-материальные ценности являются неотделимыми улучшениями нежилого помещения площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115. Рыночная стоимость недвижимого имущества определяется с учетом неотделимых улучшений, без выделения доли стоимости, приходящейся на указанные товарно-материальных ценности, стоимость которых включена в стоимость нежилого помещения площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115 (см. раздел 2.3 настоящего отчета).

### 3.4.2. Техническое состояние

Предварительная оценка износа объекта капитального строительства (технического состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования), частью которого является нежилое помещение в составе объекта оценки, проводилась на основании таблицы, представленной ниже.

**Таблица № 13.** Шкала экспертных оценок технического состояния зданий и сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
Отличное	Почти новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Источник: Приказ Росстата № 289 от 15.06.2016 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов»

**Таблица № 14.** Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Качество отделки	Характеристика
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)
С простой внутренней и наружной отделкой	Штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества
С высококачественной внутренней отделкой	Шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Техническое состояние части объекта капитального строительства в составе объекта оценки оценивается как:

- конструктивных элементов: «хорошее» – мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в том числе инженерных коммуникаций;
- внутренней отделки: «с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой», проведение ремонта не требуется.



### 3.4.3. Материалы фотофиксации

Далее представлены материалы фотофиксации объекта оценки, наглядно демонстрирующие внешний вид здания, внутренний вид помещений и состояние их отделки.



**Фото № 1**  
Окружение объекта оценки



**Фото № 2**  
Окружение объекта оценки.  
Внешний вид здания, частью которого является объект оценки



**Фото № 3**  
Внешний вид здания, частью которого является объект оценки



**Фото № 4**  
Внешний вид здания, частью которого является объект оценки



**Фото № 5**

Внешний вид здания, частью которого является объект оценки



**Фото № 6**

Внешний вид здания, частью которого является объект оценки. Вход



**Фото № 7**

Вход: вид изнутри



**Фото № 8**

Вход: вид изнутри



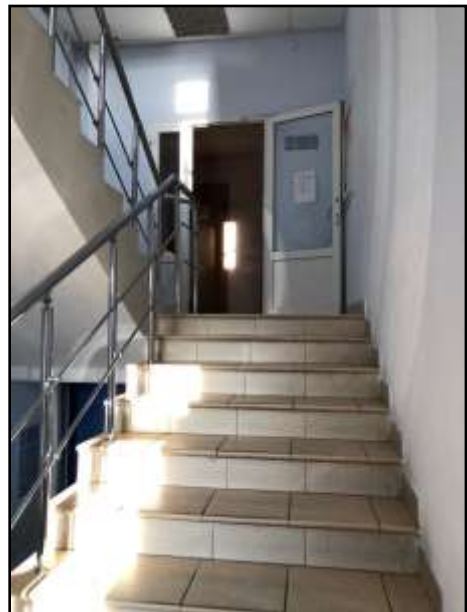
**Фото № 9**  
Лестничная клетка



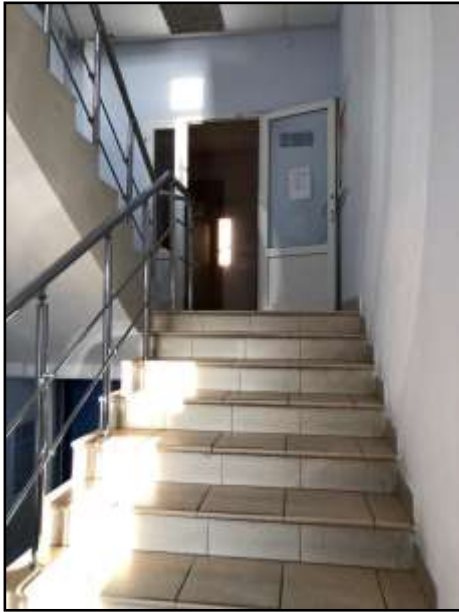
**Фото № 10**  
Лестничная клетка



**Фото № 11**  
Лестничная клетка



**Фото № 12**  
Лестничная клетка



**Фото № 13**  
Лестничная клетка



**Фото № 14**  
Лестничная клетка



**Фото № 15**  
Подвал: внутренний вид помещений и  
состояние их отделки



**Фото № 16**  
Подвал: внутренний вид помещений и  
состояние их отделки



**Фото № 17**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 18**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 19**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 20**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 21**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 22**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 23**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 24**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 25**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 26**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 27**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 28**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 29**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



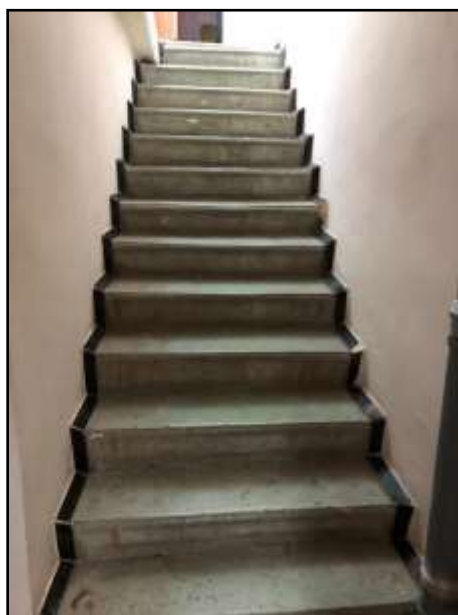
**Фото № 30**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 31**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 32**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки





**Фото № 33**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 34**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 35**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



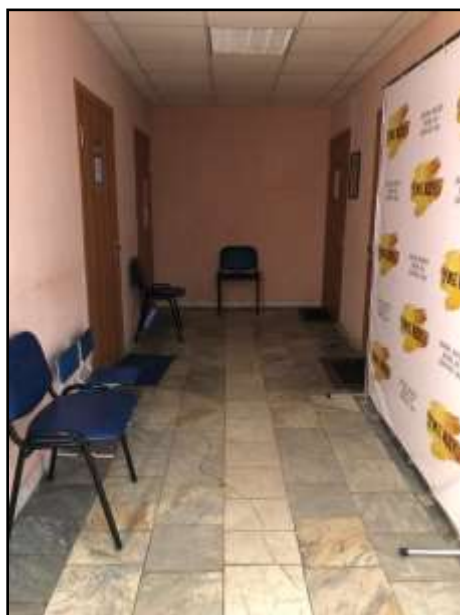
**Фото № 36**

Подвал: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 37**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 38**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



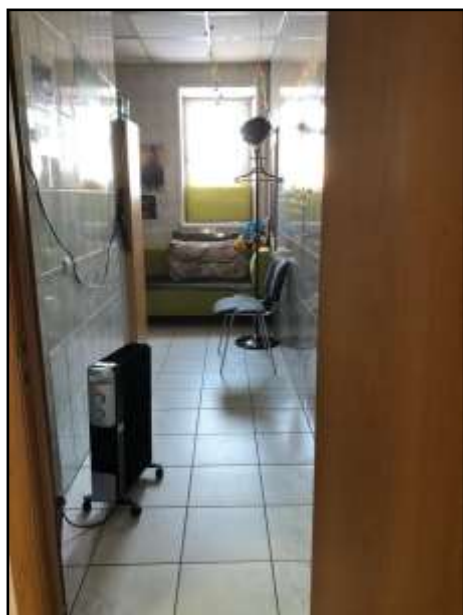
**Фото № 39**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 40**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 41**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 42**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 43**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 44**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 45**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 46**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 47**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 48**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 49**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 50**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 51**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 52**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 53**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 54**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 55**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



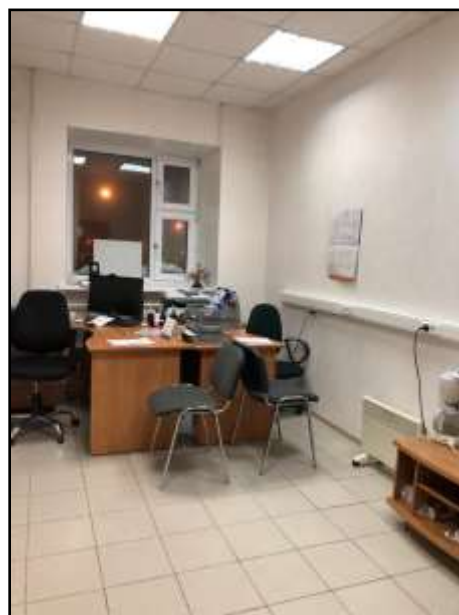
**Фото № 56**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 57**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 58**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 59**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 60**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



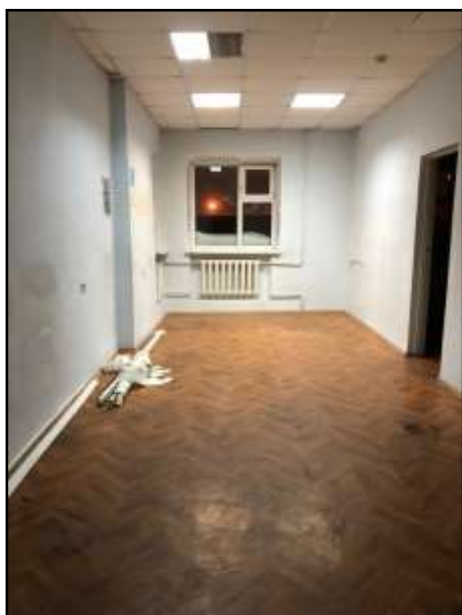
**Фото № 61**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 62**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 63**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 64**

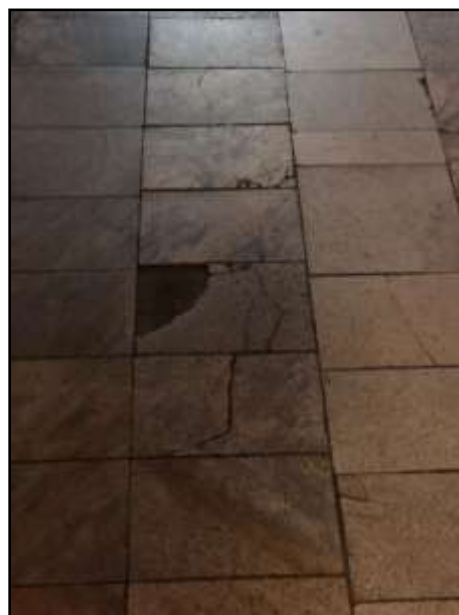
2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки





**Фото № 65**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 66**

2 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 67**

Лестничная клетка (2-3 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 68**

Лестничная клетка (2-3 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 69**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 70**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 71**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 72**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 73**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 74**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 75**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 76**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 77**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 78**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 79**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 80**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 81**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



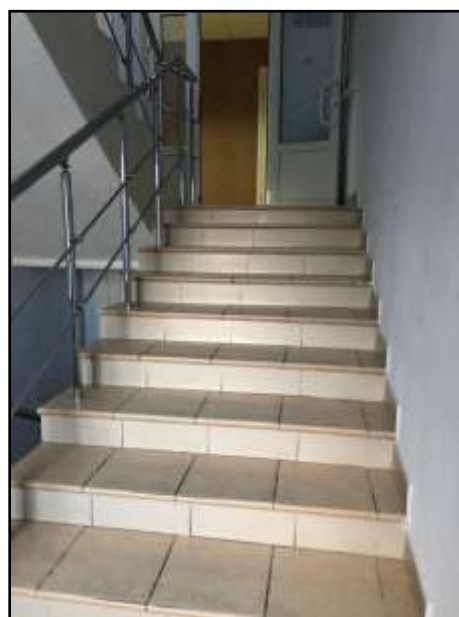
**Фото № 82**

3 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 83**

Лестничная клетка (3-4 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



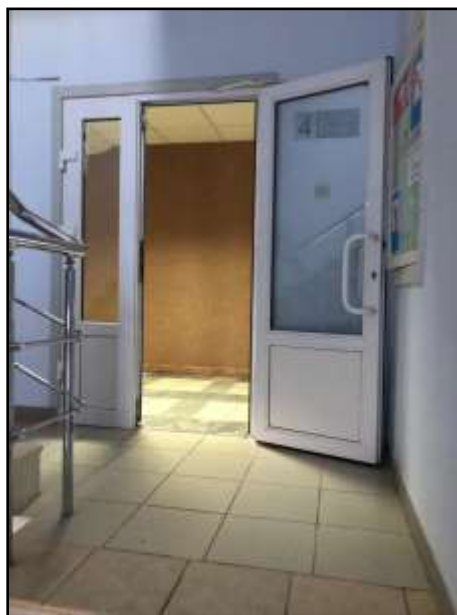
**Фото № 84**

Лестничная клетка (3-4 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 85**

Лестничная клетка (3-4 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 86**

Лестничная клетка (3-4 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 87**

Лестничная клетка (4-5 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 88**

Лестничная клетка (4-5 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 89**

Лестничная клетка (4-5 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 90**

Лестничная клетка (4-5 этаж): внутренний вид помещений и состояние их отделки



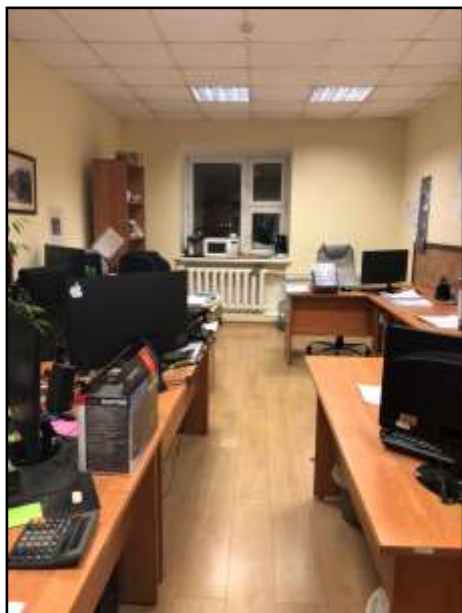
**Фото № 91**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 92**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 93**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 94**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 95**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 96**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки





**Фото № 97**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 98**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 99**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 100**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 101**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



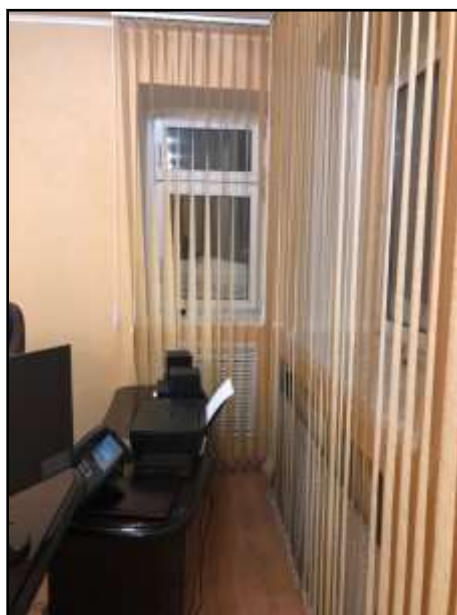
**Фото № 102**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 103**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 104**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 105**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



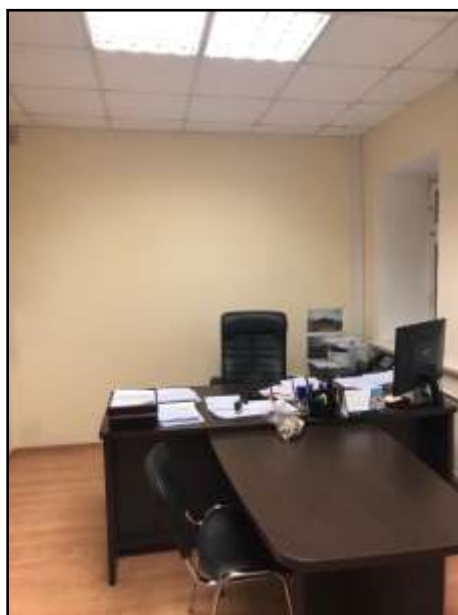
**Фото № 105**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 107**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 108**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 109**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 110**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 111**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 112**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 113**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 114**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



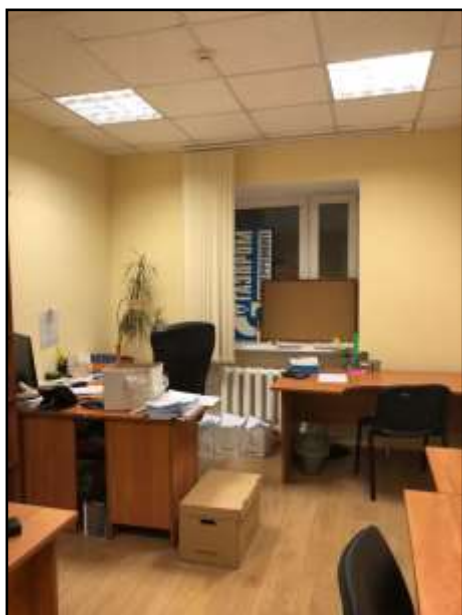
**Фото № 115**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 116**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 117**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 118**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 119**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 120**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 121**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 122**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 123**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 124**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 125**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 126**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 127**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 128**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки





**Фото № 129**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 130**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 131**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 132**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 133**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 134**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 135**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 136**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 137**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 138**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 139**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 140**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 141**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 142**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 143**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



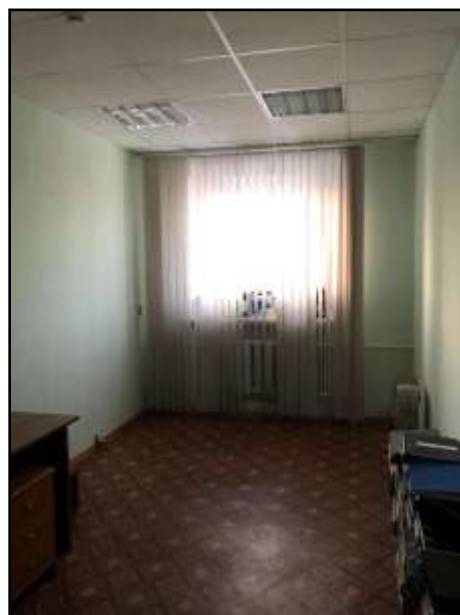
**Фото № 144**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 145**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 146**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 147**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 148**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 149**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки



**Фото № 150**

5 этаж: внутренний вид помещений и состояние их отделки

## 4. Анализ рынка недвижимости

Для определения стоимости объекта оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

На рыночную стоимость имущества существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта оценки.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками.

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

#### 4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Источник:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf> (31.03.2021)

Таблица № 15. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно: 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106 606,6 <sup>1)</sup>	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20 118,4 <sup>2)</sup>	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 <sup>3)</sup>	101,0

1) Первая оценка  
2) Оперативные данные  
3) Оценка

Показатель	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к		январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	100,8	98,2	104,6	101,9	103,2
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2 774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3

Показатель	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январь 2020 г. в % к	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе:					
экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

## Прогнозы

Источник:

[https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31978/forecast\\_210212.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31978/forecast_210212.pdf) (12.02.2021);  
[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognos\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2021\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2022\\_i\\_2023\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognos_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html)  
 (26.09.2020); [https://www.cbr.ru/currency\\_base/dynamics/](https://www.cbr.ru/currency_base/dynamics/)

### Банк России

**Рисунок № 12.** Среднесрочный прогноз Банка России (по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 12.02.2021)

**Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария**  
 (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2020 (факт / оценка)	БАЗОВЫЙ		
		2021	2022	2023
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	4,9	3,7-4,2	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	3,4	4,4-4,8	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт	-3,1	3,0-4,0	2,5-3,5	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление	-5,2	4,7-5,7	2,0-3,0	1,9-2,8
– Домашних хозяйств	-8,6	6,0-6,0	2,5-3,5	2,0-3,0
Валовое накопление	-4,2	3,8-5,9	3,0-5,0	2,5-4,5
– основного капитала	-6,2	3,2-5,2	2,4-4,4	2,5-4,5
Экспорт	-6,1	1,1-3,1	3,6-5,6	2,2-4,2
Импорт	-13,7	8,9-10,9	3,4-5,4	2,9-4,9
Денежная масса в национальном определении	13,8	10-14	7-11	7-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>1</sup>	10,9	9-13	7-11	7-11
– в организации	10,2	7-11	6-10	6-10
– в население, в том числе	12,9	14-18	10-14	10-14
ипотечные жилищные кредиты	21,2	16-20	14-18	14-18

<sup>1</sup> Под требованиями банковской системы к экономике подразумевается все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), долгосрочные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в облигации и долговые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.  
 Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднесрочному курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.  
 Источник: Банк России.

### Министерство экономического развития Российской Федерации

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

Прогнозная траектория роста до конца 2020 г. и в 2021 г. по-прежнему характеризуется существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.



Рисунок № 13. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

### Курсы валют

Рисунок № 14. Динамика курса доллара США (USD) за период 01.01.2021-05.04.2021



Курс доллара США по состоянию на дату оценки (05.04.2021): 76,0734 руб.

Рисунок № 15. Динамика курса евро (EUR) за период 01.01.2021-05.04.2021



Курс Евро по состоянию на дату оценки (05.04.2021): 89,5916 руб.

#### 4.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Ямало-Ненецкий автономный округ (ЯНАО))

Источник:

<https://de.yanao.ru/documents/active/99700/> (10.03.2021)

Таблица № 8. Основные экономические и социальные показатели ЯНАО, январь 2021 г.

Наименование показателя	Январь 2021 г.	В % к январю 2020 г.	Справочно:	
			Январь 2020 г.	в % январю 2019 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup> , %	-	104,6 <sup>2)</sup>	-	103,6 <sup>2)</sup>
добыча полезных ископаемых, %	-	105,0 <sup>2)</sup>	-	104,1 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства, %	-	97,7 <sup>2)</sup>	-	100,9 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром, %	-	118,5 <sup>2)</sup>	-	91,7 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, ликвидация загрязнений, %	-	91,3 <sup>2)</sup>	-	117,9 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (в действующих ценах), млн. рублей	273 245,9	104,6	261 312,6	104,1
Добыча нефти, млн. тонн	3,2	104,4	3,0	103,0
Добыча газового конденсата, млн. тонн	2,5	108,0	2,3	102,4
Добыча природного газа, млн. куб. м	55 789,5	105,6	52 803,0	94,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	27 258,4	101,8 <sup>2)</sup>	н/д	н/д <sup>2)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	4,9	2,4 раза	0,3	32,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	11 714,3	97,9 <sup>2)</sup>	11 408,9	101,6 <sup>2)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. рублей	3 558,9	92,2 <sup>2)</sup>	3 827,2	103,1 <sup>2)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек	6 170	3,4 раза	1 820	97,6
Уровень зарегистрированной безработицы, % к численности экономически активного населения	1,96	-	0,58	-
1) агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».				
2) в сопоставимых ценах к соответствующему периоду прошлого года.				

Таблица № 8. Основные экономические и социальные показатели ЯНАО, за 2020 г.

Наименование показателя	2020 г.	в % к 2019 г.	Справочно:	
			2019 г.	в % к 2018 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:				
номинальная, рублей	110 759	109,1	100 456	103,4
реальная, %	-	107,0	-	101,7
Денежные доходы населения				
на душу населения, рублей	88 579	106,6	83 088	106,0
реальные денежные доходы, %		104,5	-	103,9
Число родившихся, человек	7 092	103,8	6 835	94,7
Число умерших, человек	3 284	128,8	2 550	100,6
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	3 808	88,9	4 285	91,5
Численность населения (на 01 января 2021 и 2020 г.), тыс. человек	547,1	100,6	544,0	100,5

Таблица № 8. Индексы потребительских цен на товары и услуги в январе 2021 г.

	ЯНАО			Россия		
	к предыдущему месяцу	к декабрю 2020 года	с начала года к соответствующему периоду 2020 г.	к предыдущему месяцу	к декабрю 2020 года	с начала года к соответствующему периоду 2020 г.
<b>Все товары и услуги</b>	<b>100,5</b>	<b>100,5</b>	<b>104,4</b>	<b>100,7</b>	<b>100,7</b>	<b>105,2</b>
Продовольственные товары	101,1	101,1	105,8	101,0	101,0	107,0
Непродовольственные товары	100,6	100,6	104,1	100,5	100,5	105,1
Услуги	99,6	99,6	103,1	100,4	100,4	102,8

#### 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – застроенный земельный участок площадью 1 001 кв. м с расположенным на нем нежилым помещением (часть объекта капитального строительства) – 2 128 кв. м. Адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в. Текущее использование объекта оценки – офисное.

Нежилое помещение и земельный участок является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст. 130 ГК РФ.

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

Таблица № 8. Определение сегмента рынка

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>– рынок земельных участков;</li> <li>– рынок зданий и сооружений;</li> <li>– рынок встроенных помещений;</li> <li>– рынок предприятий как имущественных комплексов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– рынок встроенных помещений;</li> <li>– рынок зданий и сооружений (учитывая площадь объекта оценки)</li> </ul>
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>– активный рынок недвижимости: 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. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом;</li> <li>– неактивный рынок недвижимости: под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей</li> </ul>	<p>сегмент рынка, к которому относится объект оценки имеет признаки активного рынка в границах отдельно взятого региона:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– г. Новый Уренгой – первый по величине город ЯНАО, превосходящий административный центр своего субъекта федерации (Салехард) по численности населения и по экономическому развитию;</li> <li>– офисный рынок характеризуется присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, а также достаточно высоким уровнем торговой активности;</li> <li>– небольшой разброс цен на подобные объекты недвижимости</li> </ul>

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> <li>– жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);</li> <li>– коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, помещения свободного назначения);</li> <li>– промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);</li> <li>– незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);</li> <li>– недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)</li> </ul>	рынок коммерческой недвижимости: офисное назначение
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– рынок купли-продажи;</li> <li>– рынок аренды;</li> <li>– рынок ипотеки;</li> <li>– рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>	рынок купли-продажи; рынок аренды
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– первичный рынок недвижимости;</li> <li>– вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– уникальные объекты;</li> <li>– редкие объекты;</li> <li>– широко распространенные объекты</li> </ul>	широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– доходная недвижимость;</li> <li>– условно доходная недвижимость;</li> <li>– бездоходная недвижимость</li> </ul>	доходная недвижимость
Географические границы рынка	географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	город Новый Уренгой

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи и аренды встроенных помещений и отдельно стоящих зданий коммерческого (офисного) назначения, расположенных на территории города Новый Уренгой.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться Оценщиком на основании информации о продаже, предложений к аренде отдельно стоящих зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого (офисного) назначения, расположенных на территории города Новый Уренгой.

Расширение географии поиска информации для целей настоящей оценки не требуется.

### **4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

#### **4.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа**

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо, за исключением крупных населенных пунктов (Салехард, Новый Уренгой, Ноябрьск). В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения).

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксированы в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске.

Большая часть помещений коммерческого назначения – встроенные помещения, которые могут использоваться в качестве как торговых, так и офисных, в зависимости от сферы бизнеса собственника/арендатора.

## 4.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Таблица № 16. Фактические данные о ценах предложений по продаже отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного назначения в Новом Уренгое

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/</a>
Контакты	т.: +7 908 499-20-42	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 922 064-48-87	т.: +7 922 209-57-18
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
Площадь, кв. м	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
Внешний вид здания	н/д				
Внутренний вид помещений и состояние отделки	н/д				
Цена предложения					
<b>цена предложения</b>	<b>12 500 000</b>	<b>18 259 200</b>	<b>50 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>22 020 000</b>
валюта	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
<b>цена предложения</b>	<b>22 518,47</b>	<b>32 000,00</b>	<b>23 629,49</b>	<b>17 174,75</b>	<b>33 267,87</b>
<b>интервал значений</b>	<b>17 174,75 – 33 267,87</b>				
ед. изм.	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: ОКС / ЗУ	собственность / долгосрочная аренда	собственность / собственность	собственность / собственность	собственность / долгосрочная аренда	собственность / долгосрочная аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):					
дата определения стоимости / сделки / предложения	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
скидка к цене предложений (скидка «на торг»)	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип объекта	ОСЗ	ВНП	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение:					
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Физические характеристики:					
площадь (кв. м)	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
тип площади	общая	общая	общая	общая	общая
этаж расположения	1, 2	цоколь	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1
подвал/цоколь	0,00	570,60	0,00	0,00	0,00
1 этаж	445,60	0,00	705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	931,60 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	661,90
2 этаж	109,50	0,00	705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	931,60 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	0,00
3 этаж и выше	0,00	0,00	705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	2 794,80 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)	0,00
характеристика входа	отдельный, двор	отдельный, двор	отдельный, улица	отдельный, двор	отдельный, двор
состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	требуется капитальный ремонт (без отделки)	среднее состояние
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Источник: распечатки интернет-страниц предложений о продаже приведены в Приложении к настоящему отчету

Таблица № 17. Фактические данные о ценах предложений по аренде встроенных помещений офисного назначения в Новом Уренгое

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Источник информации	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/</a>
Контакты	т.: +7 961 202-37-16	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 961 202-37-16
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энгузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
Площадь, кв. м	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
Цена предложения							
<b>цена предложения</b>	<b>961 000</b>	<b>191 000</b>	<b>186 000</b>	<b>900 000</b>	<b>150 000</b>	<b>294 800</b>	<b>120 000</b>
валюта	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.
<b>цена предложения</b>	<b>1 186,42</b>	<b>1 193,75</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 214,57</b>	<b>1 100,00</b>	<b>1 714,29</b>
<b>интервал значений</b>	<b>1 000,00 – 1 714,29</b>						
ед. изм.	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):							
дата определения стоимости / сделки / предложения	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
скидка к цене предложений (скидка "на торг")	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип объекта	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП
Местоположение:							
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энгузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный



Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Физические характеристики:							
площадь (кв. м)	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
тип площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
этаж расположения	1	3	3	1	1	1	1
характеристика входа	общий, улица	общий, улица	общий, улица	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица
состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Источник: распечатки интернет-страниц предложений об аренде приведены в Приложении к настоящему отчету

#### 4.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Типы ценообразования:

1. Сравнительный: сравнение с экспонируемыми объектами-аналогами; главный критерий сравнения – качество местоположения. Один из основных типов ценообразования.
2. Доходный: определение стоимости исходя из расчета будущего денежного потока, генерируемого объектом застройки. Ориентирами являются среднерыночные доходы и сроки окупаемости коммерческого объекта. Применяется реже.

Ключевые факторы спроса:

- местоположение (маркетинговое окружение, трафики и т. п.) – определяющий фактор;
- инженерное обеспечение участка / техническое состояние объектов капитального строительства;
- общая площадь (масштаб).

В соответствии с п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики, влияющие на стоимость.

**Таблица № 18.** Перечень основных ценообразующих факторов и коэффициенты их влияния на стоимость (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости)

Наименование	Вес фактора
Местоположение	0,29
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Расположение относительно красной линии	0,08
Физическое состояние здания	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Наличие отдельного входа	0,06
Состояние отделки	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Материал стен	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
Отношение арендопригодной площади к общей площади	0,03
<b>Сумма:</b>	<b>1,00</b>

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 74

#### 4.3.4. Значения скидок на торг

На сегодняшний день, по мнению специалистов, работающих на рынке недвижимости, цены предложения, как правило, превышают цены сделок.

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Согласно Справочникам оценщика недвижимости – 2018, 2020 под ред. Лейфера Л. А. рассматриваются активный и неактивный рынки:

– 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. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

– под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное: не существует какой-либо четкой границы между ними.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество офисного назначения, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в.

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, по результатам проведенного анализа рынка имеет признаки активного рынка:

– г. Новый Уренгой – первый по величине город ЯНАО, превосходящий административный центр своего субъекта федерации (Салехард) по численности населения и по экономическому развитию;

– офисный рынок характеризуется присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, а также достаточно высоким уровнем торговой активности;

– небольшой разброс цен на подобные объекты недвижимости: фактические цены продажи – от 17 174,75 до 33 267,87 руб./кв. м; фактические арендные ставки – от 1 000,00 до 1 714,29 руб./кв. м/мес.

**Рисунок № 16.** Значения скидок на торг при продаже и аренде офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов на активном рынке (июнь 2020 г.)

Мнение экспертов-оценщиков Усредненные данные по городам России				Мнение сотрудников банков Усредненные данные по городам России			
Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>				<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,8%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%	2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	6,2%	13,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,9%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%	4. Стрит-ритейл	8,9%	5,1%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%	5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,7%	13,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	7,7%	16,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>				<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	4,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	4,1%	9,8%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%	4. Стрит-ритейл	7,7%	4,5%	10,9%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%	5. Объекты свободного назначения	8,0%	4,8%	11,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	6,9%	13,6%

**Мнение экспертов-оценщиков  
В городах с населением до 500 тыс. чел.  
и уровнем доходов выше среднего**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,5%	6,8%	12,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	7,2%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	6,6%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,0%	8,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	6,9%	13,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,6%	9,2%	15,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,2%	5,0%	9,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,3%	6,8%	11,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	6,1%	10,3%
4. Стрит-ритейл	8,6%	6,0%	11,1%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,7%	11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	7,2%	12,8%

**Мнение сотрудников банков  
В городах с населением до 500 тыс. чел.  
и уровнем доходов выше среднего**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	5,1%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	7,3%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	5,7%	10,6%
4. Стрит-ритейл	9,6%	6,7%	12,5%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,2%	12,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	9,3%	15,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	4,7%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,9%	5,4%	10,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	5,5%	9,5%
4. Стрит-ритейл	7,5%	5,2%	9,8%
5. Объекты свободного назначения	7,5%	5,1%	9,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	7,6%	12,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 170; 177; 180; 187

Рисунок № 17. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ (ноябрь 2020 г.)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	2,4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3,4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27) / Под ред. Канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. - 64 с.; стр. 20

**Рисунок № 18.** Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	<b>Б. При аренде объектов</b>			<b>0,00</b>			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументированном обосновании заинтересованных сторон сделка ликвидности может быть согласовано проант в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях, меньшей площади, лучшего качества,

- верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, меньшие

2. Анализ объявленной цене сопоставлен с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации вывел значения сопоставления на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, смена

лабиринта.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Катынь, Рязань, Люберец, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на прилегающих территориях

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

#### 4.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – застроенный земельный участок площадью 1 001 кв. м с расположенным на нем нежилым помещением (часть объекта капитального строительства) – 2 128 кв. м. Адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в. Текущее использование объекта оценки – офисное.

Нежилое помещение и земельный участок является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст. 130 ГК РФ.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи и аренды встроенных помещений и отдельно стоящих зданий коммерческого (офисного) назначения, расположенных на территории города Новый Уренгой.

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо, за исключением крупных населенных пунктов (Салехард, Новый Уренгой, Ноябрьск).

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения).

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксированы в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске.

Интервал фактических цен предложений по продаже отдельно стоящих зданий и встроенных помещений офисного назначения в Новом Уренгое: 17 174,75–33 267,87 руб./кв. м; по аренде – 1 000,00–1 714,29 руб./кв. м/мес.

Основными ценообразующими факторами являются местоположение, состояние внутренней отделки (в том числе ее качество), площадь.

**Таблица № 19. Значения скидок на торг**

Источник информации	Значение: цены предложений		Значение: арендные ставки	
	диапазон	среднее	диапазон	среднее
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 177: коллективное мнение оценщиков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	7,2-12,8%	10,0%	6,8-11,7%	9,3%
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 187: коллективное мнение сотрудников банков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	7,3-12,7%	10,0%	5,4-10,3%	7,9%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27) / Под ред. Канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. - 64 с.; стр. 20: офисная недвижимость, средние города	-	9,0%	-	5,4%
<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a> (офисные и другие общественные помещения и здания; группа В)	3-10%	8,0%	н/д	н/д
<b>Общий диапазон:</b>	<b>3-12,8%</b>		<b>5,4-11,7%</b>	

Источник: составлено Оценщиком

## 5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 13 ФСО № 7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа:

- **юридическая разрешенность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия правообладателя, и положениям зонирования;

- **физическая возможность (осуществимость)** – физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости);

- **финансовая оправданность (выгодность)** – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход собственнику;

- **максимальная продуктивность (эффективность)** – кроме получения дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с Задаанием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

– нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115;

– права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58.

Текущее использование объекта оценки – офисное.

Согласно п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Цель и задача (предполагаемое использование результатов) оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для установления стартовой цены открытых торгов.

Таблица № 7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	Часть объекта капитального строительства в составе объекта оценки – нежилое помещение, являющееся частью жилого здания (пристроенное помещение) Юридическая разрешенность: <b>нежилое, коммерческое использование</b>
Физическая возможность	Площадь нежилого помещения: 2 128 кв. м. Этаж расположения: подвал, 2, 3, 4, 5 (согласно Техническому паспорту (Поэтажный план и Экспликация), в составе нежилого помещения имеется помещение № 1 «Лестничная клетка» площадью 18,0 кв. м, расположенное на 1 этаже). Характеристика входа: отдельный со двора. Планировка: коридорная, отдельные кабинеты. Класс качества отделки: офисная, повышенная (улучшенная); состояние отделки среднее, проведение ремонта не требуется. Физическая возможность: <b>нежилое, коммерческое использование: офисное, в меньшей степени: гостиничное и торговое.</b>



Критерий анализа	Анализ
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Учитывая особенности локального местоположения объекта оценки, его окружение, планировку помещений, техническое состояние, уровень внутренней отделки, продолжение существующего (текущего) варианта использования объекта целесообразно, финансово оправдано и максимально эффективно. Изменения текущего использования объекта оценки (например, гостиничное и торговое) требует значительных капитальных вложений, не являющихся оправданными в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки. Финансовая оправданность и максимальная эффективность: <b>нежилое, коммерческое использование: офисное – текущее использование объекта оценки; дополнительные капиталовложения не требуются</b>
Вывод	<b>Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве нежилого коммерческого объекта офисного назначения</b>

Источник: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

## **6. Описание процесса оценки**

### **6.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

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

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.

Согласно проведенному анализу факторов, рассматриваемых при выборе используемых при проведении оценки подходов (см. таблицу далее), Оценщик счел целесообразным применение сравнительного и доходного подходов для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

**Таблица № 20.** Анализ факторов, рассматриваемых при выборе используемых при проведении оценки подходов. Обоснование выбора используемых подходов для оценки объекта оценки

Анализируемый фактор	Характеристика фактора	Подход		
		сравнительный	доходный	затратный
Возможность применения	В соответствии с ФСО № 1 и ФСО № 7	Применим: – выполняется условие п. 13 ФСО № 1: доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов; – выполняется условие п. 22а ФСО № 7: можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (см. раздел 4.3 настоящего отчета)	Применим: – выполняется условие п. 16 ФСО № 1: существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы; – выполняется условие п. 23а ФСО № 7: доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (см. раздел 4.3 настоящего отчета)	Неприменим: – не выполняются условия п. 24а, 24б ФСО № 7: объект оценки представляет собой часть объекта капитального строительства – нежилое помещение, для оценки которых применять затратный подход не рекомендуется; отсутствует возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний нежилого помещения в составе объекта оценки; – не выполняется условие п. 19 ФСО № 1: отсутствует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)
Предполагаемое использование результатов оценки (задача)	Для установления стартовой цены открытых торгов	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости).	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)
		Согласно п. IV2 Стандарта Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденного Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017, при определении стоимости активов (недвижимости, оборудования) в качестве основного используется, как правило, сравнительный подход. Затратный и доходный подходы при этом могут применяться с известной степенью осторожности, как вспомогательные.		
Допущения	Особые допущения, влияющие на выбор подхода, отсутствуют	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)	Применим (в общем случае для определения рыночной стоимости)
Полнота и достоверность исходной информации	См. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету. Данные, представленные на открытом рынке: см. раздел 4.2 настоящего отчета	Применим	Применим	Неприменим: отсутствует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта, а также данные для корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний части объекта капитального строительства (нежилого помещения) в составе объекта оценки

Источник: анализ факторов, рассматриваемых при выборе используемых при проведении оценки подходов, проведенный Оценщиком

## 6.2. Последовательность определения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### 6.2.1. Общие положения и обоснование выбора метода расчета

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

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

Сравнительный подход базируется на основных трех принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения и вклада.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.<sup>1</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>2</sup>:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

<sup>1</sup> Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.

<sup>2</sup> п. 22 ФСО № 7

Объект оценки на дату оценки имеет достаточное количество объектов-аналогов на рынке продажи коммерческой недвижимости (см. раздел 4.3 настоящего отчета), таким образом, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода в рамках настоящего отчета. Для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод корректировок.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- 1) на первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно;
- 2) на втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым;
- 3) на третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов;
- 4) на четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.2.2. Описание метода расчета в рамках сравнительного подхода

В рамках метода корректировок стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле<sup>3</sup>:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где:

<sup>3</sup> Здесь и далее в разделе 6.2 формулы составлены на основе описания методики расчета и представлены для наглядности

$C_i, C_{i-1}$  – цена объекта-аналога после корректировки по  $i$ -му и  $(i-1)$ -му элементу сравнения;  
 $k_i^I$  – корректировка по  $i$ -му элементу сравнения из первой группы, %.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{OA} = C_I \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_i^{II}\right),$$

где:

$C_{OA}$  – скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;

$C_I$  – скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;

$k_i^{II}$  – корректировка по  $i$ -му элементу сравнения из второй группы, %;

$n$  – количество корректировок во второй группе.

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{OAj}),$$

где:

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки по итогам сравнительного подхода;

$q_j$  – весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;

$C_{OAj}$  – скорректированная цена  $j$ -го объекта-аналога;

$N$  – количество объектов-аналогов.

Абсолютная валовая коррекция для объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений примененных к цене данного объекта корректировок второй группы.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного, вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога;

$S_{1..n}$  – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма абсолютных значений корректировок  $n$ -го аналога;

$1/S_n$  – коэффициент соответствия  $n$ -го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

### 6.2.3. Подбор объектов-аналогов

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

#### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Для применения сравнительного подхода было проведено исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений по продаже встроенных помещений и отдельно стоящих зданий (учитывая площадь объекта оценки) офисного назначения, максимально сопоставимых с оцениваемым и расположенных в г. Новый Уренгой.

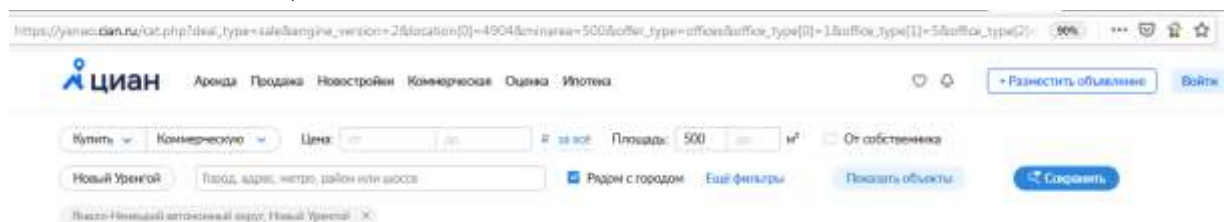
Информация по объектам-аналогам была получена на основании данных Интернет-ресурса <https://yanao.cian.ru/>.

В расчетах Оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в указанном источнике, так как прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

#### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение: расположение в г. Новый Уренгой;
- назначение: офисные объекты;
- тип объектов: преимущественно встроенные нежилые помещения, не исключая отдельно стоящих зданий (учитывая площадь объекта оценки);
- площадь объектов (общая площадь объектов капитального строительства в составе объекта недвижимости): от 500 кв. м.



Для расчета стоимости объекта оценки Оценщиком было выявлено 5 объектов-аналогов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость:

- ✓ все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (март-апрель 2021 г.);
- ✓ во всех случаях передаются права собственности на недвижимость;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ отобранные объекты-аналоги являются недвижимым имуществом, предназначенным для использования под офисные цели;

- ✓ объекты недвижимости расположены в г. Новый Уренгой, в районах крупных автомагистралей города, вблизи остановок общественного транспорта;
- ✓ доступ к объектам недвижимости свободный, имеется достаточное количество парковочных мест: тип парковки – организованная и стихийная;
- ✓ инженерное оснащение объектов соответствует их функциональному назначению;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) соответствуют рыночным;
- ✓ движимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует.

Объявления о продаже подобранных объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки; цены предложений, представленные в скриншотах/распечатках интернет-страниц с предложениями продажи объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Оценщик допускает, что на рынке существуют и другие предложения, но полагает выбранное количество аналогов достаточным.

#### **Выбор единицы сравнения**

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продажи оперируют стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях за 1 кв. м, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «руб./кв. м».

Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Части II НК РФ, операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами); операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода корректировка цен предложений на величину НДС не производится, так как цены предложений объектов-аналогов на рынке продажи не зависят от того является ли их собственник плательщиком НДС или нет.

Ниже представлены выявленные объекты-аналоги и краткая характеристика объекта оценки.



Таблица № 21. Объекты-аналоги по продаже и краткая характеристика объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации	см. раздел 3 настоящего отчета	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/</a>
Контакты	-	т.: +7 908 499-20-42	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 922 064-48-87	т.: +7 922 209-57-18
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
Площадь, кв. м	2 128,0	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
Внешний вид здания		н/д				
Внутренний вид помещений и состояние отделки		н/д				
Цена предложения						
<b>цена предложения</b>	?	<b>12 500 000</b>	<b>18 259 200</b>	<b>50 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>22 020 000</b>
валюта	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
<b>цена предложения</b>	?	<b>22 518,47</b>	<b>32 000,00</b>	<b>23 629,49</b>	<b>17 174,75</b>	<b>33 267,87</b>
ед. изм.	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: ОКС / ЗУ	собственность / долгосрочная аренда	собственность / долгосрочная аренда	собственность / собственность	собственность / собственность	собственность / долгосрочная аренда	собственность / долгосрочная аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):						
дата определения стоимости / сделки / предложения	05.04.2021	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
скидка к цене предложений (скидка «на торг»)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип объекта	ВНП	ОСЗ	ВНП	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение:						
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Физические характеристики:						
площадь (кв. м)	2 128,0	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
тип площади	общая	общая	общая	общая	общая	общая
этаж расположения	подвал, 2, 3, 4, 5	1, 2	цоколь	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1
<i>подвал/цоколь</i>	<i>171,50</i>	<i>0,00</i>	<i>570,60</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>1 этаж</i>	<i>18,00</i>	<i>445,60</i>	<i>0,00</i>	<i>705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>931,60 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>661,90</i>
<i>2 этаж</i>	<i>485,70</i>	<i>109,50</i>	<i>0,00</i>	<i>705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>931,60 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>0,00</i>
<i>3 этаж и выше</i>	<i>1 452,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>705,33 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>2 794,80 (при допущении равномерного распределения площадей по этажам)</i>	<i>0,00</i>
характеристика входа	отдельный, двор	отдельный, двор	отдельный, двор	отдельный, улица	отдельный, двор	отдельный, двор
состояние внутренней отделки	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	требуется капитальный ремонт (без отделки)	среднее состояние

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Источник: распечатки интернет-страниц предложений о продаже приведены в Приложении к настоящему отчету

Несмотря на то, что объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют отличия по указанным в таблице характеристикам, они сходны по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, поэтому согласно п. 10 ФСО № 1, подобранные объекты являются аналогами для объекта оценки.

На все отличия в дальнейших расчетах будут внесены корректировки.

## 6.2.4. Описание внесенных корректировок

Расчет большей части корректировок производится на основании формулы:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{Коэффициент фактора для объекта оценки}}{\text{Коэффициент фактора для объекта – аналога}} - 1 \right) * 100\%$$

Далее представлено обоснование выбора коэффициентов для расчета соответствующих корректировок. Значения корректировок, рассчитанные на основании указанной выше формулы, представлены далее в итоговой расчетной таблице.

### Корректировки по первой группе элементов сравнения

#### 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельный участок и объекты капитального строительства. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на земельный участок.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на земельный участок.

**Рисунок № 19.** Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобств/РСаренда
<b>1</b>	<b>Москва</b>			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 3	1,105
1.4.		Офисное	5...8	1,099
1.5.		Офисное	10...14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,067
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,082
<b>2</b>	<b>Екатеринбург</b>			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118
2.2.		Офисное	Середина города	1,044
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,076
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,072
<b>3</b>	<b>Краснодар</b>			
3.1.		Торговое	Середина города	1,098
3.2.		Офисное	Середина города	1,096
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,045
<b>4</b>	<b>Новосибирск</b>			
4.1.		Торговое	Середина города	1,113
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,098
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,032
<b>5</b>	<b>Омск</b>			
5.1.		Торговое	Середина города	1,088
5.2.		Офисное	Середина города	1,065
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,052
<b>6</b>	<b>Ростов на Дону</b>			
6.1.		Офисное	Середина города	1,109
6.2.		Торговое	Середина города	1,092
6.3.		Производственное	Окраина	1,038

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,092
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,119
8.2.		Офисное	Середина города	1,091
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1,098
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,053
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,088
10.2.		Офисное	Середина города	1,098
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,012

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 – 181 с.; стр. 51

Из представленных городов по численности населения были исключены города-миллионники: Москва, Екатеринбург, Новосибирск, Омск, Ростов-на-Дону, Санкт-Петербург.

Учитывая назначение рассматриваемых объектов недвижимости – офисное, – значения коэффициентов по элементу сравнения «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав» принимаются на уровне:

- «собственность / собственность»:  $(1,096 + 1,098) / 2 = 1,097$ ;
- «собственность / долгосрочная аренда»: 1,000.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия продажи соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

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

Корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (март-апрель 2021 г.), данная корректировка не проводилась.

Цены выявленных объектов-аналогов являются ценами предложений. Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. На сегодняшний день, по мнению специалистов, работающих на рынке недвижимости, цены предложения, как правило, превышают цены сделок.

Величина корректировки на закрытие сделки определялась на основании среднерыночных данных (см. раздел 4.3 настоящего отчета).

Таблица № 22. Значения скидок на торг при продаже офисных объектов

Источник информации	Значение	
	диапазон	среднее
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 177: коллективное мнение оценщиков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	7,2-12,8%	10,0%
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 187: коллективное мнение сотрудников банков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	7,3-12,7%	10,0%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. – 64 с.; стр. 20: офисная недвижимость, средние города	-	9,0%
<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a> (офисные и другие общественные помещения и здания; группа В)	3-10%	8,0%
<b>Общий диапазон:</b>	<b>3-12,8%</b>	-
<b>Значение, принимаемое к расчету:</b>	-	$(10,0\% + 10,0\% + 9,0\% + 8,0\%) / 4 = 9,25\%$

Источник: см. раздел 4.3 настоящего отчета

**Корректировки по второй группе элементов сравнения****1. Вид использования и (или) зонирование**

Отобранные объекты-аналоги являются объектами недвижимости офисного назначения. Таким образом, корректировка на вид использования и (или) зонирование не требуется.

**2. Тип объекта****Рисунок № 20. Значения коэффициентов для расчета корректировки на «тип объекта»**

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,04	0,98	0,90	1,03	0,97
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	1,02	0,96	0,84	0,95	0,90

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2379-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Значения коэффициентов по элементу сравнения «тип объекта»:

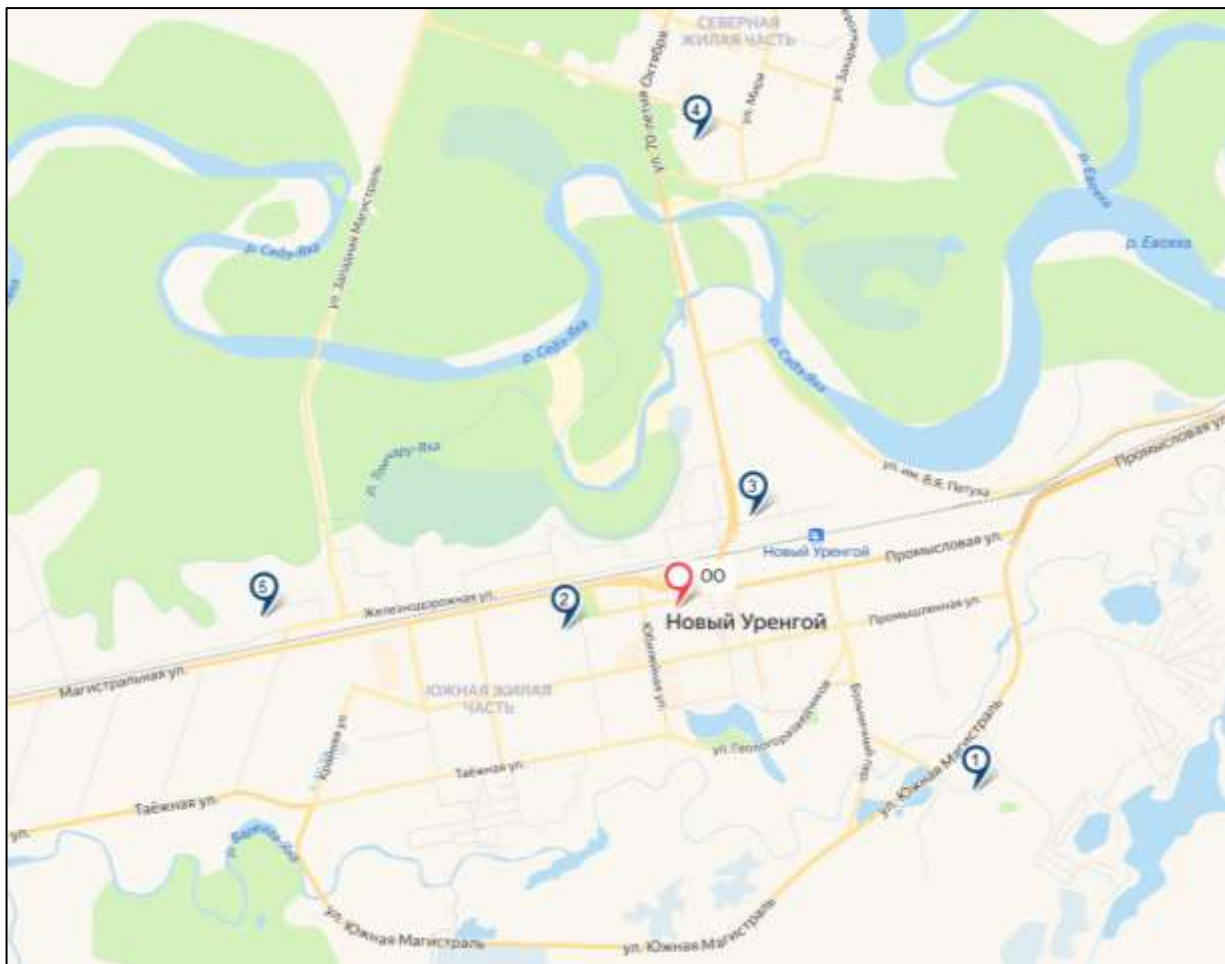
- «ВНП» - строенное нежилое помещение: 0,97;
- «ОСЗ» - отдельно стоящее здание: 1,00.

### 3. Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки.

Объекты недвижимости расположены в г. Новый Уренгой, в районах крупных автомагистралей города, вблизи остановок общественного транспорта. Доступ к объектам недвижимости свободный, имеется достаточное количество парковочных мест: тип парковки – организованная и стихийная.

**Рисунок № 21.** Карта-схема расположения объектов-аналогов и объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

В данном случае, объекты недвижимости отличаются только расположением относительно «красной линии», однако корректировка по данному фактору местоположения не проводится, так как:

- важность и значимость выхода на красную линию (в том числе трафик и проходимость) для объектов офисной недвижимости несущественная;
- косвенно корректировка по данному фактору проводится при корректировке на характеристику входа (улица / двор).

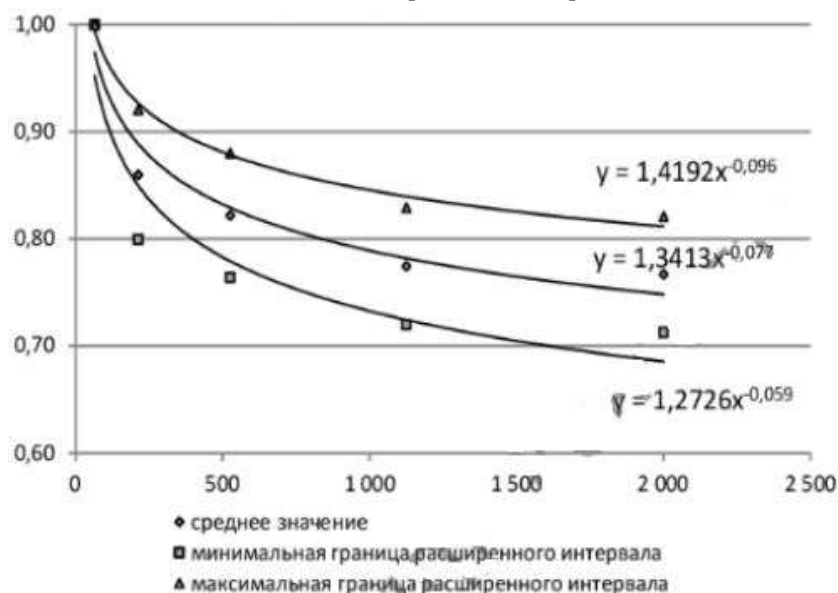
Таким образом, корректировка на местоположение объектов недвижимости не проводится.

#### 4. Физические характеристики

В данном случае среди физических характеристик объектов недвижимости выделены: площадь, этаж расположения, характеристика входа, состояние внутренней отделки.

##### 4.1. Площадь

**Рисунок № 22.** Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью менее 1 млн. чел. Расширенный интервал



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 121

Значения коэффициентов для элемента сравнения «площадь» определялись по формуле:

$$K = 1,3413 * x^{-0,077},$$

где «x» – площадь соответствующего объекта капитального строительства / части объекта капитального строительства, кв. м.

##### 4.2. Этаж расположения

**Рисунок № 23.** Значения корректирующих коэффициентов по элементу сравнения «этаж расположения»

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	0,99

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2378-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Значения коэффициентов по элементу сравнения «этаж расположения»:

- «подвал»: 0,86;
- «цоколь»: 0,96;
- «2 этаж»: 1,03;
- «3 этаж и выше»: 0,99;
- «1 этаж»: 1,00.



Средневзвешенный коэффициент для конкретного объекта (оценки или аналога) определялся исходя из долей площадей, расположенных на соответствующем этаже, в общей площади объекта капитального строительства, например для объекта оценки значение средневзвешенного коэффициента рассчитывается как:

$$(171,5 * 0,86 + 18,0 * 1,00 + 485,7 * 1,03 + 1\,452,8 * 0,99) / 2\,128,0 = 0,989.$$

#### 4.3. Характеристика входа

**Рисунок № 24.** Значения корректирующих коэффициентов по элементу сравнения «характеристика входа»

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник: [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/902/Model\\_stoimosti\\_4\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/902/Model_stoimosti_4_kv_2020.pdf)

Значения коэффициентов по элементу сравнения «характеристика входа»:

- «отдельный, улица»: 1,00;
- «отдельный, двор»: 0,86.

#### 4.4. Состояние внутренней отделки

**Рисунок № 25.** Значения корректирующих коэффициентов по элементу сравнения «состояние внутренней отделки»

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 152

Значения коэффициентов по элементу сравнения «состояние внутренней отделки»:

- «среднее состояние»: 1,00;
- «требуется косметический ремонт»: 0,85;
- «требуется капитальный ремонт (без отделки)»: 0,80.

По прочим элементам физических характеристик объекты недвижимости имеют сходные характеристики.

### 5. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Данный элемент сравнения обычно применяется к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода – текущие затраты, качество управления, скидки. В данном отчете при подборе объектов-аналогов Оценщик исходил из допущения, что эти характеристики для объектов-аналогов соответствуют рыночным, таким образом, корректировка не проводилась.

6. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Данная корректировка определяется наличием в стоимости объекта недвижимости составляющей, относящейся к специальному оборудованию, мебели, оргтехники и пр. В данном случае, движимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует; корректировка не требуется.

Прочие факторы, влияющие на стоимость объектов, в данном случае не выявлены. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, согласно описанной выше методике, представлен в таблице далее.

## 6.2.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица № 23. Итоговая расчетная таблица сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации	см. раздел 3 настоящего отчета	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/">https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/</a>
Контакты	-	т.: +7 908 499-20-42	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 909 702-54-44	т.: +7 922 064-48-87	т.: +7 922 209-57-18
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
Площадь, кв. м	2 128,0	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
Цена предложения						
<b>цена предложения</b>	<b>?</b>	<b>12 500 000</b>	<b>18 259 200</b>	<b>50 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>22 020 000</b>
валюта	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
<b>цена предложения</b>	<b>?</b>	<b>22 518,47</b>	<b>32 000,00</b>	<b>23 629,49</b>	<b>17 174,75</b>	<b>33 267,87</b>
ед. изм.	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м	руб./кв. м
<i>Корректировка по первой группе элементов сравнения</i>						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: ОКС / ЗУ	собственность / долгосрочная аренда	собственность / долгосрочная аренда	собственность / собственность	собственность / собственность	собственность / долгосрочная аренда	собственность / долгосрочная аренда
коэффициент	1,000	1,000	1,097	1,097	1,000	1,000
корректировка	-	0,00%	-8,84%	-8,84%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м		22 518,47	29 171,20	21 540,64	17 174,75	33 267,87
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м		22 518,47	29 171,20	21 540,64	17 174,75	33 267,87
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м		22 518,47	29 171,20	21 540,64	17 174,75	33 267,87

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):						
дата определения стоимости / сделки / предложения	05.04.2021	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м		22 518,47	29 171,20	21 540,64	17 174,75	33 267,87
скидка к цене предложений (скидка "на торг")	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	-	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%
<b>скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>20 435,51</b>	<b>26 472,86</b>	<b>19 548,13</b>	<b>15 586,09</b>	<b>30 190,59</b>
<i>Корректировка по второй группе элементов сравнения</i>						
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ВНП	ОСЗ	ВНП	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
коэффициент	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00
корректировка	-	-3,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Местоположение:						
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 10/1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Индустриальная, 2	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Дружба, 1/4	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Монтажников
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:						
площадь (кв. м)	2 128,0	555,1	570,6	2 116,0	4 658,0	661,9
коэффициент	0,743	0,825	0,823	0,744	0,700	0,813
корректировка	-	-9,94%	-9,72%	-0,13%	6,14%	-8,61%
тип площади	общая	общая	общая	общая	общая	общая
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
этаж расположения	подвал, 2, 3, 4, 5	1, 2	цоколь	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1
<i>подвал/цоколь</i>	171,50	0,00	570,60	0,00	0,00	0,00
<i>коэффициент</i>	0,86		0,96			
<i>1 этаж</i>	18,00	445,60	0,00	705,33	931,60	661,90
<i>коэффициент</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>2 этаж</i>	485,70	109,50	0,00	705,33	931,60	0,00
<i>коэффициент</i>	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
<i>3 этаж и выше</i>	1 452,80	0,00	0,00	705,33	2 794,80	0,00
<i>коэффициент</i>	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
<i>коэффициент (средневзвешенный)</i>	0,989	1,006	0,960	1,007	1,000	1,000
<i>корректировка</i>	-	-1,69%	3,02%	-1,79%	-1,10%	-1,10%
характеристика входа	отдельный, двор	отдельный, двор	отдельный, двор	отдельный, улица	отдельный, двор	отдельный, двор
<i>коэффициент</i>	0,86	0,86	0,86	1,00	0,86	0,86
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
состояние внутренней отделки	среднее состояние	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	требуется капитальный ремонт (без отделки)	среднее состояние
<i>коэффициент</i>	1,00	0,85	1,00	1,00	0,80	1,00
<i>корректировка</i>	-	17,65%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Совокупная корректировка, %		3,0%	-6,7%	-18,9%	27,0%	-12,7%
Абсолютная корректировка, %		32,3%	12,7%	18,9%	35,2%	12,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 048,58	24 699,18	15 853,53	19 794,33	26 356,39
		15 853,53 – 26 356,39				
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки		3,0960	7,8740		2,8409	7,8740
		21,6849				
Весовой коэффициент		14,28%	36,31%		13,10%	36,31%
		100,00%				
Комментарий		<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>не принимается к согласованию – вне границ доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	24 137,07					
Площадь, кв. м	2 128,0					
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	<b>51 363 685</b>					

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Определение надежности полученных результатов имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 кв. м площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью 95%.

Так как среднее значение стоимости рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой. Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. То есть, «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью. Иными словами, границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-го уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, то есть

$$[\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta], \text{ где } \bar{X} - \text{среднее, а } \Delta - \text{величина предельной ошибки.}$$

Среднее значение определяется как:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, \text{ где: } n - \text{количество аналогов.}$$

Расчет надежности полученных результатов приведен в таблице ниже.

**Таблица № 24.** Расчет надежности результатов, полученных при расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение
Количество аналогов, шт.	5
Минимальное значение, руб./кв. м	15 853,53
Максимальное значение, руб./кв. м	26 356,39
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>	<b>21 550,40</b>
Среднеквадратичное отклонение	4 147,36
Стандартная ошибка	1 854,76
<b>Доверительная вероятность (P)</b>	<b>95%</b>
Нормированное отклонение (t)	2,776
<b>Предельная ошибка, руб./кв. м</b>	<b>5 149</b>
Предельная ошибка, %	0,01%
<b>Доверительный интервал, руб./кв. м</b>	<b>от 16 401,40 ... до 26 699,40</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **51 363 685 руб.**

### 6.3. Последовательность определения и расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

#### 6.3.1. Общие положения и выбор метода расчета

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода. Поэтому, принимая решение о покупке доходного объекта недвижимости, инвестор должен основываться на результатах оценки по доходному подходу.

Доходный подход – один из трех подходов к оценке, используемый оценщиками для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, основанный на предположении о том, что текущая стоимость (стоимость в настоящее время) объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи (реверсии).

При этом следует учесть, что доходность капитала в других сферах влияет на требования доходности в сфере недвижимости.

Доходный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. Основные этапы процедуры оценки при использовании доходного подхода:

1. Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход;
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

Согласно данному методу, прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{I}{R_o}$$

где:



- V** – стоимость объекта недвижимости;  
**I** – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;  
**R<sub>0</sub>** – коэффициент капитализации.

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

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

Первый подход называют методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй подход – капитализация по расчетным моделям, аналогичен прямой капитализации. Однако, если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по расчетным моделям коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$V = \sum_{n=0}^N \frac{I_n}{(1+r)^n}$$

где:

- V** – стоимость объекта недвижимости;  
**n** – 0, 1, 2, ..., N – интервал планирования;  
**I<sub>n</sub>** – прогноз дохода (денежного потока) в период n;  
**r** – ставка дисконтирования.

#### **Обоснование применяемого метода оценки**

Оценщик предполагает, что доход от рассматриваемого объекта недвижимости будет получен от сдачи его в аренду в качестве офисных площадей. Рынок аренды аналогичных объектов развит достаточно хорошо. У Оценщика имелась вся необходимая информация для соответствующих расчетов. В данном отчете при определении стоимости недвижимого имущества используется метод прямой капитализации, поскольку объект недвижимости может приносить стабильный доход, дополнительные капиталовложения не требуются. Расчет строится на основе номинальных денежных потоков, в рублях.

### 6.3.2. Обоснование исходных данных для расчета

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации, следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
  - определение арендопригодной площади,
  - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
  - определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
  - расчет ставки капитализации;
  - определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Определение потока доходов начинается с определения *потенциального валового дохода* (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности. После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают *действительный валовой доход* (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – *операционные расходы*.

После этого может быть определен *чистый операционный доход* (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят кровлю, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру и т. д.).

#### 6.3.2.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Согласно п. 23ж ФСО № 7, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

ПВД – это сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам (потери от недозагрузки и неплатежей равны нулю). Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

#### Определение арендопригодной площади

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – застроенный земельный участок площадью 1 001 кв. м с расположенным на нем нежилым помещением (часть объекта капитального строительства) – 2 128 кв. м. Текущее использование объекта оценки офисное.

Арендопригодная площадь определяется на основании Технического паспорта на часть здания, составленного по состоянию на 26.03.2012, в частности: Экспликации к поэтажному плану строения. В качестве арендопригодной площади принимается «основная» площадь помещений, за исключением вспомогательных и подсобных помещений, а также мест общего пользования, таких как: «коридор», «электрощитовая», «умывальник», «туалет», «бойлерная», «лестничная клетка», «подсобное».

**Таблица № 25. Арендопригодная площадь**

Этаж	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная (основная) площадь, кв. м
Подвал	171,5	85,8
1 этаж	18,0	0,0
2 этаж	485,7	359,7
3 этаж и выше	1 452,8	1 063,5
<b>Итого:</b>	<b>2 128,0</b>	<b>1 509,0</b>

Источник: Технический паспорт на часть здания, составленный по состоянию на 26.03.2012, в частности: Экспликации к поэтажному плану строения

### **Определение арендной ставки**

Оценщик предполагает, что доход от рассматриваемого объекта недвижимости будет получен от сдачи его в аренду в качестве офисных площадей, при этом предполагается сдача объекта оценки по частям, поэтому при расчете арендных ставок объект оценки разделен на этажи, а характеристика входа – общий со двора.

Согласно п. 22ж ФСО № 7, помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для определения арендной ставки за объект оценки был использован метод корректировок в рамках сравнительного подхода, подробное описание метода и последовательность определения стоимости приведены в разделе 6.2 настоящего отчета.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Для применения сравнительного подхода было проведено исследование с целью отбора предложений по аренде встроенных помещений офисного назначения, максимально сопоставимых с оцениваемым и расположенных в г. Новый Уренгой.

Информация по объектам-аналогам была получена на основании данных Интернет-ресурса <https://yanao.cian.ru/>.

В расчетах Оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в указанном источнике, так как прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

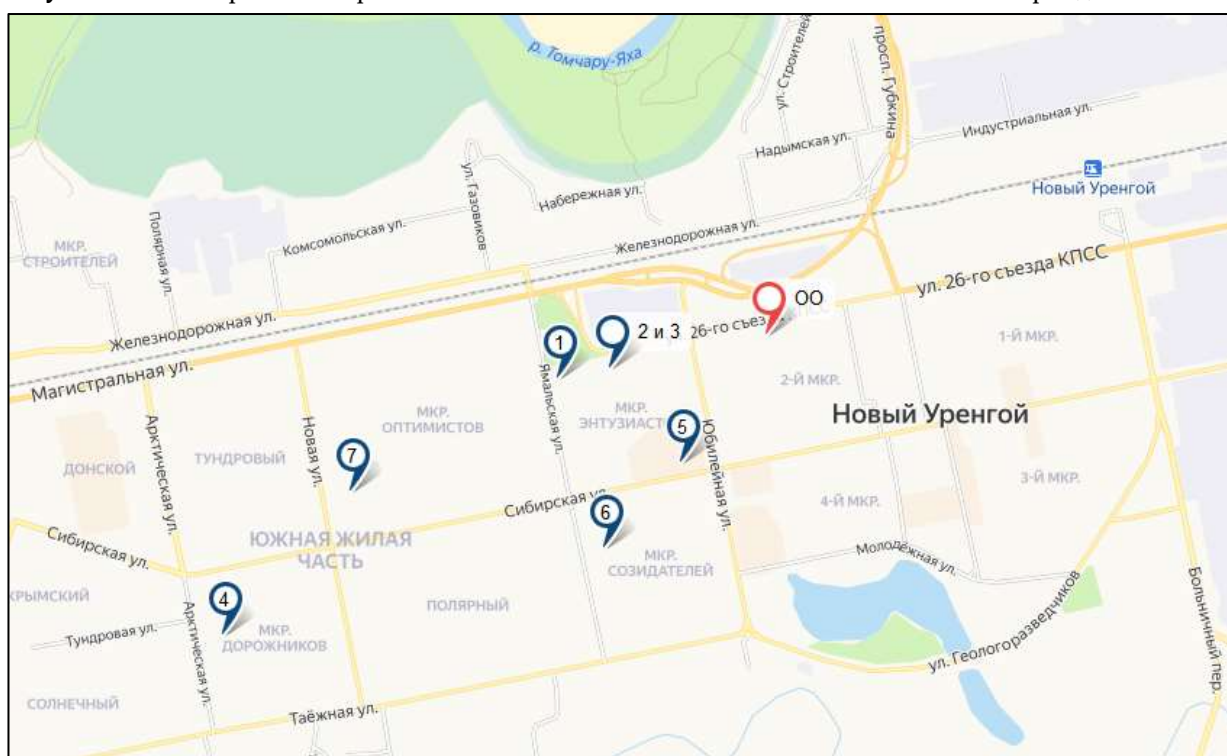
- местоположение: расположение в г. Новый Уренгой;
- назначение: офисные объекты;
- тип объектов: встроенные нежилые помещения.

Для расчета арендной ставки за объект оценки Оценщиком было выявлено 7 объектов-аналогов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость:

- ✓ все объекты-аналоги предлагаются в аренду во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (март-апрель 2021 г.);
- ✓ во всех случаях передаются права владения и пользования недвижимостью (аренда);
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;

- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ отобранные объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, предназначенным для использования под офисные цели;
- ✓ объекты-аналоги расположены в г. Новый Уренгой, в непосредственной близости от объекта оценки, вблизи остановок общественного транспорта;
- ✓ доступ к объектам недвижимости свободный, имеется достаточное количество парковочных мест: тип парковки – организованная и стихийная;
- ✓ состояние внутренней отделки помещений – среднее, проведение ремонта не требуется;
- ✓ инженерное оснащение объектов соответствует их функциональному назначению;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) соответствуют рыночным;
- ✓ движимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует.

**Рисунок № 26.** Карта-схема расположения объектов-аналогов и объекта оценки: арендные ставки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Объявления об аренде подобранных объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки; цены предложений, представленные в скриншотах/распечатках интернет-страниц с предложениями аренды объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета арендной ставки за объект оценки в рамках сравнительного подхода.

Оценщик допускает, что на рынке существуют и другие предложения, но полагает выбранное количество аналогов достаточным.

#### Выбор единицы сравнения

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке аренды оперируют стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях за 1 кв. м в месяц, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «руб./кв. м/мес.».

Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Части II НК РФ, операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг),

изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами); операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

При определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода корректировка цен предложений на величину НДС не производится, так как цены предложений объектов-аналогов на рынке аренды не зависят от того является ли их собственник плательщиком НДС или нет.

Расчет арендных ставок аналогичен расчету стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (см. раздел 6.2 настоящего отчета). Далее представлено обоснование корректировок (коэффициентов для расчета корректировок), отличных от представленных в разделе 6.2 настоящего отчета).

#### Описание корректировок

1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): скидка на торг.

Величина корректировки на закрытие сделки определялась на основании среднерыночных данных (см. раздел 4.3 настоящего отчета).

**Таблица № 26.** Значения скидок на торг для арендных ставок

Источник информации	Значение	
	диапазон	среднее
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 177: коллективное мнение оценщиков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	6,8-11,7%	9,3%
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» под ред. Лейфера Л. А., стр. 187: коллективное мнение сотрудников банков, неактивный рынок, офисные объекты класса С и ниже	5,4-10,3%	7,9%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. - 64 с.; стр. 20: офисная недвижимость, средние города	-	5,4%
<b>Общий диапазон:</b>	<b>5,4-11,7%</b>	
<b>Значение, принимаемое к расчету:</b>		<b>(9,3% + 7,9% + 5,4%) / 3 = 7,53%</b>

Источник: см. раздел 4.3 настоящего отчета

#### 2. Этаж расположения

**Рисунок № 27.** Значения корректирующих коэффициентов по элементу сравнения «этаж расположения»

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>Б. При аренде объектов:</b>			
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,87	<b>0,82</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	<b>0,95</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,94	<b>0,87</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	<b>1,03</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	<b>0,99</b>

Источник: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2378-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Значения коэффициентов по элементу сравнения «этаж расположения»:

- подвал, цоколь: 0,87;
- 1 этаж: 1,00;
- 2 этаж: 1,03;
- 3 этаж и выше: 0,99.

3. Характеристика входа

**Рисунок № 28.** Значения корректирующих коэффициентов по элементу сравнения «характеристика входа»

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

Источник: [https://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/898/Model\\_arena\\_4\\_kv\\_2020.pdf](https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/898/Model_arena_4_kv_2020.pdf)

Значения коэффициентов по элементу сравнения «характеристика входа»:

- «общий, улица»: 0,93;
- «общий, двор»: 0,81.

Примечание. Корректировка на площадь объектов не проводится, так как предполагается возможность сдачи объектов недвижимости по частям.

Ниже представлены выявленные объекты-аналоги по аренде, краткая характеристика объекта оценки и расчет арендных ставок за объект оценки.

Таблица № 27. Расчет арендной ставки за объект оценки: подвал

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Источник информации	см. раздел 3 настоящего отчета	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/</a>
Контакты	-	т.: +7 961 202-37-16	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 961 202-37-16
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энтузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
Площадь, кв. м	85,8	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
Цена предложения								
<b>цена предложения</b>	<b>?</b>	<b>961 000</b>	<b>191 000</b>	<b>186 000</b>	<b>900 000</b>	<b>150 000</b>	<b>294 800</b>	<b>120 000</b>
<i>валюта</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>
<b>цена предложения</b>	<b>?</b>	<b>1 186,42</b>	<b>1 193,75</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 214,57</b>	<b>1 100,00</b>	<b>1 714,29</b>
<i>ед. изм.</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>
<b>Корректировка по первой группе элементов сравнения</b>								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):								
дата определения стоимости / сделки / предложения	05.04.2021	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
скидка к цене предложений (скидка "на торг")	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>корректировка</i>	-	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%
<b>скорректированная цена, руб./кв. м/мес.</b>		<b>1 097,08</b>	<b>1 103,86</b>	<b>1 109,64</b>	<b>924,70</b>	<b>1 123,11</b>	<b>1 017,17</b>	<b>1 585,20</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
<i>Корректировка по второй группе элементов сравнения</i>								
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение:								
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энтузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:								
площадь (кв. м)	85,8	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
этаж расположения	подвал	1	3	3	1	1	1	1
коэффициент	0,87	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка	-	-13,00%	-12,12%	-12,12%	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
характеристика входа	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица
коэффициент	0,81	0,93	0,93	0,93	0,81	0,93	0,93	0,93
корректировка	-	-12,90%	-12,90%	-12,90%	0,00%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Совокупная корректировка, %		-25,9%	-25,0%	-25,0%	-13,0%	-25,9%	-25,9%	-25,9%
Абсолютная корректировка, %		25,9%	25,0%	25,0%	13,0%	25,9%	25,9%	25,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		<b>812,94</b>	<b>827,90</b>	<b>832,23</b>	<b>804,49</b>	<b>832,22</b>	<b>753,72</b>	<b>1 174,63</b>
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки		3,8610	4,0000	4,0000	7,6923	3,8610	3,8610	
		753,72 – 1 174,63 27,2753						
Весовой коэффициент		14,156%	14,665%	14,665%	28,202%	14,156%	14,156%	
		100,000%						
Комментарий		<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)</i>	<i>не принимается к согласованию – вне границ доверительного интервала (см. ниже)</i>
Арендная ставка для помещений подвала, руб./кв. м/мес.	809,93							

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица № 28. Расчет надежности результатов, полученных при расчете арендной ставки за объект оценки в рамках сравнительного подхода (подвал)

Показатель	Значение
Количество аналогов, шт.	7
Минимальное значение, руб./кв. м/мес.	753,72
Максимальное значение, руб./кв. м/мес.	1 174,63
<b>Среднее значение, руб./кв. м/мес.</b>	<b>862,59</b>
Среднеквадратичное отклонение	140,30
Стандартная ошибка	53,03
<b>Доверительная вероятность (P)</b>	<b>95%</b>
Нормированное отклонение (t)	2,447
<b>Предельная ошибка, руб./кв. м/мес.</b>	<b>129,76</b>
Предельная ошибка, %	0,28%
<b>Доверительный интервал, руб./кв. м/мес.</b>	<b>от 732,83 ... до 992,35</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица № 29. Расчет арендной ставки за объект оценки: 2 этаж

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Источник информации	см. раздел 3 настоящего отчета	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/</a>
Контакты	-	т.: +7 961 202-37-16	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 961 202-37-16
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энгузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
Площадь, кв. м	359,7	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
Цена предложения								
<b>цена предложения</b>	?	<b>961 000</b>	<b>191 000</b>	<b>186 000</b>	<b>900 000</b>	<b>150 000</b>	<b>294 800</b>	<b>120 000</b>
валюта	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.	руб./мес.
<b>цена предложения</b>	?	<b>1 186,42</b>	<b>1 193,75</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 214,57</b>	<b>1 100,00</b>	<b>1 714,29</b>
ед. изм.	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)
<b>Корректировка по первой группе элементов сравнения</b>								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):								
дата определения стоимости / сделки / предложения	05.04.2021	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
скидка к цене предложений (скидка "на торг")	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	-	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%
<b>скорректированная цена, руб./кв. м/мес.</b>		<b>1 097,08</b>	<b>1 103,86</b>	<b>1 109,64</b>	<b>924,70</b>	<b>1 123,11</b>	<b>1 017,17</b>	<b>1 585,20</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
<i>Корректировка по второй группе элементов сравнения</i>								
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение:								
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энтузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:								
площадь (кв. м)	359,7	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
этаж расположения	2	1	3	3	1	1	1	1
коэффициент	1,03	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка	-	3,00%	4,04%	4,04%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
характеристика входа	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица
коэффициент	0,81	0,93	0,93	0,93	0,81	0,93	0,93	0,93
корректировка	-	-12,90%	-12,90%	-12,90%	0,00%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Совокупная корректировка, %		-9,9%	-8,9%	-8,9%	3,0%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Абсолютная корректировка, %		15,9%	16,9%	16,9%	3,0%	15,9%	15,9%	15,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		988,47	1 005,62	1 010,88	952,44	1 011,92	916,47	1 428,27
		916,47 – 1 428,27						
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки		6,2893	5,9172	5,9172	33,3333	6,2893	6,2893	
		64,0356						
Весовой коэффициент		9,822%	9,240%	9,240%	52,054%	9,822%	9,822%	
		100,000%						
Комментарий		принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	не принимается к согласованию – вне границ доверительного интервала (см. ниже)
Арендная ставка для помещений 2 этажа, руб./кв. м/мес.	968,60							

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица № 30. Расчет надежности результатов, полученных при расчете арендной ставки за объект оценки в рамках сравнительного подхода (2 этаж)

Показатель	Значение
Количество аналогов, шт.	7
Минимальное значение, руб./кв. м/мес.	916,47
Максимальное значение, руб./кв. м/мес.	1 428,27
<b>Среднее значение, руб./кв. м/мес.</b>	<b>1 044,87</b>
Среднеквадратичное отклонение	172,72
Стандартная ошибка	65,28
<b>Доверительная вероятность (P)</b>	<b>95%</b>
Нормированное отклонение (t)	2,447
<b>Предельная ошибка, руб./кв. м/мес.</b>	<b>159,74</b>
Предельная ошибка, %	0,23%
<b>Доверительный интервал, руб./кв. м/мес.</b>	<b>от 885,13 ... до 1 204,61</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица № 31. Расчет арендной ставки за объект оценки: 3 этаж и выше

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Источник информации	см. раздел 3 настоящего отчета	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/</a>	<a href="https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/">https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/</a>
Контакты	-	т.: +7 961 202-37-16	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 922 073-90-92	т.: +7 961 202-37-16
Адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энгузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
Площадь, кв. м	1 063,5	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
Цена предложения								
<b>цена предложения</b>	?	<b>961 000</b>	<b>191 000</b>	<b>186 000</b>	<b>900 000</b>	<b>150 000</b>	<b>294 800</b>	<b>120 000</b>
<i>валюта</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>	<i>руб./мес.</i>
<b>цена предложения</b>	?	<b>1 186,42</b>	<b>1 193,75</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 214,57</b>	<b>1 100,00</b>	<b>1 714,29</b>
<i>ед. изм.</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>	<i>руб./кв. м/мес. (без учета коммунальных платежей)</i>
<b>Корректировка по первой группе элементов сравнения</b>								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)	права владения и пользования (аренда)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):								
дата определения стоимости / сделки / предложения	05.04.2021	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.	март-апрель 2021 г.
<i>корректировка</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		1 186,42	1 193,75	1 200,00	1 000,00	1 214,57	1 100,00	1 714,29
скидка к цене предложений (скидка "на торг")	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>корректировка</i>	-	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%	-7,53%
<b>скорректированная цена, руб./кв. м/мес.</b>		<b>1 097,08</b>	<b>1 103,86</b>	<b>1 109,64</b>	<b>924,70</b>	<b>1 123,11</b>	<b>1 017,17</b>	<b>1 585,20</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
<i>Корректировка по второй группе элементов сравнения</i>								
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП	ВНП
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение:								
адрес	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 1в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 9в	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Арктическая, 27	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Энтузиастов, 1	ЯНАО, Новый Уренгой, ул. Ямальская, 19	ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, 4/2
близость к остановкам общественного транспорта	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип парковки	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная	организованная; стихийная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики:								
площадь (кв. м)	1 063,5	810,0	160,0	155,0	900,0	123,5	268,0	70,0
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
тип площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
этаж расположения	3, 4, 5	1	3	3	1	1	1	1
коэффициент	0,99	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка	-	-1,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
характеристика входа	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица	общий, двор	общий, улица	общий, улица	общий, улица
коэффициент	0,81	0,93	0,93	0,93	0,81	0,93	0,93	0,93
корректировка	-	-12,90%	-12,90%	-12,90%	0,00%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
состояние внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Совокупная корректировка, %		-13,9%	-12,9%	-12,9%	-1,0%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
Абсолютная корректировка, %		13,9%	12,9%	12,9%	1,0%	13,9%	13,9%	13,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м/мес.		944,59	961,46	966,50	915,45	967,00	875,78	1 364,86
		875,78 – 1 364,86						
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки		7,1942	7,7519	7,7519	100,0000	7,1942	7,1942	
		137,0864						
Весовой коэффициент		5,2479%	5,6548%	5,6548%	72,9467%	5,2479%	5,2479%	
		100,0000%						
Комментарий		принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	принимается к согласованию – в границах доверительного интервала (см. ниже)	не принимается к согласованию – вне границ доверительного интервала (см. ниже)
Арендная ставка для помещений 3 этажа и выше, руб./кв. м/мес.	923,09							

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица № 32. Расчет надежности результатов, полученных при расчете арендной ставки за объект оценки в рамках сравнительного подхода (3 этаж и выше)

Показатель	Значение
Количество аналогов, шт.	7
Минимальное значение, руб./кв. м/мес.	875,78
Максимальное значение, руб./кв. м/мес.	1 364,86
<b>Среднее значение, руб./кв. м/мес.</b>	<b>999,38</b>
Среднеквадратичное отклонение	164,55
Стандартная ошибка	62,19
<b>Доверительная вероятность (P)</b>	<b>95%</b>
Нормированное отклонение (t)	2,447
<b>Предельная ошибка, руб./кв. м/мес.</b>	<b>152,18</b>
Предельная ошибка, %	0,24%
<b>Доверительный интервал, руб./кв. м/мес.</b>	<b>от 847,20 ... до 1 151,56</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

### Определение величины ПВД

На основании вышеизложенных данных был произведен расчет потенциального валового дохода.

Таблица № 33. Потенциальный валовый доход

Этаж	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. (без платежей за коммунальные услуги)	ПВД, руб./год
Подвал	171,5	85,8	809,93	833 904
1 этаж	18,0	0,0	-	0
2 этаж	485,7	359,7	968,60	4 180 865
3 этаж и выше	1 452,8	1 063,5	923,09	11 780 475
<b>Итого:</b>	<b>2 128,0</b>	<b>1 509,0</b>	<b>-</b>	<b>16 795 244</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

### 6.3.2.2. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потери при получении арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости объекта в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов (недозагрузка).

Рисунок № 29. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,2%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8%	16,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9%	17,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 36

Рисунок № 30. Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,75	0,86	0,81
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,80	0,75
Складские помещения и здания	0,72	0,85	0,79
Производственные помещения и здания	0,61	0,82	0,73

Источник: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2374-effektivnost-arendoprigoednykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda>



Таблица № 34. Сводные данные о величине недозагрузки для офисных зданий и помещений

Источник информации	Значение		
	минимальное	среднее	максимальное
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 36	8,8%	12,4%	16,1%
<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda</a>	(1-0,80) 20,0%	(1-0,85) 25,0%	(1-0,68) 32,0%
<b>Общий диапазон:</b>	<b>8,8-32%</b>		

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:

- обеспеченность потребностей территории подобными объектами недвижимости, количество подобных предложений;
- перспективы развития бизнеса, порождающего спрос на коммерческую недвижимость данного типа в дальнейшем;
- наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении; соотношение спроса и предложения в сегменте;
- сроки экспозиции подобных объектов;
- наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств у объекта;
- площадь объекта и его объемно-планировочные решения и т.п.

С учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности и ограничений, не способствующих возобновлению деловой активности, а также с учетом площади объекта оценки, для дальнейших расчетов принимается среднее значение общего диапазона недозагрузки для офисных объектов: **20,4%**.

### 6.3.2.3. Определение операционных расходов (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как арендная плата за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение.

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как арендная плата или налог за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение.

Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, страховка.

Коммунальные платежи в рассчитанную арендную плату не входят и оплачиваются арендаторами по отдельно выставляемым счетам.

Таблица № 35. Данные Заказчика об операционных и эксплуатационных расходах за 2020 г.

Названия строк	Общий итог, руб.
Водоснабжение	75 490,91
Вознаграждение агента за новых арендаторов	388 007,97
Налог на землю	0,00
Налог на имущество	1 273 207,00
Обеспечение пожарной безопасности	240 800,00
Обслуживание и эксплуатация зданий	589 643,77
Оплата аренды ЗУ	203 560,88
Оплата газа	0,00
Охрана и ТО систем безопасности	0,00
Охрана труда	0,00
Прочие административные расходы (хоз.расходы и канцелярия)	89 717,34
Прочие налоги (НДС)	1 934 572,95
Прочие общеэксплуатационные расходы	0,00
Содержание и ТО котельной	0,00
Содержание и ТО лифтов	0,00
Страхование ДМС	0,00

Названия строк	Общий итог, руб.
Уборка помещений и территории (3 дог. ГПХ), охрана (3 дог. ГПХ), управляющий БЦ (1 дог. ГПХ) и разнорабочий	4 009 758,08
Вывоз отходов	81 172,14
ФОТ	1 186 799,25
ЕСН (на ФОТ и дог. ГПХ)	1 414 266,34
Тепловая энергия	1 014 532,41
Электроэнергия	903 092,53
<b>Общий итог:</b>	<b>13 404 621,57</b>
<b>Общий итог без учета платежей за коммунальные услуги:</b>	<b>6 875 867,18</b>

В данном документе отражен НДС, обязанность по уплате которого с января 2021 года у ООО «БизнесТренд» отсутствует. ФОТ – представляет собой заработную плату бывшего генерального директора, который с 14.12.2020 уволен в соответствии со статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», так как судом утвержден конкурсный управляющий. Сумма ФОТ за декабрь 2020 года включает в себя также компенсации, предусмотренные трудовым законодательством РФ.

ГПХ – договоры гражданско-правового характера на оказание услуг (уборка, охрана и т.п.) с различными лицами.

Сособственник здания (1 этаж как самостоятельный объект недвижимости принадлежит другому собственнику) – Дугаева возмещает ООО «БизнесТренд» коммунальные платежи, поскольку коммунальные платежи организации все выставляются единым счетом

Источник: Справка о расходах за 2020 г.

**Рисунок № 31.** Значения типовых операционных расходов собственника в % от ПВД, усредненные данные по городам России

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л. А., стр. 104

**Рисунок № 32.** Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30
Складские помещения и здания	0,18	0,31	0,24
Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2021-goda>

**Таблица № 36.** Определение операционных расходов на основании рыночных данных

Источник информации / Показатель	Значение		
	минимальное	среднее	максимальное
Справочник оценщика недвижимости - 2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под ред. Лейфера Л. А., стр. 104: офисные объекты класса С и ниже (% от ПВД)	12,9%	18,1%	23,3%
ПВД, руб./год	16 795 244	16 795 244	16 795 244
<b>Операционные расходы, руб./год</b>	<b>2 166 586</b>	<b>3 039 939</b>	<b>3 913 292</b>
<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2021-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2021-goda</a> (% от ДВД)	22,0%	30,0%	40,0%
ПВД, руб./год	16 795 244	16 795 244	16 795 244
Недогрузка (% от ПВД)	32,0%	20,4%	8,8%
ДВД, руб./год	11 420 766	13 369 014	15 317 263
<b>Операционные расходы, руб./год</b>	<b>2 512 569</b>	<b>4 010 704</b>	<b>6 126 905</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Учитывая данные Заказчика, к расчету принимается значение операционных расходов, рассчитанное на основании рыночных данных, на уровне: **6 129 905 руб./год.**

#### 6.3.2.4. Определение ставки капитализации (СК)

Согласно п. 23в ФСО № 7, определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

При этом ставка капитализации определяется по формуле:

$$СК = ЧОД / Стоимость,$$

где:

**СК** – ставка капитализации;

**ЧОД** – чистый операционный доход, определяемый аналогично ЧОД от объекта оценки (с учетом скидки на торг, недозагрузки и операционных расходов, см. описание выше);

**Стоимость** – стоимость объекта-аналога с учетом скидки на торг.

Ставка капитализации, полученная на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости представлена далее.

**Рисунок № 33.** Рыночные данные о ставке капитализации на неактивном рынке

Мнение экспертов-оценщиков				Мнение сотрудников банков			
Класс объектов	Неактивный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,1%	6,6%	13,5%	1. Офисные объекты	12,3%	9,3%	15,3%
2. Торговые объекты	10,6%	7,2%	14,0%	2. Торговые объекты	12,4%	9,3%	15,4%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,6%	13,4%	3. Объекты свободного назначения	12,4%	9,3%	15,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 72 и 78

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на неактивном рынке.			
1. Офисные объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,7%	10,2% – 15,2%
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	10,3% – 14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	9,8% – 14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	11,9% – 14,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,1%	9,8% – 14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	11,6% – 16,4%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,9%	10,6% – 15,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 81 (мнение экспертов-оценщиков для отдельных городов отсутствует)

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), 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 (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним 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 областей).

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Таблица № 37. Ставки капитализации

Источник информации	Значение		
	минимальное	среднее	максимальное
Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., стр. 81	9,8%	12,1%	14,2%
<a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a>	14,0%	15,5%	17,0%
<b>Общий диапазон:</b>	<b>9,8-17,0%</b>		

Объект оценки расположен в г. Новый Уренгой, значение ставки капитализации принимается на уровне:  $(14,2\% + 15,5\%) / 2 = 14,85\%$ .

### 6.3.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица № 38. Итоговая расчетная таблица доходного подхода

Показатель	Значение
ПВД, руб./год	16 795 244
Величина надзагрузки	20,40%
ДВД, руб./год	13 369 014
Операционные расходы, руб./год	6 126 905
ЧОД, руб./год	7 242 109
Ставка капитализации	14,85%
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>48 768 411</b>

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составляет **48 768 411 руб.**

## 6.4. Согласование результатов оценки

### 6.4.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В настоящей работе расчет стоимости объекта оценки производился в рамках сравнительного и доходного подходов. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки будет получена путем согласования использованных подходов. Затратный подход к оценке не применялся (обоснование выбора подходов см. раздел 6.1 настоящего отчета).

**Таблица № 39.** Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Расхождения

Применяемый подход	Значение, руб.	Расхождение (мин/макс и макс/мин)
Сравнительный подход	51 363 685	-5,05% и 5,32%
Затратный подход	не применялся	
Доходный подход	48 768 411	

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

### Достоинства и недостатки примененных подходов. Определение весов при согласовании

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток – практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и качественно оценить.

Согласно заданию на оценку, целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов. Стандарт Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденный Решением Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017, применяется оценщиками, являющимися членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» при проведении оценки для целей установления стартовой цены открытых торгов.

Согласно п. IV2 Стандарта Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденного Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017, при определении стоимости активов (недвижимости, оборудования) в качестве основного используется, как правило, сравнительный подход. Затратный и доходный подходы при этом могут применяться с известной степенью осторожности, как вспомогательные.

Таким образом, при согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, сравнительному подходу присваивается вес равный **50%**.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретет недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) и величин денежных потоков (доходов и расходов), связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Реакция рынка недвижимости на негативные тенденции, проявляющиеся в экономике, в большей степени отражается в арендных ставках, а следовательно в результатах, полученных при реализации доходного подхода. Таким образом, при согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, доходному подходу присваивается вес равный 50%.

#### Согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке. Определение итоговой величины стоимости

Таблица № 40. Согласование результатов. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Применяемый подход	Значение, руб.	Вес подхода	Вклад, руб.
Сравнительный подход	51 363 685	50%	25 681 843
Доходный подход	48 768 411	50%	24 384 206
Затратный подход	не применялся		
Согласованная величина стоимости объекта оценки (расчетное значение)		100%	50 066 048
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение) <sup>4</sup>			50 000 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в. определенная для установления стартовой цены открытых торгов, по состоянию на 05.04.2021 с учетом округления составляет: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.**

#### 6.4.2. Выделение долей составляющих объект оценки

В соответствии с Задаанием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:

- нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115;
- права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58.

Полученная итоговая величина рыночной стоимости представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Согласно Задаанию на оценку, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в виде конкретного числа в рублях, с выделением долей, составляющих объект оценки, без указания возможных границ интервала в котором может находиться итоговая величина.

##### 6.4.2.1. Определение доли стоимости, приходящейся на земельный участок в составе объекта оценки

Земельный участок в составе объекта оценки представляет собой земельный участок площадью 1 001 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 Съезда КПСС, дом 2В, кадастровый номер: 89:11:020302:58.

Согласно Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019, земельный участок на праве аренды (размер обязательств по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 в отношении земельного участка соразмерен долям в праве на части здания), передан Обществу с ограниченной ответственностью «БизнесТренд» (ООО «БизнесТренд»).

<sup>4</sup> Согласно Методическим разъяснениям по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 с дополнениями от 12.05.2020, рекомендуется увеличить уровень округления итоговой величины стоимости объекта оценки ([https://srosovet.ru/activities/Metod/pandemic/MR\\_pandemiya\\_actual/](https://srosovet.ru/activities/Metod/pandemic/MR_pandemiya_actual/))

Согласно п. 10.2 Договора аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019, размер обязательств по договору аренды в отношении земельного участка соразмерен долям в праве на части здания. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/370522059 от 19.01.2021, перечень помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 89:11:020302:178:

- 1) КН 89:11:020302:196, этаж: подвал, 1; площадь: 708,0 кв. м;
- 2) КН 89:11:020302:2115, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5; площадь: 2 128 кв. м.

Таким образом, доля ООО «БизнесТренд» в правах и обязательствах по Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 составляет:  $2\ 128 / (708 + 2\ 128) = 0,75$ .

Срок действия Договора аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019: с 10.08.2019 до 10.08.2068.

#### **Особенности применения затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке стоимости земельных участков**

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все подходы (затратный, сравнительный, доходный). Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование нескольких подходов приводит к получению различных результатов стоимости одного и того же объекта. После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, рыночная стоимость права на объект оценки устанавливается, исходя из того, какой из примененных подходов наиболее точно учитывает особенности объекта.

При определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют два основных подхода: доходный и сравнительный.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного права, качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимого имущества непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Определение рыночных стоимостей земельных участков регламентируется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 10.04.2003 № 1102-р.

Таблица № 41. Методы оценки права аренды земельных участков

Подход	Метод	Область применения	Условия применения	Последовательность действий
Сравнительный	Сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;</li> <li>– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;</li> <li>– расчет рыночных стоимостей земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов</li> </ul>
Сравнительный	Выделения	Застроенные земельные участки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);</li> <li>– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;</li> <li>– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;</li> <li>– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка</li> </ul>



Подход	Метод	Область применения	Условия применения	Последовательность действий
Сравнительный	Распределения	Застроенные земельные участки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);</li> <li>– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;</li> <li>– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;</li> <li>– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;</li> <li>– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости</li> </ul>
Доходный	Капитализации дохода	Застроенные и незастроенные земельные участки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;</li> <li>– определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;</li> <li>– расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом</li> </ul>

Подход	Метод	Область применения	Условия применения	Последовательность действий
Доходный	Остатка	Застроенные и незастроенные земельные участки	– возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	<p>[1] – расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;</p> <p>– расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;</p> <p>– расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;</p> <p>– расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;</p> <p>– расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты;</p> <p>[2] – расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;</p> <p>– расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;</p> <p>– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;</p> <p>– расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений</p>

Подход	Метод	Область применения	Условия применения	Последовательность действий
Доходный	Предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные земельные участки	– возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);</li> <li>– определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</li> <li>– определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;</li> <li>– определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;</li> <li>– расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка</li> </ul>

Источник: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений от 10.04.2003 № 1102-р; «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 № 568-р

### Выбор подходов и методов оценки прав на земельный участок

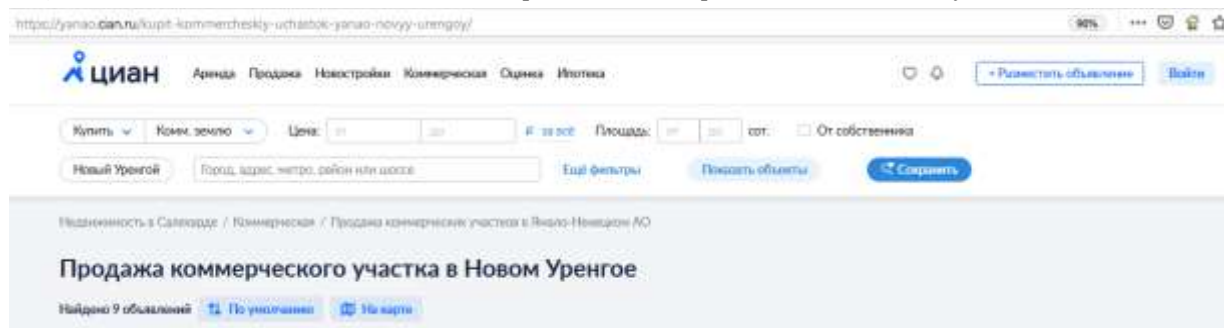
Метод капитализации дохода заключается в капитализации земельной ренты или чистого дохода, приносимого землей (незастроенным земельным участком). Условием применения данного метода является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине, либо изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемых объектов. Поскольку рассматриваемый объект не соответствует данному условию, Оценщик отказался от применения метода капитализации дохода в настоящей работе.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Оценка стоимости земли данными методами заключается в моделировании условного потока расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. При использовании указанных методов необходимо принимать во внимание следующие обстоятельства: значительный объем финансовых вложений, необходимый для его освоения, большое количество допущений, принимаемых при выборе варианта застройки, при определении затрат и доходов. Учитывая невозможность получить достаточную, достоверную информацию по величине необходимых расходов и будущих доходов, а также для обоснованного расчета в рамках рассматриваемых методов, Оценщик пришел к выводу о некорректности применения в настоящей работе методов остатка и предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Оценщиком были проанализированы данные о продаже незастроенных земельных участков, расположенных в Новом Уренгое. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на Интернет-ресурсе <https://yanao.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-yanao-novyy-urengoy/>.

**Рисунок № 34.** Выявленные объекты по продаже незастроенных земельных участков



## Объект № 1


https://yulao.dan.ru/sale/commercial/249023143/ 90% + + +

28 фев, 21:01 38 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 280 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, ул. Захаренкова [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [+](#) [-](#) [✖](#) [Показать карту](#)



1 фото

**35 000 000 Р** ↑ ↓

125 000 Р за сот.

ID 61069358

**+7 908 497-11-11**  
**+7 902 857-43-98**

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

**280 сот.** **Участок поселений (можно изменить)**

Площадь Категория

Продан Автостоянку, площадь 2800 м2, в собственности, первая линия по ул. Захаренкова, светодиодное рекламное табло, пункт охраны, освещение, видеонаблюдение. Все центральные коммуникации свет, тепло, газ.

## Объект № 2


https://yulao.dan.ru/sale/commercial/219559758/ 90% + + +

13 авг, 05:57 107 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 6 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Юбилейный микрорайон, 4/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [+](#) [-](#) [✖](#) [Показать карту](#)



Нет фото

**775 000 Р** ↑ ↓

129 167 Р за сот.

ID 37294900

**+7 922 453-79-70**

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

**6 сот.** **Участок поселений (можно изменить)**

Площадь Категория

Срочно продан участок по своей стоимости в ДНТ Северная ул. Цветочная.

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	775 000 Р	Налог	УОН
Ставка	1 292 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Показать карту](#)


ВРИ: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

## Объект № 3


https://yuliaso.com.ru/sale/commercial/240876676/ 80% 98 просмотров, 0 за сегодня Полное

**Коммерческая земля, 22,67 сот.**  
Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, ул. Промысловая. На карте

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↻](#) [Показать](#)



15 фото




**22,67 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Вашему вниманию предлагается продажа земельного участка в Восточной промзоне города. На земельном участке имеется - автозаправка. Объект располагается в южной части города. Общая площадь территории 2267 квадратных метров. Хорошие подъездные пути. На территории базы расположены три вагончика. Электроснабжение - есть. Газ - отсутствует. Территория огорожена забором. Вид разрешенного использования - обслуживание автотранспорта. Срок аренды земельного участка до 2065 года. Звоните... Номер в базе: 4671613.

**8 000 000 Р** ↕  
352 090 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

ИФО  
**ЭТАЖИ Новый Уренгой**  
На рынке с 2013 года  
Еще 821 объект

**+7 992 408-92-00**  
Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


 **Мальцева Елена Владимировна**  
Нет отзывов

## Объект № 4

https://yuliaso.com.ru/sale/commercial/230906681/ 80% 4 просмотра, 0 за сегодня Полное

**Коммерческая земля, 6 сот.**  
Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Лира ДНТ, ул. Боевая. На карте

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↻](#) [Показать](#)



1 фото

**6 сот.** **Участок сельскохозяйственного назначения**  
Площадь Категория

Продается земельный участок в ДНТ Лира, улица Успешная, недалеко от шлагбаума, на территории имеется жилой вагончик 11/3,5 метров, 2 комнаты, кухня, сан узел, рядом с участком проходит газопровод, электричество подключено.

**1 100 000 Р** ↕  
183 334 Р за сот

ИФО  
**Меркурий Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 20 объектов

**+7 902 857-81-61**  
Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

## Объект № 5


https://yulias.dan.ru/sale/commercial/245286244/

23 июл, 14:19 7 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 6 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, ДНТ замка На карте

В избранное Поделиться Показать



1 фото

**6 сот.** **Участок сельскохозяйственного назначения**

Площадь Категория

Продается земельный участок, свободный один на аллею.

**750 000 Р**  
125 000 Р за сот.

ИПО: Меркурий Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 20 объектов

**+7 902 857-81-61**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Объект № 6


https://yulias.dan.ru/sale/commercial/246832742/

17 июл, 14:04 28 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 6 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой На карте

В избранное Поделиться Показать



1 фото

**6 сот.** **Участок сельскохозяйственного назначения**

Площадь Категория

Продается земельный участок, один на аллею пустой, сбоку и рядом дома, строения, Д.К. "УДАЧА".

**750 000 Р**  
125 000 Р за сот.

ИПО: Меркурий Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Еще 20 объектов

**+7 902 857-81-61**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Объект № 7


https://yandex.dan.ru/sale/commercial/237473026/

цена, 23 000 56 просмотров, 0 за сегодня


## Коммерческая земля, 121,93 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Коротчаево микрорайон На карте

В избранном Позвонить



30 фото



**121.93 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается база в районе Коротчаево на берегу реки Пур. Рядом расположен речной порт, администрация района. Общая площадь территории 12193 квадратных метров. Хорошие подъездные пути. На территории базы расположены склад и гараж под грузовой автомобиль общей площадью 150 квадратных метров, двухэтажный офис с жилыми комнатами. Имеется отдельно стоящая баня с парной сауной, двумя комнатами, душевой и санузлом. Водоснабжение и отопление централизованные. Территория огорожена ж/б плитами. База может использоваться многофункционально как для промышленных нужд, так и как база отдыха.  
Доп. описание: водоснабжение: централизованный, отопление: центральное, канализация: центральная. Номер в базе: 4484791.

**75 000 000 Р**

615 100 Р за сот.

ЭТАЖИ  
ЭТАЖИ Новый Уренгой  
На рынке с 2011 года  
Еще 821 объект

**+7 902 827-00-29**  
Позвоните, помните, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

**Сотанко Владимир Сергеевич**  
Нет отзывов

## Объект № 8


https://yandex.dan.ru/sale/commercial/2413852842/

цена, 23 000 87 просмотров, 0 за сегодня


## Коммерческая земля, 13,1 сот.

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Коротчаево микрорайон, ул. Бамовская На карте

В избранном Позвонить



2 фото



**13.1 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

В поселке Коротчаево в районе вещевого рынка по улице Бамовская продается земельный участок (переуступка прав аренды) 1310 квадратных метра. Возможно строительство объекта административно-бытового назначения. Хорошая транспортная развязка, остановка общественного транспорта, рядом транзитная автодорога на поселок Тазовский и перекресток на город Сургут. Торговый центр и рынок обеспечивают хороший поток клиентов, есть парковочные места для автомобилей. Возможен обмен на автомобиль не ранее 2015 года выпуска с доплатой. Смотрите!  
Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 4865116.

**3 000 000 Р**

229 000 Р за сот.

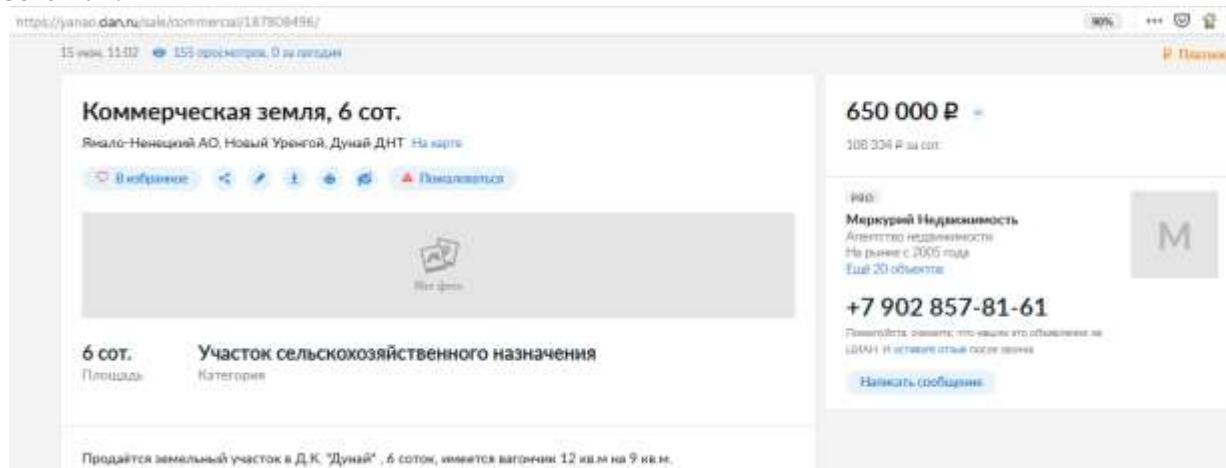
ЭТАЖИ  
ЭТАЖИ Новый Уренгой  
На рынке с 2011 года  
Еще 821 объект

**+7 922 064-48-87**  
Позвоните, помните, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

**Петренко Николай Александрович**  
Нет отзывов



## Объект № 9



Источник: <https://yanao.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-yanao-novyy-urengoy/>;  
<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/249823143/>; <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/219559798/>;  
<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/240876676/>; <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/250906681/>;  
<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/249286244/>; <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/248832742/>;  
<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/237473026/>; <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/243852842/>

По результатам проведенного анализа, выявлено 9 объектов, только объект № 8 имеет сопоставимый с объектом оценки вариант разрешенного использования: общественно-деловая застройка: объекты №№ 1 и 3 – обслуживание автотранспорта (стоянка автотранспорта), объекты №№ 2, 4-6 и 9 – для дачного строительства, объект № 7 – индустриальная застройка, кроме того объект № 7 является застроенным.

Таким образом, метод сравнения продаж для определения стоимости прав на оцениваемый земельный участок неприменим, так как не выполняются условия применения метода, в том числе:

- п. 13 ФСО № 1: доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- п. 22а ФСО № 7: можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Метод выделения в данном случае неприменим, так как одним из этапов реализации метода является расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка.

Улучшения оцениваемого земельного участка представляют собой нежилое помещение, для оценки которого применять затратный подход не рекомендуется: отсутствует возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объекта капитального строительства в составе объекта оценки. Таким образом, отсутствует достоверная информация для расчета стоимости прав на земельный участок в рамках метода выделения.

Метод распределения, может быть использован в рамках настоящего отчета, так как выполняются все условия его применения перечисленные выше (см. Таблицу № 41).

**Определение стоимости прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кадастровый номер 89:11:020302:58, как незастроенного в рамках метода распределения (сравнительный подход)**

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Этапы 1-5 выполнены при расчете стоимости объекта оценки (застроенного земельного участка; единого объекта недвижимости) в рамках сравнительного подхода (см. раздел 6.2 настоящего отчета). Следовательно в качестве рыночной стоимости единого объекта недвижимости принимается стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода: **51 363 685 руб.**

Наиболее вероятная доля земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости определялась на основании рыночных данных.

**Рисунок № 35.** Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Рисунок № 36. Значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по критериям городов

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,76	0,89
2	Санкт-Петербург	0,79	0,71	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,74	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,71	0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,89
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,80	0,73	0,87

Примечание:

Доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, определяется путем вычитания из единицы указанных в таблице величин.

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., стр. 108

Таблица № 42. Сводная таблица. Определение наиболее вероятной доли земельного участка

Источник информации	Значение		
	минимальное	среднее	максимальное
<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda</a> : Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,13	0,17
Справочник оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., стр. 108: офисные объекты класса С и ниже, города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,14	0,21	0,29
<b>Общий диапазон:</b>	0,09-0,29 (9-29%)		
<b>Значение, принимаемое к расчету*:</b>	9%		

(\*). Учитывая то, что оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «БизнесТренд» на праве долгосрочной аренды (доля ООО «БизнесТренд» в правах и обязательствах по Договору аренды земельного участка № НУ-288-19 от 22.10.2019 составляет:  $2\ 128 / (708 + 2\ 128) = 0,75$ ), а также, что он является практически полностью застроенным (отсутствует свободный земельный участок, следовательно, его вклад в стоимость единого объекта недвижимости меньше, чем для аналогичных объектов, имеющих свободный участок, при прочих равных условиях), наиболее вероятная доля земельного участка принимается на минимальном уровне

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка производится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Таблица № 43.** Расчет стоимости прав на земельный участок методом распределения в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение
Стоимость единого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	51 363 685
Наиболее вероятная доля ЗУ	9%
Стоимость земельного участка (расчетное значение), руб.	4 622 732
Стоимость земельного участка (округленное значение), руб.	4 620 000

Источник: расчеты, проведенные Оценщиком

**6.4.2.2. Выделение долей****Таблица № 44.** Выделение долей составляющих объект оценки

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:	
нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115	45 380 000
права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58	4 620 000
<b>Итого:</b>	<b>50 000 000</b>

## 7. Сертификат оценки

Мы удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями с объектом;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки,  
определенная для установления стартовой цены открытых торгов,  
по состоянию на 05 апреля 2021 г., с учетом округления составляет:  
50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, в том числе:**

Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в составе:	
нежилое помещение площадью 2 128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115	45 380 000
права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1 001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58	4 620 000
<b>Итого:</b>	<b>50 000 000</b>

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Новая Оценочная Компания»



*Дастин*

Феоктистова О. А.

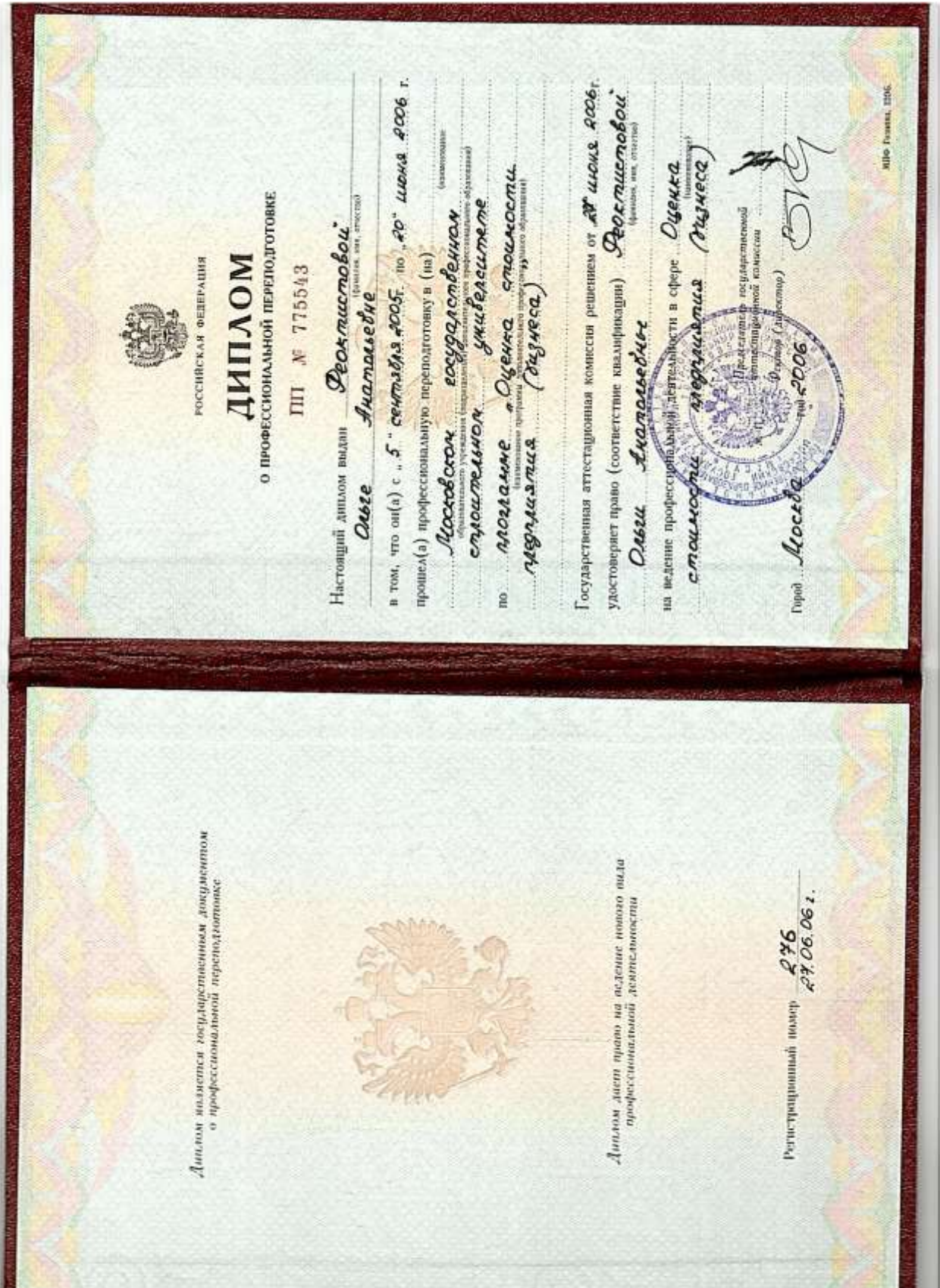
Онищенко Н. И.

## 8. Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Земельный кодекс РФ.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611 Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные Решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008.
10. Стандарт Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», утвержденный Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», Протокол № 7 от 28.02.2017.
11. Справочники оценщика недвижимости – 2019, 2020, под ред. Лейфера Л. А.
12. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27) / Под ред. Канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г. - 64 с.
13. Е. И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.– С-Пб, 1998.
14. М. А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
15. И. А. Синянский, Н.И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
16. Федоров В. В. «Реконструкция и реставрация зданий», учебник. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 2008 с.
17. Е. И. Тарасевич. «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007.
18. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М. 1997 г.
19. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Минстатинформ. 1997 г.

# Приложения

Документы Оценщика и Исполнителя











001401 - KA1

**ИНГОССТРАХ**

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 62**  
**К ДОГОВОРУ №433-191-087629/19 ОТ «04» ДЕКАБРЯ 2019Г.**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-087629/19 от «04» декабря 2019г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Петиповская, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. <b>Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге</b> Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	<b>Феоктистова Ольга Анатольевна</b> 188689, Ленинградская обл., дер. Кудрово, ул. Центральная, д. 52, кв. 158 20 04 343316, ОВД г. Нововоронежа Воронежской обл., 01.12.2004
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С 01.01.2021г. по 31.12.2021г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере <b>3000000 рублей</b> .
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**  
 От Страховщика:  М.П.  
 (Роговская О.В.,  
 Начальник отдела страхования ответственности  
 Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
 Доверенность № 7320852-191/19 от 20.12.2019г.)

ИНГОССТРАХ

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-191-068337/20  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-068337/20 от 27.08.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания» 195220, г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713 ИНН 7814442748 Телефон: (812) 313-12-17, факс: (812) 313-12-17
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «08» сентября 2020 года по «07» сентября 2021 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-068337/20 от 27.08.2020
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2

Заместитель директора по корпоративному бизнесу  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге  
Действующий на основании доверенности № 7318905-191/19  
от 20.12.2019г.

  
г. Санкт-Петербург  
Владимиров Г.В.  
Исполнитель  
Директор филиала  
№2

Место выдачи: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи:

27 августа 2020 г.

## Задание на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 558/237 от 02.04.2021)

Приложение № 1  
к договору на проведение оценки  
№558/237 от 02 апреля 2021 г.

### Задание на оценку

Объект оценки (состав и характеристики)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2а, в составе: - Нежилое помещение площадью 2128 кв. м, этаж: подвал, 2, 3, 4, 5, кад. номер 89:11:020302:2115; - Права и обязанности по Договору аренды № НУ-288-19 от 22.10.2019 земельного участка площадью 1001 кв. м, кад. номер 89:11:020302:58
Права, учитываемые при определении стоимости; обременения этих прав	На помещения: право собственности; На земельный участок: право собственности города Новый Уренгой, право аренды ООО «БизнесТренд»; Обременения будут выявлены в процессе оценки
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления стартовой цены открытых торгов
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости)	05 апреля 2021 г.
Сведения о виде и форме торгов, для которых определяется стоимость	Не установлены
Сведения о результатах торгов аналогичных объектов	У Заказчика отсутствуют
Сведения о прошедших ранее торгах по продаже объекта оценки и отчетах об оценке	Ранее на торги не выставлялся и для этих целей не оценивался
Сведения об объекте оценки, которые предоставляются участникам торгов	Все, имеющиеся в данном Задании на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	Не выявлены
Требования к отчету	Соответствие Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки № 1, № 2, № 3, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, Федеральному стандарту оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (с изменениями и дополнениями)
Прочие условия	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в виде конкретной цифры в рублях, с выделением долей, составляющих объект оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая величина.

ЗАКАЗЧИК:

М.П.

Бубнов Д.В.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

М.П.

«Новая Оценочная Компания» Н. И.



Стр. 6 из 7

**Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ**

г. Москва

02 апреля 2013 г.

Открытое акционерное общество «СТРОЙТРАНСГАЗ» (сокращенное наименование ОАО «СТРОЙТРАНСГАЗ»), место нахождения: 125284, город Москва, улица Беговая, дом 3, стр. 1, зарегистрированное Регистрационной палатой города Орла 25 мая 1999 года, о чем выдано свидетельство о регистрации № 000.1540-П Серия Ж, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 11 декабря 2002 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Железнодорожному району города Орла за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025700768950, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 57 № 000218868 идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5700000164 код причины постановки на учет (КПП) 575101001, код причины постановки на учет в качестве крупнейшего налогоплательщика 997250001, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Гуринова Вадима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «БизнесТренд» (сокращенное наименование ООО «БизнесТренд»), место нахождения: город Москва, улица Б. Лубянка, дом 24/15, стр. 1, зарегистрированное 22 июня 2005 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057747292371, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 002187658, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7708565434, код причины постановки на учет (КПП) 770801001 именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Кеца Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,  
заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** В соответствии с настоящим Договором Продавец передает в собственность Покупателя (продает), а Покупатель принимает и оплачивает (покупает) часть здания, назначение: административное, этаж: подвал, 2,3,4,5; номера на поэтажном плане: нет, общая площадь: **2 128,0** (Две тысячи сто двадцать восемь целых и ноль десятых) квадратных метра, условный № **89:11:001200:00:1635**, расположенного по адресу: **Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в** (далее по тексту договора – Недвижимое имущество).

Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.05.2000 г. сделана запись регистрации № **89-01/11-5/2000-74.1**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 89АА 148841, выданным 17.09.2012 г..

**1.2.** Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи части административного здания б/н от 22.04.1998 г., зарегистрированного ОГУП БТИ г. Новый Уренгой в реестре за № 1635 от 28.04.1998 г.

**1.3.** Настоящим Продавец гарантирует, что продаваемое по настоящему Договору Недвижимое имущество принадлежит ему на праве собственности на законном основании, никому не продано, не подарено, не обещано, не является объектом иной сделки, кроме настоящего Договора, предметом спора, на него не обращено взыскание и оно свободно от каких-либо прав третьих лиц и обременений, в том числе, не зарегистрированных в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Самовольные (не согласованные в установленном порядке) реконструкция, перепланировки (переустройство) отсутствуют.

## **2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Недвижимого имущества определена по соглашению Сторон в размере **84877872,00** (Восемьдесят четыре миллиона восемьсот семьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят два рубля 00 копеек), в том числе НДС 18 % в размере **12947472,00** (Двенадцать миллионов девятьсот сорок семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек).

2.2. Предусмотренная в п. 2.1 настоящего Договора цена Недвижимого имущества уплачена Покупателем Продавцу в полном объеме на момент подписания настоящего Договора. Настоящим Продавец подтверждает, что претензий по оплате цены Недвижимого имущества к Покупателю не имеет.

2.3. Цена Недвижимого имущества включает в себя стоимость всех принадлежностей и неотделимых улучшений. Стоимость каждой единицы принадлежностей и неотделимых улучшений указывается в акте приема-передачи, составленном Сторонами в соответствии с п. 4.4 настоящего Договора.

## **3. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Продавец и Покупатель обязуются совершить все необходимые в соответствии с действующим законодательством действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, в том числе в месячный срок со дня подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) с заявлением, представить в регистрирующий орган комплект документов, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на продаваемое в соответствии с настоящим Договором Недвижимое имущество.

3.3 Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество несет Покупатель.

3.4. В случае неисполнения любой из Сторон настоящего Договора предусмотренных п. 3.2 обязанностей, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации перехода права собственности (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

3.5. Одновременно с переходом права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю переходит право собственности на долю в общем имуществе здания, в котором находится Недвижимое имущество.

## **4. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ**

4.1. Продавец передает Недвижимое имущество Покупателю по подписываемым Сторонами актам приема-передачи в течение месяца со дня государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2. Акт приема-передачи Недвижимого имущества составляется по унифицированной форме ОС-1а (акт о приеме-передаче здания (сооружения)), утв. Постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7.



4.3. Одновременно с передачей Недвижимого имущества Продавец передает Покупателю все принадлежности и неотделимые улучшения, включая, но не ограничиваясь: оборудование и инженерные сети тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, водоотведения, связи, охранной и пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, вентиляции и кондиционирования, приборы учета объема потребления коммунальных ресурсов, лифтовое оборудование, эскалаторы, турникеты, системы видеонаблюдения, первичные средства пожаротушения и др.

4.5. Передача указанных в п. 4.3 настоящего Договора принадлежностей и неотделимых улучшений оформляется двусторонним актом приема-передачи, составленным по унифицированным формам ОС-1б (акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений)) или ОС-1 (акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)), утв. Постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7.

4.6. Одновременно с передачей Недвижимого имущества Продавец передает Покупателю оригиналы всей технической, разрешительной и иной имеющейся у него документации, касающейся эксплуатации Недвижимого имущества (в том числе технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности сетей и инженерного оборудования, паспорта, гарантийные талоны и инструкции по эксплуатации инженерного оборудования, схемы коммуникаций и др.). Передача такой документации осуществляется по письменному акту приема-передачи.

4.7. Акты приема-передачи по формам, предусмотренным в п.п. 4.1 – 4.5 настоящего Договора, готовит Продавец.

4.8. Настоящим Стороны предусматривают, что риск случайной гибели или порчи Недвижимого имущества до его фактической передачи Покупателю в порядке п.п. 4.1 – 4.5 настоящего Договора лежит на Продавце. После фактической передачи Недвижимого имущества риск его случайной гибели или порчи переходит к Покупателю.

## **5. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

5.1. Продавец несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества до его фактической передачи Покупателю в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

5.2. Начиная с даты фактической передачи Недвижимого имущества, расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией, несет Покупатель.

5.3. Покупатель возмещает фактические расходы Продавца, связанные с эксплуатацией и содержанием Недвижимого имущества и произведенные со дня фактической передачи Недвижимого имущества Продавцом Покупателю до даты переоформления Покупателем на свое имя договоров на обеспечение Недвижимого имущества коммунальными ресурсами.

5.4. Понесенные Продавцом в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Недвижимого имущества, подлежат возмещению Покупателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней после заключения им от своего имени соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями. Возмещение Покупателем расходов производится при наличии сверки расчетов Продавца со снабжающими организациями и копий платежных поручений, подтверждающих оплату Продавцом коммунальных платежей.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### *6.1. Продавец обязан:*

6.1.1. Передать Покупателю Недвижимое имущество в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Продавец считается выполнившим свои обязательства по передаче

Недвижимого имущества в собственность Покупателя после фактической передачи его во владение, пользование и распоряжение Покупателя, подписания актов приема-передачи Сторонами в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

6.1.2. После подписания настоящего Договора не передавать Недвижимое имущество в аренду, безвозмездное пользование, в залог третьему лицу, не обременять его любым иным образом, не заключать в отношении Недвижимого имущества договоров купли-продажи с третьими лицами. Передать Покупателю Недвижимое имущество свободным от любых объектов, принадлежащих третьим лицам, и от иного неоговоренного Сторонами имущества.

6.1.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, переоформления Покупателем на свое имя договоров на обеспечение Недвижимого имущества коммунальными ресурсами, принятия Покупателем Недвижимого имущества, а также всех его принадлежностей и неотделимых улучшений к бухгалтерскому учету.

6.1.4. Уплатить подлежащие начислению налоги и обязательные платежи, связанные с Недвижимым имуществом, а также эксплуатационные расходы, до момента фактической передачи Недвижимого имущества Покупателю в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.1.5. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

*6.2. Покупатель обязан:*

6.2.1. Принять Недвижимое имущество в порядке и на условиях настоящего Договора.

6.2.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество и переоформления на свое имя договоров на обеспечение Недвижимого имущества коммунальными ресурсами.

6.2.3. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки. Убытки возмещаются в полном объеме сверх неустойки.

7.3. В случае если Продавец не передаст Недвижимое имущество (или принадлежности и неотделимые улучшения Недвижимого имущества) Покупателю в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, он обязан уплатить Покупателю по его письменному требованию в течение 5-ти банковских дней пеню в размере 0,05 % от определенной в п.п. 2.1 настоящего Договора цены Недвижимого имущества (или стоимости не переданных принадлежностей или неотделимых улучшений) за каждый день просрочки.

7.4. В случае задержки со стороны Продавца предоставления необходимых документов или совершения необходимых действий для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество Продавец уплачивает Покупателю по его письменному требованию в течение 5-ти банковских дней пеню в размере 0,05 % от определенной в п. 2.1 настоящего Договора цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки.

7.5. Сторона, необоснованно уклоняющаяся в любой форме от совершения действий или представления необходимых документов для государственной регистрации перехода права

собственности в отношении Недвижимого имущества, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

7.6. В случае нарушения Продавцом любого из требований (гарантий), указанных в настоящем Договоре, Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора и потребовать возмещения убытков в полном объеме.

7.7. При изъятии Недвижимого имущества у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавец обязан возместить Покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что Покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (п. 1 ст. 461 ГК РФ).

7.8. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

7.9. Все платежи, связанные с условиями настоящего раздела Договора, осуществляются в рублях РФ путем перечисления денежных средств на расчетный счет другой Стороны (если Стороны письменно не договорятся об иной форме платежей).

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если невыполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы).

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе: землетрясение, наводнение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, военные действия, гражданские волнения, забастовки, запрещения, ограничения экономического и политического характера, другие события и действия, носящие объективный и абсолютный характер, которые препятствуют выполнению настоящего Договора, и которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна в срок не позднее 20 дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую Сторону об их наступлении.

8.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору переносятся на время действия таких обстоятельств.

8.5. Если эти обстоятельства будут длиться более 3-х месяцев, то Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор, и в этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право потребовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между Сторонами, с соблюдением обязательного досудебного (претензионного) порядка. Срок ответа на направленную Стороной претензию устанавливается в 10 (Десять) календарных дней со дня ее получения другой Стороной.

9.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению при урегулировании разногласий в процессе переговоров, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности (незаключенности), подлежат разрешению в Арбитражном суде Краснодарского края.

## 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Если Стороны дополнительно не договорятся об ином в отношении некоторых категорий информации, то Стороны признают конфиденциальной всю информацию, относящуюся к условиям и положениям настоящего Договора или полученную в связи с ним. Каждая из Сторон должна сделать все необходимое для предотвращения раскрытия такой конфиденциальной информации третьим сторонам без предварительного прямого письменного согласия другой Стороны.

10.2. При этом Стороны не обязаны соблюдать конфиденциальность информации, которая должна быть раскрыта согласно действующему законодательству Российской Федерации, в соответствии с актом суда или предписанием любого другого надлежащим образом уполномоченного органа, либо раскрыта по предварительному согласованию между Сторонами.

## 11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Продавец и Покупатель заверяют и гарантируют, что они и их представители обладают необходимыми полномочиями для заключения настоящего Договора и выполнения обязательств по настоящему Договору, и что все действия, корпоративные решения (включая одобрение заключения настоящего Договора и его условий), необходимые для заключения настоящего Договора, а также исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, были совершены должным образом.

11.2. Все извещения, уведомления и иная корреспонденция направляется Сторонам по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо по адресу места нахождения, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц, заказным письмом с уведомлением о вручении, нарочным, с использованием международных служб почтовой доставки или через нотариуса в порядке, предусмотренном ст. 86 Основ законодательства РФ «О нотариате». При этом корреспонденция считается врученной, в том числе, если адресат отказался от получения отправления и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи; адресат не явился за получением отправления, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя; адресат отсутствует по указанному в настоящем Договоре адресу (или адресу, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр юридических лиц), о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Настоящий Договор составлен на русском языке в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для передачи в регистрирующий орган.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

12.4. Если какие-либо условия и положения настоящего Договора будут признаны или объявлены недействительными, противозаконными или не имеющими правовой силы по какому-либо основанию решением, приказом суда, то такая недействительность или отсутствие правовой силы не будут ограничивать действительность или правовую силу других условий и положений, и

Стороны будут должны внести изменения и/или дополнения во все такие недействительные, противозаконные или не имеющие правовой силы положения или заменить их на действительные и имеющие правовую силу положения, экономический эффект которых соответствует, насколько это возможно, намерениям, из которых Стороны исходили при составлении таких измененных условий и положений, без внесения каких-либо изменений в существенные условия и положения настоящего Договора.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец**  
**ОАО «Стройтрансгаз»**  
 Место нахождения: 125284, город Москва, ул. Беговая, д. 3, стр. 1  
 Почтовый адрес: 117418, город Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 58  
 ОГРН 1025700768950  
 ИНН 5700000164; КПП 997250001  
 Банковские реквизиты:  
 р/с 40702810900000000017 в ГПБ (ОАО)  
 к/с 30101810200000000823  
 БИК 044525823

**Покупатель**  
**ООО «БизнесТренд»**  
 Место нахождения: 111000, город Москва, ул. Б. Лубянка, д. 24/15, стр. 1  
 Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 10, стр. 1  
 ОГРН 1057747292371  
 ИНН 7708565434; КПП 770801001  
 Банковские реквизиты:  
 р/с 40702810500000007999  
 в Газпромбанк (ОАО) г. Москва  
 к/сч 30101810200000000823  
 БИК 044525823

**Генеральный директор**

  
 \_\_\_\_\_  
 В.А. Гуринов  
 М.п.



**Генеральный директор**

  
 \_\_\_\_\_  
 Козлов С.В.  
 М.п.



## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 1 of 5

ФГИС ЕГРН			
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения и характеристики объекта недвижимости			
На основании запроса от 22.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Помещение</b>			
(объект недвижимости)			
Лист №:	Раздел №:	Всего листов раздела №:	Всего листов выписки:
23.03.2021	№ 59/02/01/08/2830216		
Кадастровый номер:		89:11:020302:2115	
Номер кадастрового квартала:	89:11:020302		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 1111635, Условно-номер: 89:11:001200/00.1635		
Адрес:	Ямал-Ненецкий автономный округ, г. Исхой Уртай, ул. 26 съезда КПСС, д. 2н		
Площадь:	2128		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Помет, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № этажа, 2, 3, 4, 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	39562201.28		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		наименование, фамилия	
М.П.			

about:blank

23.03.2021

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Пояснение	
об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел №
23.03.2021 № 99/2021/0828/20216	Всего листов раздела 11
Кадастровый номер:	50:11:020302:2116
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:020302:178
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровых номерах:	данные отсутствуют
Сведения об обеспечении ипотекой помещения и/или иному лицу в целях обеспечения социального жилищного фонда, в целях предоставления помещения дома социального пользования или жилищного фонда государственного использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись, фамилия, имя, отчество

М.П.

about:blank

23.03.2021

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 5

Почтовое наименование				
информация				
Дата №	Раздел 1	Всего листов выписки 1,2	Всего разделов	Всего листов выписки
23.03.2021	№ 99/021/082800216			
Кадстровый номер:			89:11:020102:2115	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для залога по разделу 8 отсутствуют. Сведения необходимые для залога по разделу 9 отсутствуют.			
Получатель выписки:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
павел николаевич добожко		полковник		инициалы, фамилия

МП

about:blank

23.03.2021



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

Наименование		объект недвижимости		
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов листов
23.03.2021	№ 59/2021/082830216			
Кадастровый номер:		50:11/020302:2115		
1.	Права/обременения (право/обременение):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "БизнесТренд", ИНН: 7706554134	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 89-89-06/010/2013-657 от 26.08.2013	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5.	Заявление в суд/иное обращение через арбитраж:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Наименование и сведения о владельце ипотеки, по которой заложено имущество (по предоставлению государственной регистрации права (кредит, поручение, право), поручителя или иного субъекта недвижимости, связан в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют		
10.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, обременения право без необходимости в силе закона отменить действие суда, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 5 of 5

about:blank

23.03.2021

## ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 18.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Задание		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
19.01.2021 №	99/2021/370522059		
Кадастровый номер:	89:11:020302:178		
Номер кадастрового квартала:	89:11:020302		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1636а		
Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 Съезда КПСС, д. 2 В		
Площадь, м²:	640,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1995		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	11913279,41		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 18.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
из объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>19.01.2021 № 99/2021/370522059</b>	
Кадастровый номер:	<b>89:11:020302:178</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	89:11:020302:58
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>89:11:020302:196, 89:11:020302:2115</b>
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 или иного юридического комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные недействительные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Раздел 7

Здание						
из объекта недвижимости						
Лист №	Раздела Т	Всего листов раздела Т:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.01.2021	№ 99/2021/370522059					
Кадастровый номер:				89:11:020302:178		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (подвальной)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	89:11:020302:196	Этаж № Подвал-01	А	данные отсутствуют	данные отсутствуют	708
2	89:11:020302:2115	Этаж № подвал, 2, 3, 4, 5		данные отсутствуют	данные отсутствуют	2128
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

1я страница формы № ИНВ-1

Формат по ОКУД	1000
№ ОКПД	77918331
Вид деятельности по ОКВ	88.20
Дата	31.01.2021
Дата начала инвентаризации	31.01.2021
Дата окончания инвентаризации	28.02.2021
Вид операции	

ООО «БизнесТренд», ИНН 770805434, 127055, Москва г, Новослободская ул, дом № 3, строение 3, тел.: (812) 435-23-33, р/с 407028109000000007986, в банке БАНК ПТБ (АО), БИК 044526823, ак. 30101810200000000623 (организация)

Основное подразделение (структурное подразделение) \_\_\_\_\_ (наименование) \_\_\_\_\_ (наименование)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ

Номер документа	Дата составления
инв-ОС	28.02.2021

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства часть Здание  
находящиеся в собственности  
Местонахождение Основное подразделение  
Арендодатель \_\_\_\_\_  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а вышедшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИБ-1

№ п/п по л/п документа	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта к ответственному хранению (архиву)			Год выпуска (посройки, приемки, тендер)	Номер			Фактически наличие		По данным бухгалтерского учета		По данным бухгалтерского учета с учетом амортизации	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о приеме)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 Часть здания 5 2120,0 кв.м. г.Новый Уренгой, ул. 25 съезде КПСС, д. 2, корпус В этаж парадный, 2,3,4,5. кадастровый номер 68:11:0020302-2115	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
						000000100			1		1	71 701 096,00	14	56 507 291,90
Итого														
										1	71 701 096,00	1	56 507 291,90	

Итого по странице:

а) количество юридических номеров Один (грамм-коп)

б) общее количество единиц фактически Одна (грамм-коп)

в) на сумму фактически Семьдесят один миллион семьсот одна тысяча девятьсот шесть рублей 00 копеек (грамм-коп)

Эт страница формы № ИИ-В-1


Итого по описи:

а) количество поручительских листов	Один	(подпись)
б) общее количество единиц фактической описи	Один	(подпись)
в) на сумму фактически	Сорокдесят один миллион семьсот одна тысяча девятьсот шестьдесят шесть рублей 00 копеек	(подпись)

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)		Бубинов Д.В. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и интересе, в связи с чем прилагаю к инвентаризационной описи по имам (нашему). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий (должность)		Бубинов Д.В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

28 февраля 2021 г.

Указание в настоящей описи данных и расчеты проверил	Конкурсный управляющий (должность)		Бубинов Д.В. (расшифровка)
"28" февраля 2021 г.			



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ  
НОВОУРЕНГОЙСКИЙ ФИЛИАЛ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*На часть здания.*

назначение нежилого строения

По адресу: ЯНАО, г.Новый Уренгой, улица 26 съезда КПСС д. 2В.

СОГЛАСОВАНО:

НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

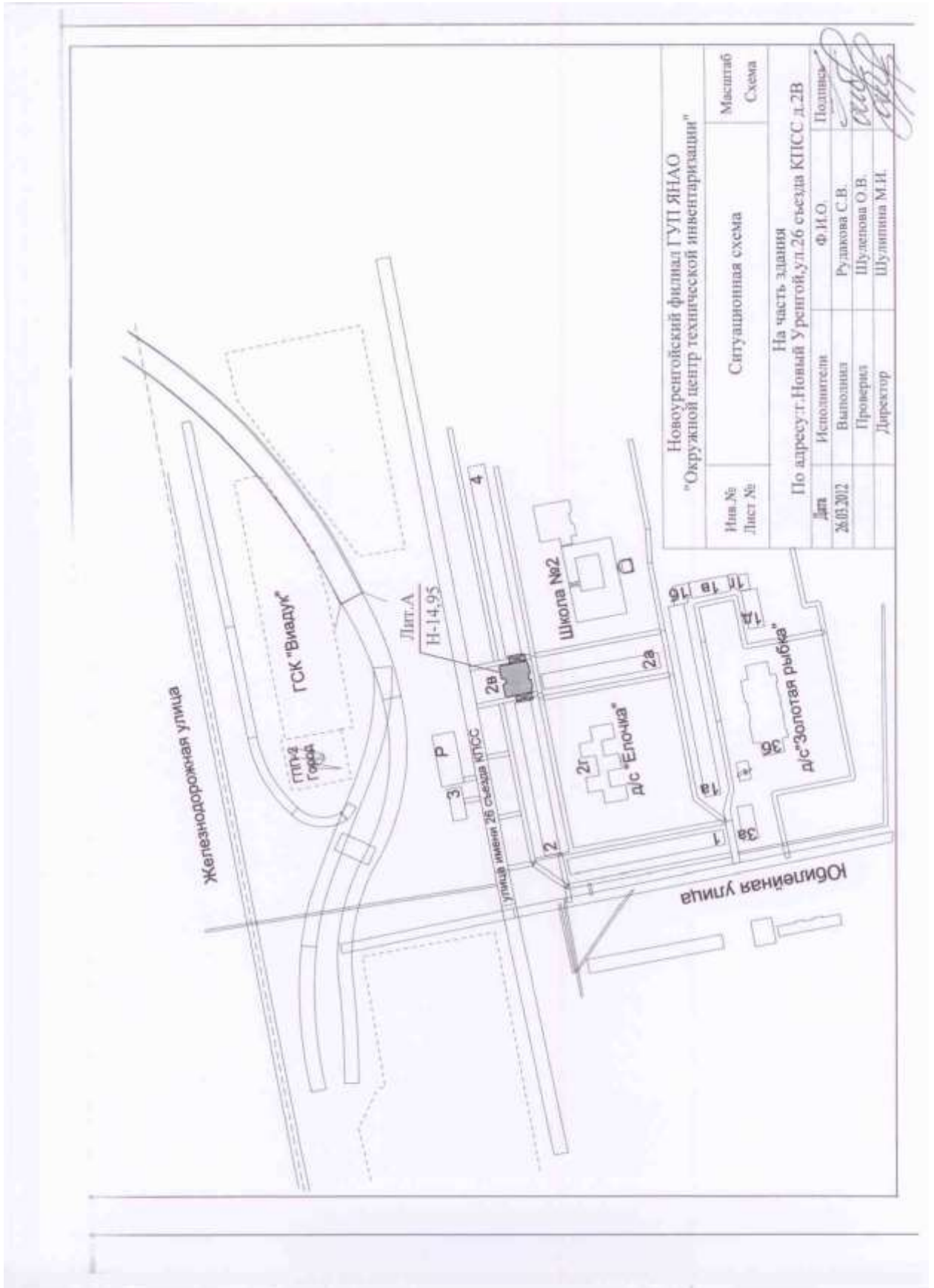
ИНВЕНТАРНЫЙ № 1111635

(ДЕЛОВАЯ)

(ПОДПИСЬ)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2008г.

Паспорт составлен по состоянию на « 26 » марта 2012 г.



Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"		Масштаб
Изм. №	Ситуационная схема	Схема
Лист №		
На часть здания По адресу: г.Новый Уренгой, ул.26 съезда КПСС д.2В		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
26.03.2012	Выполнил	Рудякова С.В.
	Проверил	Шулепова О.В.
	Директор	Шульпина М.И.
		Подпись

### I. Сведения о принадлежности

(реестровый № \_\_\_\_\_)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное название учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подписан ли на следствии - тельствующие право принадлежность записей

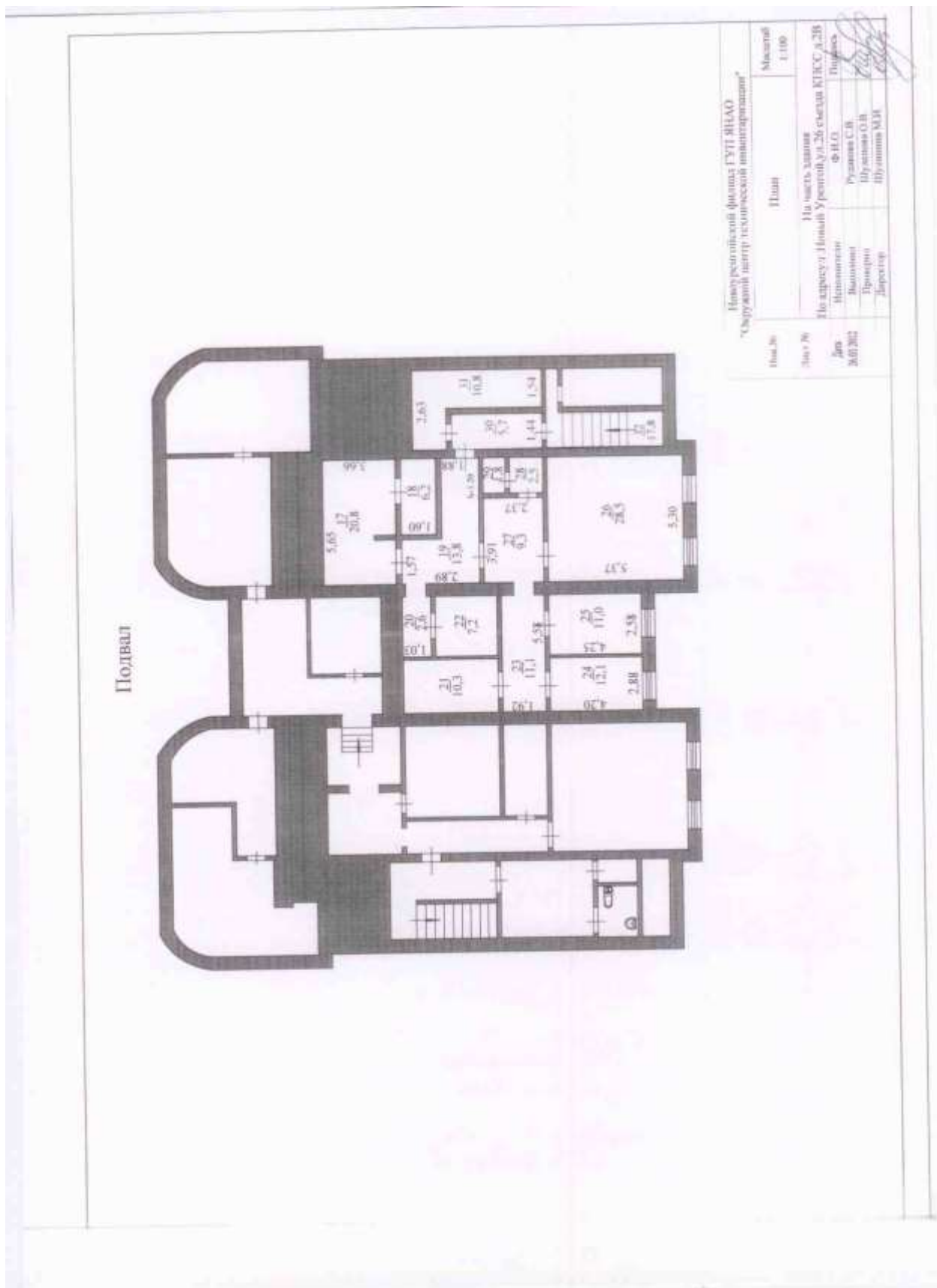
### II. Экспликация земельного участка 785,5 кв. м.

Площадь участка		Незастроенная площадь				
по документам	факт.	застроенная	замощенная	плотничья	прочая	
		<u>785,5</u>				

### III. Благоустройство полезной площади 2128,0 кв. м.

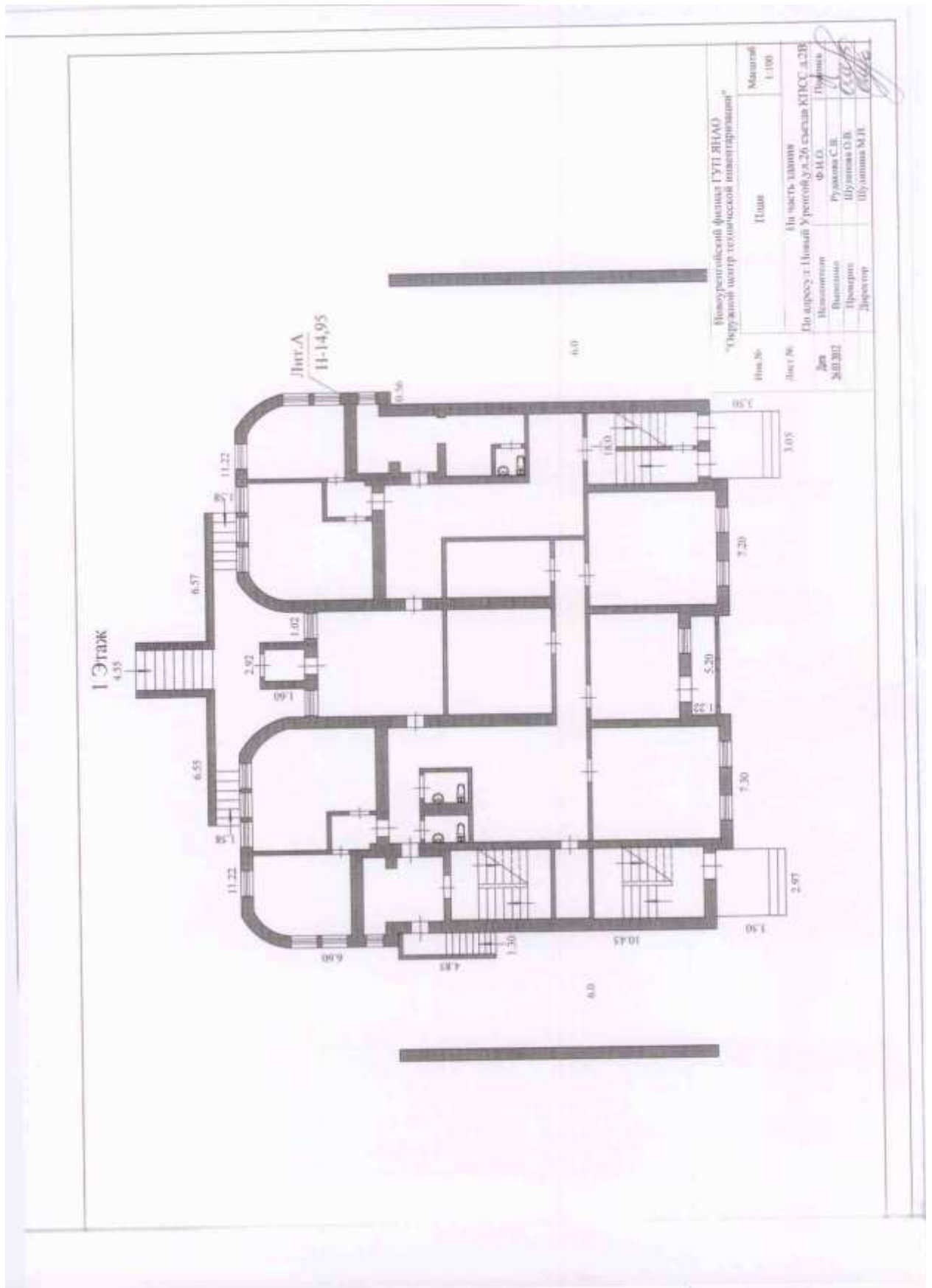
квотировод	Квантисация	Отопление					Централизованное отопление	Ванна				Газоснабж.		Двухэтажное	Лифты - мит	
		От ТЭЦ	От тепловой (капительной)	От ЭЖ-м	От АГВ	прочие		С централиз. Гретьми	Грунтовые	С газовыми котлами	С газовыми котлами	С газовыми котлами	С газовыми котлами		Централизованное	Жидким газом
<u>2128,0</u>	<u>2128,0</u>			<u>2128,0</u>										<u>2128,0</u>		

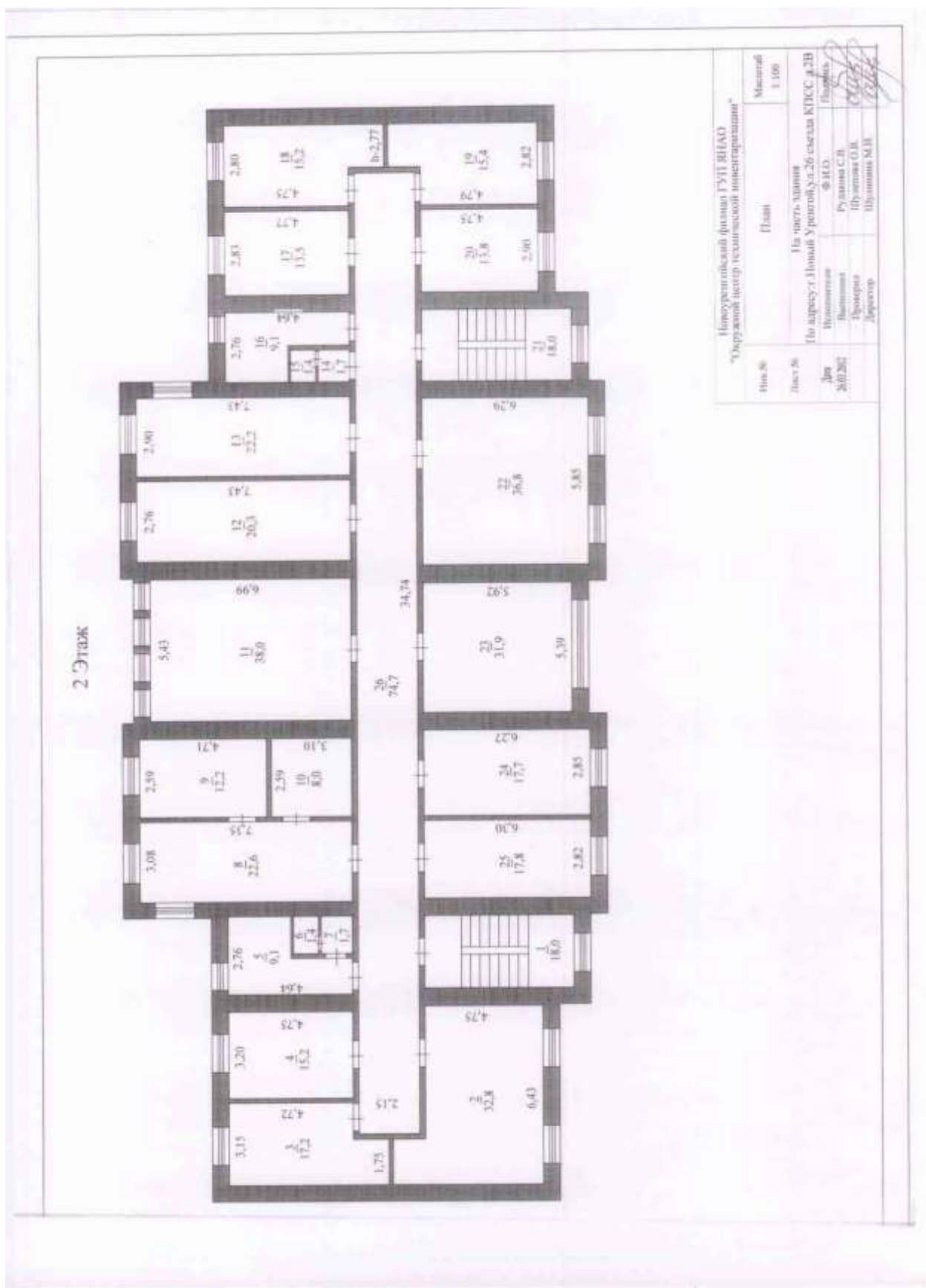




Новороссийский филиал ГЭП ФНАО  
"Сквозной центр технической информации"

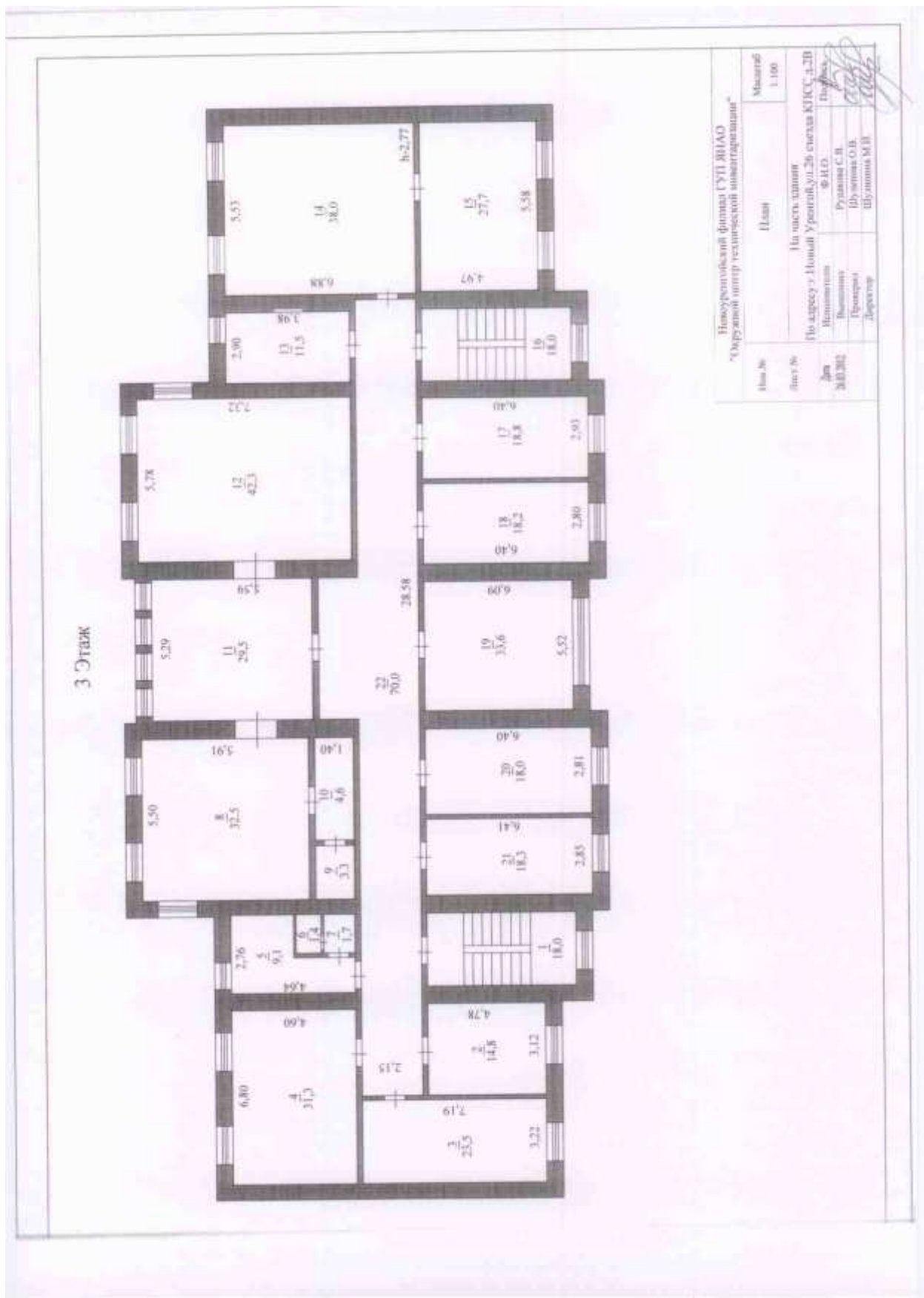
Лист №	Лист	Масштаб
Этаж №	На объект здания по адресу: Новый Урсгой, ул. 26-й км от КТЭС д. 2Б	1:100
Дат:	Ф.И.О.	Подпись
20.03.2012	Руденко С.В.	
	Выполнил:	
	Проектировщик:	
	Директор:	
	Исполнитель О.В.	
	Исполнитель Ю.В.	



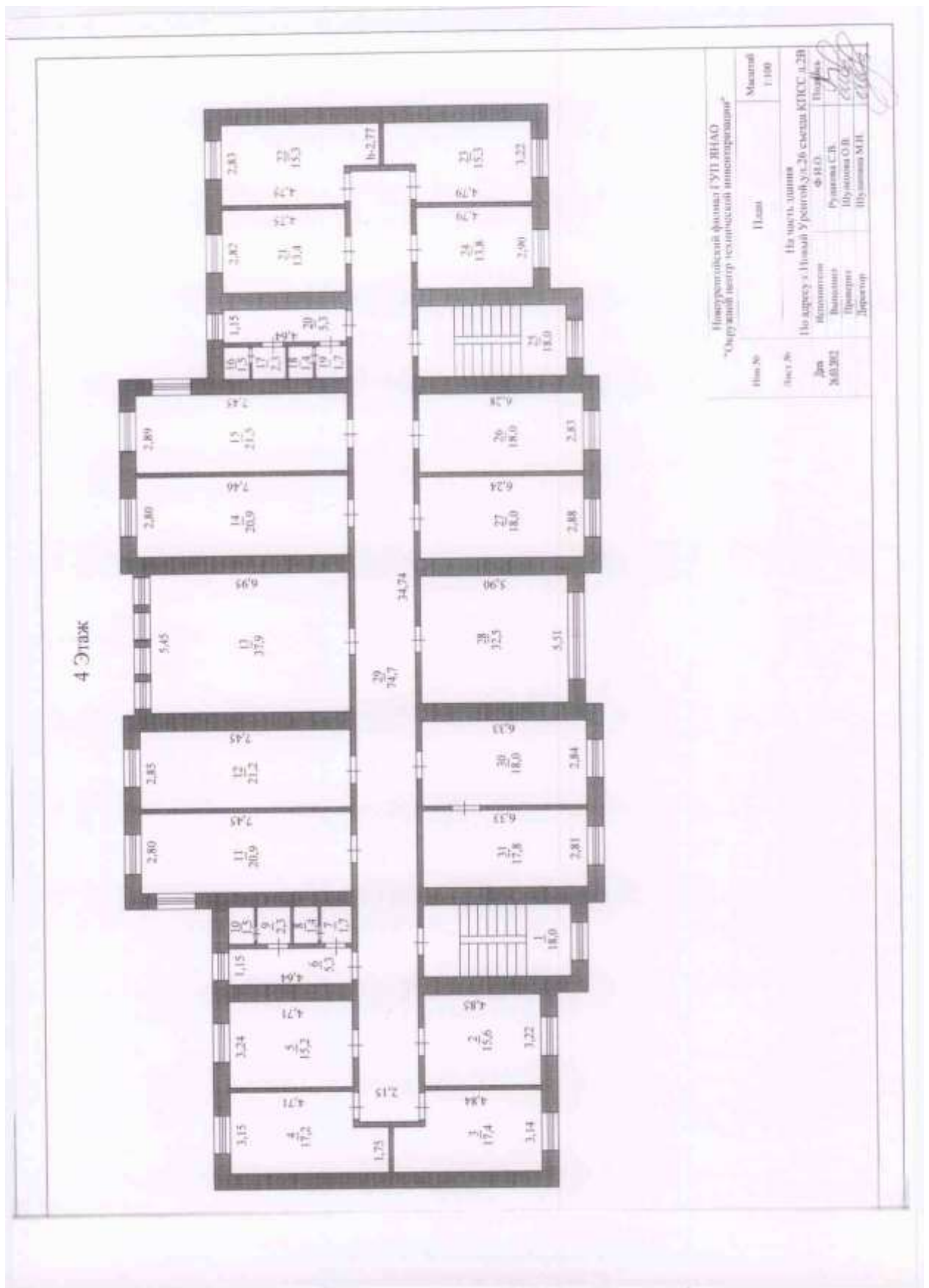


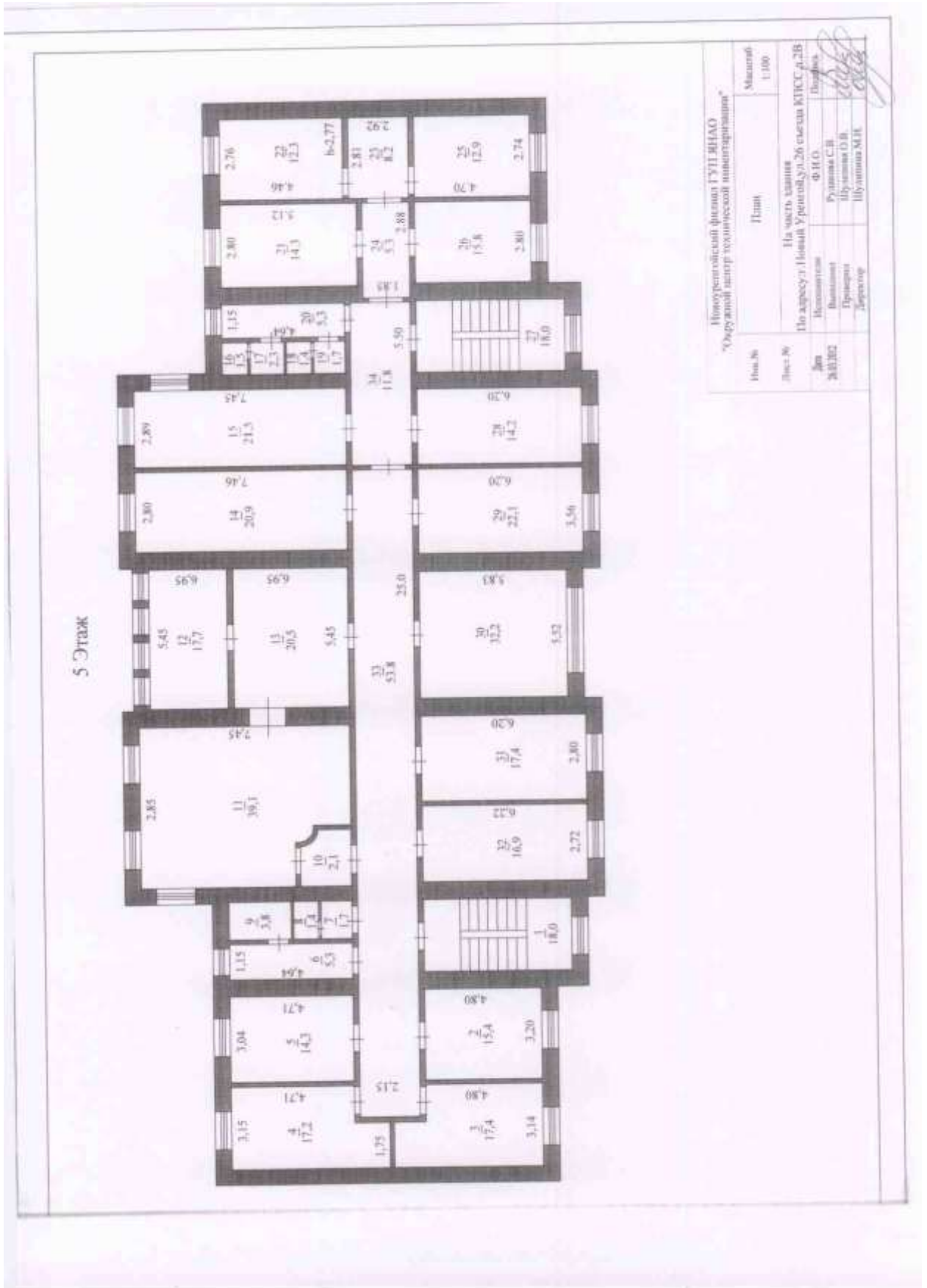
Новороссийский филиал ГУП ВИАО  
"Окружной центр технической инвентаризации"

Имя	Пол	Масштаб
Лист №	На часть здания	1:100
Дат	По адресу: Новый Ургей, ул. 26 апреля КИСС д. 2В	
26/02/2017	Выполнение	Ф.И.О.
	Проверка	Руководитель
	Дорожка	Инженер Г.В.
		Инженер М.В.









## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, находящегося по адресу: ЯНАО  
г.Новый Уренгой, улица 26 съезда КПСС дом 2В.

На часть здания

Дата записи в листру по плану	Этаж	№ помещения (квартиры) и др. № по плану	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание наименование помещений или помещений
				общая	основная	использ. (подсоб)	Лоджии		
	Подзем	17	Складское	20,8	20,8			3,20	
		18	Складское	6,2	6,2				
		19	Коридор	13,8		13,8			
		20	Коридор	2,6		2,6			
		21	Электрощитовая	10,3		10,3			
		22	Складское	7,2	7,2				
		23	Коридор	11,1		11,1			
		24	Складское	12,1	12,1				
		25	Складское	11,0	11,0				
		26	Складское	28,5	28,5				
		27	Коридор	9,3		9,3			
		28	Умывальник	2,5		2,5			
		29	Туалет	1,8		1,8			
		30	Коридор	5,7		5,7			
		31	Войлочная	10,8		10,8			
		32	Лестничная клетка	17,8		17,8			
			Итого	171,5	85,8	85,7			
	A	1	Лестничная клетка	18,0		18,0			
			Итого	18,0		18,0			
		2	Лестничная клетка	18,0		18,0		2,77	
		2	Кабинет	32,8		32,8			
		3	Кабинет	17,2		17,2			
		4	Кабинет	15,2		15,2			
		5	Туалет	9,1		9,1			
		6	Туалет	1,4		1,4			
		7	Умывальник	1,7		1,7			
		8	Кабинет	22,6		22,6			
		9	Кабинет	12,2		12,2			
		10	Кабинет	8,0		8,0			
		11	Кабинет	38,0		38,0			
		12	Кабинет	20,3		20,3			
		13	Кабинет	22,2		22,2			
		14	Умывальник	1,7		1,7			
		15	Туалет	1,4		1,4			
		16	Кабинет	9,1		9,1			
		17	Кабинет	13,5		13,5			
		18	Кабинет	15,2		15,2			
		19	Кабинет	15,4		15,4			
		20	Кабинет	13,8		13,8			
		21	Лестничная клетка	18,0		18,0			
		22	Кабинет	36,8		36,8			
		23	Кабинет	31,9		31,9			
		24	Кабинет	17,7		17,7			
		25	Кабинет	17,8		17,8			
		26	Коридор	74,7		74,7			
			Итого по 2 этажу	485,7	359,7	126,0			

3	1	Лестничная клетка	18,0		18,0		
	2	Кабинет	14,8	14,8			2,77
	3	Кабинет	23,5	23,5			
	4	Кабинет	31,3	31,3			
	5	Умывальник	9,1		9,1		
	6	Туалет	1,4		1,4		
	7	Умывальник	1,7		1,7		
	8	Кабинет	32,5	32,5			
	9	Туалет	3,3		3,3		
	10	Подсобное	4,6		4,6		
	11	Кабинет	29,5	29,5			
	12	Кабинет	42,3	42,3			
	13	Кабинет	11,5	11,5			
	14	Кабинет	38,0	38,0			
	15	Кабинет	27,7	27,7			
	16	Лестничная клетка	18,0		18,0		
	17	Кабинет	18,8	18,8			
	18	Кабинет	18,2	18,2			
	19	Кабинет	33,6	33,6			
	20	Кабинет	18,0	18,0			
	21	Кабинет	18,3	18,3			
	22	Коридор	70,0		70,0		
		Итого по 3 этажу	484,1	358,0	126,1		
4	1	Лестничная клетка	18,0		18,0		2,77
	2	Кабинет	15,6	15,6			
	3	Кабинет	17,4	17,4			
	4	Кабинет	17,2	17,2			
	5	Кабинет	15,2	15,2			
	6	Коридор	5,3		5,3		
	7	Умывальник	1,7		1,7		
	8	Туалет	1,4		1,4		
	9	Умывальник	2,3		2,3		
	10	Туалет	1,5		1,5		
	11	Кабинет	20,9	20,9			
	12	Кабинет	21,2	21,2			
	13	Кабинет	37,9	37,9			
	14	Кабинет	20,9	20,9			
	15	Кабинет	21,5	21,5			
	16	Туалет	1,5		1,5		
	17	Умывальник	2,3		2,3		
	18	Туалет	1,4		1,4		
	19	Умывальник	1,7		1,7		
	20	Коридор	5,3		5,3		
	21	Кабинет	13,4	13,4			
	22	Кабинет	15,3	15,3			
	23	Кабинет	15,3	15,3			
	24	Кабинет	13,8	13,8			
	25	Лестничная клетка	18,0		18,0		
	26	Кабинет	18,0	18,0			
	27	Кабинет	18,0	18,0			
	28	Кабинет	32,5	32,5			
	29	Коридор	74,7		74,7		
	30	Кабинет	18,0	18,0			
	31	Кабинет	17,8	17,8			
		Итого по 4 этажу	485,0	349,9	135,1		
5	1	Лестничная клетка	18,0		18,0		2,77
	2	Кабинет	15,4	15,4			
	3	Кабинет	17,4	17,4			
	4	Кабинет	17,2	17,2			
	5	Кабинет	14,3	14,3			
	6	Кабинет	5,3	5,3			

7	Подсобное	3,8		3,8
8	Туалет	1,4		1,4
9	Умывальник	1,7		1,7
10	Коридор	2,1		2,1
11	Кабинет	39,1	39,1	
12	Кабинет	17,7	17,7	
13	Кабинет	20,5	20,5	
14	Кабинет	20,9	20,9	
15	Кабинет	21,5	21,5	
16	Туалет	1,5		1,5
17	Умывальник	2,3		2,3
18	Туалет	1,4		1,4
19	Умывальник	1,7		1,7
20	Коридор	5,3		5,3
21	Кабинет	14,3	14,3	
22	Кабинет	12,3	12,3	
23	Кабинет	8,2	8,2	
24	Коридор	5,3		5,3
25	Кабинет	12,9	12,9	
26	Кабинет	15,8	15,8	
27	Лестничная клетка	18,0		18,0
28	Кабинет	14,2	14,2	
29	Кабинет	22,1	22,1	
30	Кабинет	32,2	32,2	
31	Кабинет	17,4	17,4	
32	Кабинет	16,9	16,9	
33	Коридор	53,8		53,8
34	Коридор	11,8		11,8
	Итого по 5 этажу	483,7	355,6	128,1
	ВСЕГО	2128,0	1509,0	619,0

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А

Год постройки 1995 г.

Число этажей 5

Группа капитальности 2

Вид внутренней отделки: простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивн.	Износ в %	% износа к строит. гр. 7 и гр. 8 / 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Ж/бетонные свай	хорошее	6	1	6	15	0,9	
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее	26	1	26	10	2,6	
	б) перегородки	Кирпичные	хорошее						
3	перекрытия	чердачное		8	1	8	10	0,6	
		междуэтажи	ж/б плиты						хорошее
		надподвальн	ж/б плиты						
4	Крыша	Рулонная совмещенная с перекрытием	хорошее	11	1	11	15	1,7	
5	Полы	Линолеум, керам. плитка	хорошее	9	1	9	10	0,9	
6	проемы	оконные	Двойные с тройным остеклением	10	1	10	10	1,0	
		дверные	Деревянные ламинированные						хорошее
7	Внутренняя отделка	Окраска	хорошее	6	1	6	10	0,6	
8	сан. и электротех. устройства	Отопление	+	19	1	19	10	1,9	
		Водопровод	+						
		Канализация	+						
		Г. водоснабж	+						
		Ванны							
		Электроосвещ.	+						
		Радио							
		Телефон							
Вентиляция	+								
лифты									
9	Прочие работы	отмостка		5	1	5	10	0,5	
Итого				100		100		10,9	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}}$

11%

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера

Год постройки

Число этажей

Группа капитальности

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивн.	Износ в %/%	% износа к строит.гр./стр.гр. &lt;math>\frac{8}{100}</math>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а) стены и их наружная отделка							
	б) перегородки							
3	перекрытия	чердачное						
		междуэтажи						
		надподвальн						
4	Крыша							
5	Полы							
6	проемы	оконные						
		дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	сан. и электротех. устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Г.водоснабж						
		Ванны						
		Электроосвещ.						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
лифты								
9	Прочие работы							

Итого

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}} = \dots \%$







**XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

Длина	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Протяженность	№ сборки	№ таблицы	измерителя	Стоимость измерит. по табл.	Площадь по плану, работ	Всего стоимость в руб.	Процент януса	Действ. стоимость в руб.
			длина м	ширина высота м									

**XII. Общая стоимость ( в руб.)**

В ценах каждого года	Основные строения		Служебное строение		Сооружение		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
2011 г.		7454254,84						7454254,84

« 26 » марта 2012 г.  
 «    »                      200 г.  
 «    »                      200 г.

Исполнитель (С.В.Рудакова)  
 Проверил (О.В.Цулепова)  
 Руководитель (М.И.Шулитина)

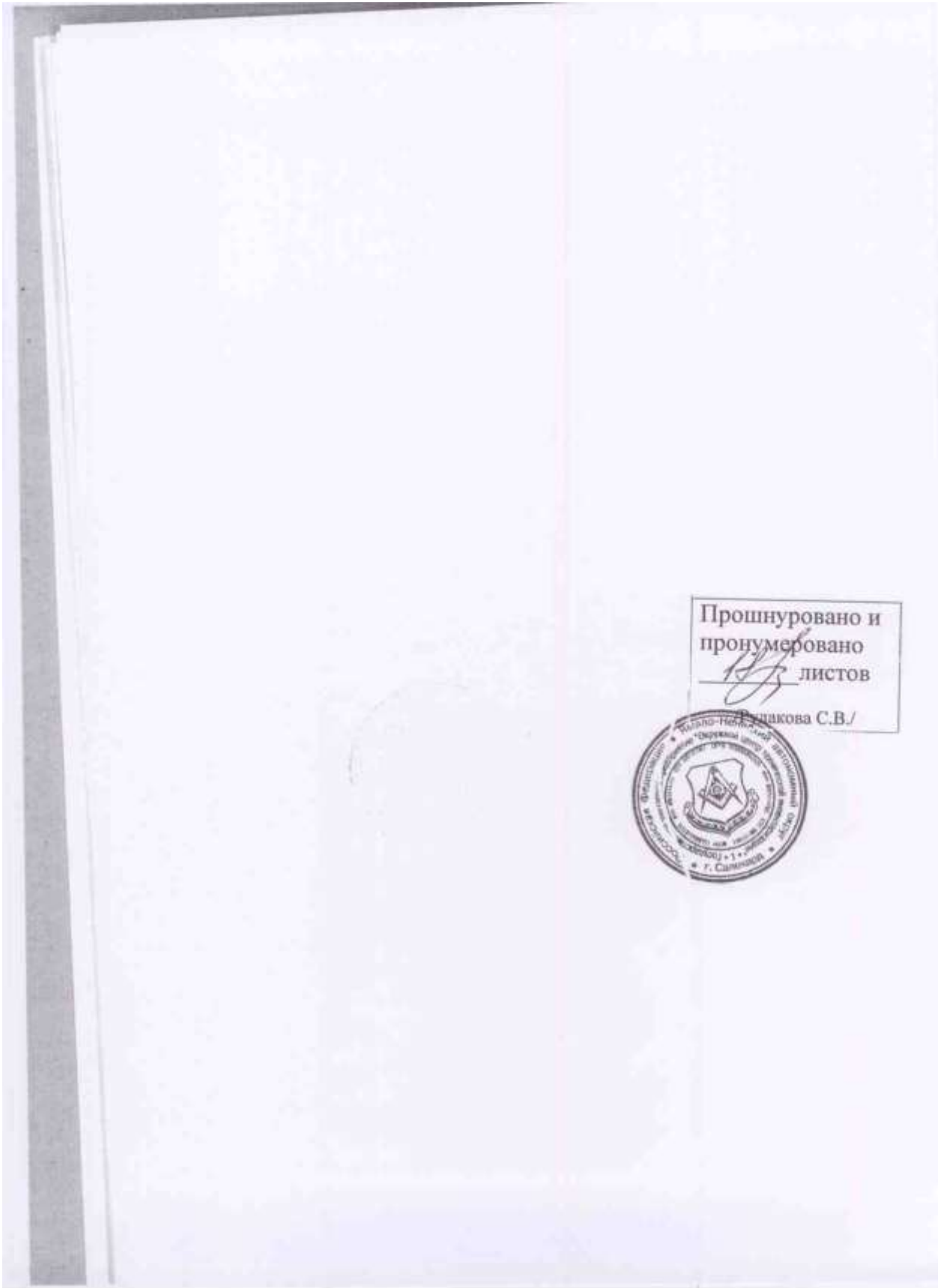


**XIII. Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	«    »                      200 г.	«    »                      200 г.	«    »                      200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

**Отметка о получении паспорта.**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_ (роспись) «    »                      200 г.  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_ (роспись) «    »                      200 г.  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_ (роспись) «    »                      200 г.



## Кадастровый паспорт помещения

Лист №1, Всего листов

Дата 26.03.2012г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

1111/16/35

1. Описание объекта недвижимого имущества Часть здания  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж, на котором расположено помещение Подвал, 2,3,4,5

1.3. Общая площадь помещения: 2128,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	<u>Ямало-Ненецкий автономный округ</u>			
Район				
Муниципальное образование	Тип	город	Наименование	<u>Новый Уренгой</u>
Населенный пункт	Тип		Наименование	
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, ит.д.)	Тип	улица	Наименование	<u>26 съезда КПСС</u>
Номер дома	<u>2В</u>			
Номер корпуса (строения)				
Номер строения				
Литера	<u>А</u>			
Номер помещения (квартиры)				
Иное описание местоположения				

1.5. Назначение помещения Административное  
 (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане \_\_\_\_\_

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.10. Примечание \_\_\_\_\_

1.11. Государственное унитарное предприятие Ямало-Ненецкого автономного округа «Окружной центр технической инвентаризации» (ГУП ЯНАО «ОЦТИ»)

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)  
 реквизиты свидетельства об аккредитации: \_\_\_\_\_ свидетельство об аккредитации организации на  
 осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального  
 строительства серия от 13.03.2007г. ИИ-1 №000160

Директор Новоуренгойского филиала  
 ЯНАО ОЦТИ

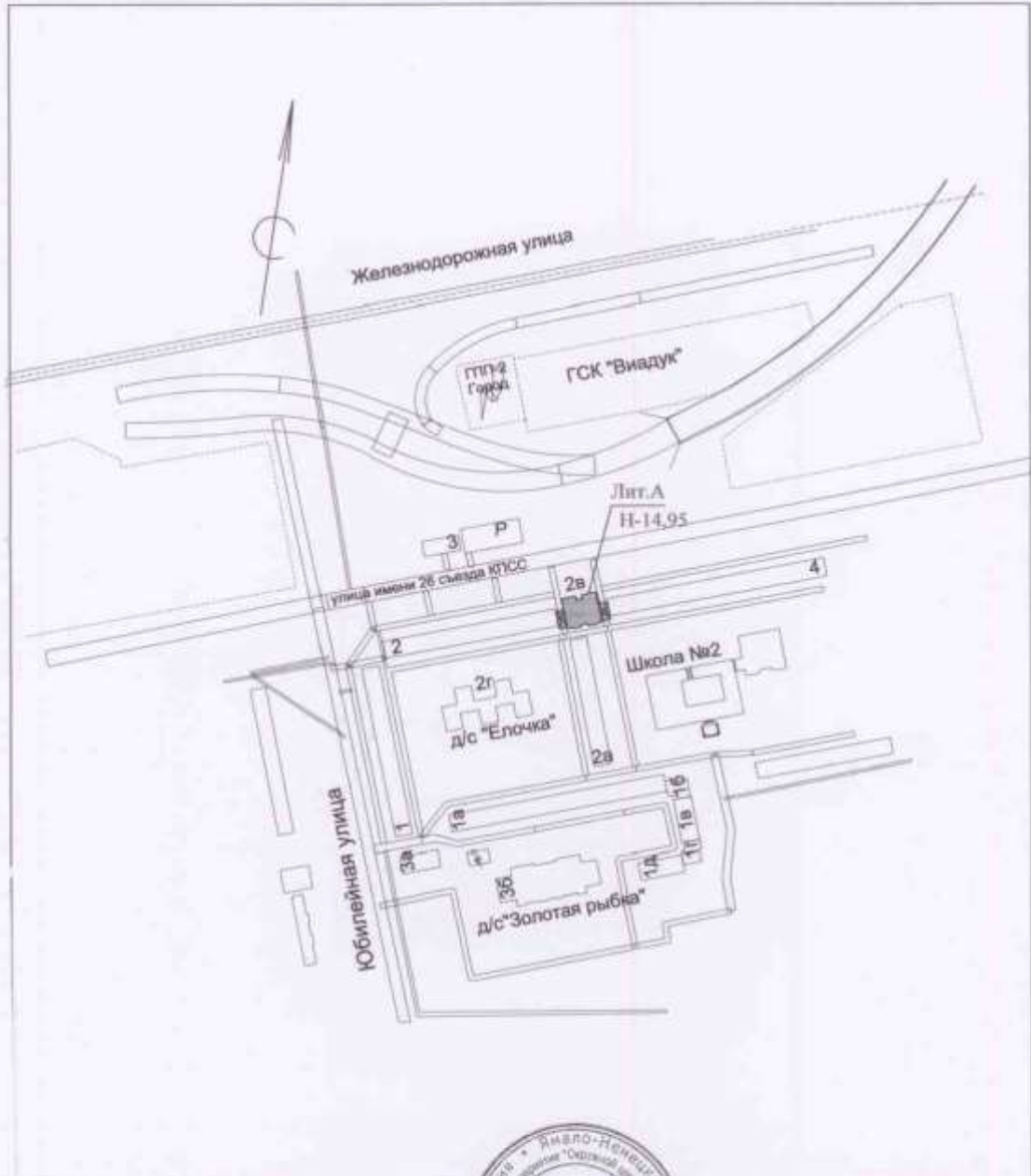


М.И.Шулигина  
 инициалы, фамилия

# Кадастровый паспорт помещения

Лист 2, Всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11111635  
 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб : Схема

Директор Новоуренгойского филиала ГУП ЯНАО ОЦТИ

М.П.



М.И.Шулипина  
 (инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**  
**№ НУ - 288 - 19**

**г. Новый Уренгой**

г. Новый Уренгой

« 22 » октября 2019 года

На основании заявления ООО «БизнесТренд», согласно ст. 22, 35, 39.1, 39.2, пп. 9 п. 2 ст. 39.6, пп. 17 п. 8 ст. 39.8, 39.17, п.2 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования город Новый Уренгой, Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Чижовой Ларисы Вячеславовны** – заместителя начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, Приказа Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой от 19.04.2019 № 266 «О разграничении полномочий заместителей начальника Департамента имущественных отношений», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

общество с ограниченной ответственностью «БизнесТренд»,

(наименование юридического лица)

в лице Кеца Сергея Валерьевича – генерального директора,

(Ф.И.О. гражданина)

действующего на основании Устава,

(Устав, положение, распоряжение, доверенность)

индивидуальный предприниматель Дугаева Индира Аухатовна,

(фамилия, имя отчество арендатора)

именуемые в дальнейшем «Арендаторы», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор со множественностью лиц на стороне Арендатора (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендаторы принимают в аренду земельный участок из земель населённых пунктов, имеющий:

- вид разрешенного использования – деловое управление,
- кадастровый номер 89:11:020302:58;
- площадь 1001 кв. м;

- целевое использование – занятый объектом недвижимого имущества, указанным в п. 1.3. Договора,

расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в, в границах, указанных в кадастровой выписке о земельном участке.

1.2. Приведенное описание земельного участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендаторами.

1.3. На земельном участке имеется:

административное здание (кадастровый номер 89:11:020302:178).

(объект недвижимого имущества)

ДОГОВОРНЫЙ ОТДЕЛ

Инициалы, подпись, дата и место составления документа

1.4. Договор аренды земельного участка составлен без оформления акта приема-передачи земельного участка. Земельный участок с кадастровым номером 89:11:020302:58 находится в пользовании Арендаторов на основании договора аренды земельного участка от 15.04.2010 № НУ-6081.

Стороны договорились, что договор аренды земельного участка от 15.04.2010 № НУ-6081 прекращает свое действие с 10.08.2019.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 10 августа 2019 года до 10 августа 2068 года. Земельный участок подлежит возврату Арендодателю 10 августа 2068 г.

2.2. Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 10.08.2019.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За владение и пользование земельным участком Арендаторы уплачивают Арендодателю арендную плату согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 1).

3.2. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Арендная плата начинается исчисляться с «10» августа 2019 г.

Первый платёж за 3 квартал 2019 производится арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Договора.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами ежеквартально:

- за первый квартал – до 10 апреля текущего года;

- за второй квартал – до 10 июля текущего года;

- за третий квартал – до 10 октября текущего года;

- за четвертый квартал платеж вносится до 10 декабря текущего года

на расчетный счет № 40101810465770510002 РКЦ Салехард в городе Салехард БИК 047182000.

Получатель: ИНН 8904013329

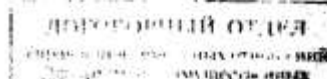
КПП 890401001 – УФК по ЯНАО (Департамент имущественных отношений).

ОКТМО: 71956000

При перечислении арендной платы КБК: 950 1 11 05012 04 0000 120

При перечислении пени, штрафа КБК: 950 1 16 900 400 4 0000 140.

При изменении реквизитов для внесения арендных платежей Арендодатель уведомляет Арендаторов в письменном виде, путем направления уведомления на электронную почту и почтовый адрес Арендаторов, указанные в разделе «Юридические адреса и реквизиты сторон», без оформления дополнительного соглашения.





3.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя без оформления дополнительного соглашения в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка расчета арендной платы;
- в связи с изменением категории земель;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков;
- в связи с изменением разрешенного использования земельных участков.

3.6. Арендаторы вправе вносить арендную плату за земельный участок досрочно.

3.7. Неиспользование Арендаторами земельного участка в соответствии с целью его предоставления, предусмотренной п. 1.1 Договора, не является основанием для невнесения арендной платы.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. При проведении осмотра земельного участка Комиссией, в целях установления факта надлежащего или ненадлежащего исполнения условий Договора, составлять акт осмотра земельного участка.

Акт осмотра составляется в одностороннем порядке в случае неявки Арендаторов, должным образом уведомленного посредством направления извещения на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре.

4.1.4. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.5. Произвести изъятие земельного участка для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Установить публичный сервитут на земельный участок в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

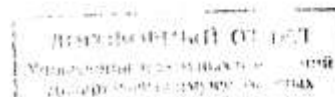
4.1.7. Всю оформленную корреспонденцию, связанную с использованием земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, направлять на электронную почту Арендаторов, обозначенную в разделе «Юридические адреса и реквизиты сторон».

Корреспонденция, отправленная указанным способом, считается соответственно направленной надлежащим образом и полученной Арендаторами в день ее направления на указанный адрес электронной почты.

4.1.8. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять условия Договора.



4.2.2. Письменно в 15-дневный срок уведомить Арендаторов об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.3. В случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд производить изъятие на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендаторы имеют право:

использовать земельный участок на условиях, установленных

передавать арендные права и обязанности по Договору третьему

числе отдавать арендные права земельного участка в залог и

в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества

или паевого взноса в производственный кооператив в пределах

срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.3. Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.1.5. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу и направляется Арендодателю для последующего учета.

5.1.6. При расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

5.1.7. Расходы по государственной регистрации договора субаренды, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. Производить работы по вырубке и переносу зеленых насаждений по согласованию с Департаментом городского хозяйства Администрации города Новый Уренгой.

5.2.4. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, предусмотренным п. 1.1. Договора.

5.2.5. Использовать земельный участок в соответствии с целью его предоставления, предусмотренной п. 1.1. Договора.

5.2.6. Осуществлять передачу арендных прав земельного участка по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

ДЕПАРТАМЕНТ ОТДЕЛ

Государственной регистрации, кадастра и картографии

по Ямало-Ненецкому автономному округу

... межевые, геодезические и другие специальные знаки  
... земельном участке.

... мероприятия по охране земель.

... загрязнения и захламления земельного участка, зоны  
... благоустройства, в том числе санитарного содержания, а также скопления снега и  
... обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных  
... средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами  
... благоустройства территории муниципального образования город Новый  
... Уренгой, утвержденными решением Городской Думы, муниципального  
... образования город Новый Уренгой от 26.10.2017 № 134, решениями,  
... рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением  
... градостроительства и архитектуры Администрации города Новый Уренгой  
... действующим законодательством.

5.2.10. Соблюдать при использовании земельного участка требования  
... градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-  
... гигиенических, противопожарных и иных правил, норм, установленных  
... действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.11. Обеспечить размещение на территории земельного участка  
... указанного в п. 1.1. Договора, информационной таблички, размером 1,0 м x 0,7  
... м, содержащей следующую информацию:

- зарегистрированное (юридическое) наименование предприятия;
- адрес места нахождения (юридический адрес);
- режим работы;
- контактный телефон.

Табличка может быть изготовлена из пластика, алюминия, латуни  
... нержавеющей стали, композитных материалов. Материалы, применяемые для  
... таблички, должны быть водостойкие, морозостойкие, антивандальные.  
... Информационная табличка может содержать логотип предприятия, цвет  
... таблички – белый, надписи – синие.

5.2.12. Выполнять требования контролирующих служб, касающиеся  
... условий эксплуатации коммуникаций, сооружений, дорог и иных объектов  
... расположенных на арендуемом земельном участке, не препятствовать ремонту  
... и обслуживанию указанных объектов.

5.2.13. Соблюдать требования Правил противопожарного режима в РФ  
... (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации  
... от 25.04.2012 № 390) и Инструкции о мерах противопожарной безопасности на  
... территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.

5.2.14. Не нарушать находящиеся на участке подземные сооружения, а в  
... случае необходимости их переноса производить таковой за свой счет при  
... обязательном условии согласования с заинтересованными организациями.

5.2.15. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям)  
... представителям органов государственного, муниципального земельного  
... контроля доступ на земельный участок по их требованию.

5.2.16. При разрушении возведённого на земельном участке объекта от  
... пожара, стихийных бедствий, ветхости не позднее трех месяцев со дня  
... разрушения объекта приступить к осуществлению мероприятий по его  
... восстановлению. В случае если Арендаторы по истечении трех месяцев не

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

5.2.8. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.9. Не допускать загрязнения и захламления земельного участка, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы, муниципального образования город Новый Уренгой от 26.10.2017 № 134, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением градостроительства и архитектуры Администрации города Новый Уренгой, действующим законодательством.

5.2.10. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.11. Обеспечить размещение на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, информационной таблички, размером 1,0 м x 0,7 м, содержащей следующую информацию:

- зарегистрированное (юридическое) наименование предприятия;
- адрес места нахождения (юридический адрес);
- режим работы;
- контактный телефон.

Табличка может быть изготовлена из пластика, алюминия, латуни, нержавеющей стали, композитных материалов. Материалы, применяемые для изготовления таблички, должны быть водостойкие, морозостойкие, антивандальные. Табличка может содержать логотип предприятия, цвет таблички – белый, надписи – синие.

5.2.12. Выполнять требования контролирующих служб, касающиеся условий эксплуатации коммуникаций, сооружений, дорог и иных объектов, расположенных на арендуемом земельном участке, не препятствовать ремонту и обслуживанию указанных объектов.

5.2.13. Соблюдать требования Правил противопожарного режима в РФ (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390) и Инструкции о мерах противопожарной безопасности на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.

5.2.14. Не нарушать находящиеся на участке подземные сооружения, а в случае необходимости их переноса производить таковой за свой счет при обязательном условии согласования с заинтересованными организациями.

5.2.15. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного, муниципального земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

5.2.16. При разрушении возведённого на земельном участке объекта от пожара, стихийных бедствий, ветхости не позднее трех месяцев со дня разрушения объекта приступить к осуществлению мероприятий по его восстановлению. В случае если Арендаторы по истечении трех месяцев не

приступили к осуществлению мероприятий по восстановлению объекта, земельный участок подлежит возврату Арендодателю.

5.2.17. Направить Арендодателю письменное уведомление для переоформления правоустанавливающих документов на земельный участок в следующих случаях:

- при реорганизации или ликвидации юридического лица – в течение 5 дней с момента государственной регистрации реорганизованного юридического лица либо государственной регистрации прекращения деятельности юридического лица;

- при изменении юридического адреса или иных реквизитов юридического лица – в течение 3-х дней с момента государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы;

- при отчуждении недвижимого имущества или его части, возведённого на арендуемом земельном участке – в течение 5 дней с момента государственной регистрации права.

5.2.18. Не допускать самовольное строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в границах отведенного земельного участка.

5.2.19. Соблюдать требования безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, при осуществлении хозяйственной деятельности на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в целях недопущения загрязнения водоносного горизонта.

5.3. Арендодатель и Арендаторы имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушения условий Договора выявляет Комиссия по контролю за выполнением обязательств контрагентами по договорам и (или) Комиссия по осуществлению муниципального контроля (далее – Комиссия), созданные при Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой.

6.2. В случае неуплаты Арендаторами арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.3., п. 3.4. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки, устанавливаемой Банком России, на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

6.3. Уплата пени не освобождает Арендаторов от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. В случае установления Комиссией факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, и (или) не в соответствии с целью его предоставления, предусмотренной п. 1.1. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы.

Секция  
Администрации города  
Новый Уренгой

6.5. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.18., Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.

6.6. За несоблюдение п. 5.2.19., п. 5.2.13. Договора, руководитель Арендатора несет персональную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.9. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 100 (сто) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай захламления и загрязнения, скопления снега и мусора.

6.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.7., п. 5.2.8., п. 5.2.10., п. 5.2.11., п. 5.2.17. Договора, Арендаторы уплачивают Арендодателю штраф в размере 10 (десять) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.

6.9. В остальных случаях за нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Тюменской области.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения Договора оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Без оформления дополнительного соглашения изменения в Договор могут вноситься в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

8.3. Досрочное расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон оформляется Сторонами соглашением о досрочном расторжении Договора, которое является его неотъемлемой частью.

8.4. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения другой Стороной обязательств по Договору.

8.5. В случае одностороннего расторжения Договора, по основаниям, указанным в п. 8.4. Арендодатель обязан письменно уведомить Арендаторов о своих намерениях за один месяц. Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня получения Арендаторами уведомления о расторжении, без составления соглашения о расторжении Договора.

Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться сторонами в письменной форме. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены на электронную почту, указанную в договоре аренды земельного участка, либо, в случае отсутствия официального адреса электронной почты, заказным письмом с уведомлением по почтовому или юридическому (фактическому) адресу,

указанному стороной в договоре, или получены под расписку уполномоченным представителем Стороны по Договору.

В случае неполучения Стороной по независящим от другой Стороны причинам уведомления, направленного по указанному Стороной в Договоре адресу, Сторона считается получившей уведомление надлежащим образом.

8.6. Прекращение и расторжение Договора в соответствии с п. 8.3., п. 8.4. Договора не освобождает Арендаторов от обязанностей по уплате арендной платы, пени за просрочку платежа по Договору и штрафов.

8.7. В иных случаях Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Договор составлен на двенадцати листах и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Межмуниципального отдела по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в договор аренды иных правообладателей частей здания: административное здание.

10.2. Размер обязательств по настоящему Договору, в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, соразмерен долям в праве на части здания: административное здание.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДАТОРЫ:

ООО «БизнесТренд»

ул. Новослободская, д. 3/3  
г. Москва, 127055

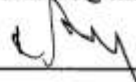
ИНН 7708565434

КПП 770801001

ОГРН 1057747292371

тел.: 8-922-062-70-72

elena.kindras60@mail.ru

 С.В. Кез

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных  
отношений Администрации города  
Новый Уренгой

пр. Ленинградский, д. 5 Б  
г. Новый Уренгой, ЯНАО, 629300

ИНН 8904013329

КПП 890401001

р/с № 40101810500000010001

РКЦ Салехард г. Салехард

БИК 047182000,

ОКТМО 71956000

тел: 23-25-49

договорной отдел  
Управления имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой

генеральный директор  
ООО «БизнесТренд»

2019 года  
ИП Дугаева Индира Аухатова

ул. Сибирская, д. 55, кв. 54  
г. Новый Уренгой, ЯНАО  
629300

тел. 8-932-326-38-51

И.А. Дугаева  
ИП

2019 года

Л.В. Чижова  
заместитель начальника  
Департамента имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой



КОММУНАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ  
Ул. Уренгойская, 106, г. Новый Уренгой, ЯНАО  
Департамент имущественных отношений  
Администрации города Новый Уренгой



Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Ямало-Ненецкому автономному округу

Номер регистрационного округа **89**  
Произведена государственная регистрация  
**договора аренды**  
Дата регистрации 17.02.2020г.  
Номер регистрации 89:11:020302:58-89/053/2020-6

Государственный регистратор *Айреева Т.Е.*



ФГИС ЕГРН	
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 23.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
(по общему кадастровому)	
Лист № _____	Листов _____
Всего листов раздела 11	Всего листов выписки _____
23.03.2021 № 99/2021/382832412	
Кадастровый номер:	89:11:020302:58
Номер кадастрового квартала:	89:11:020302
Дата проведения кадастрового плана:	14.02.2007
Ранко проводимый государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 89:11:020302:0058
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. 26 Съезда КПСС, дом 2В
Площадь:	1001 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3035982,95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	89:11:020302:178, 89:11:060060:6022, 89:11:020302:2174, 89:11:060060:7439, 89:11:060060:8088
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о помещении объекта недвижимости в состав предприятия как хозяйственного комплекса:	
Государственный регистратор	
подпись	ФГИС ЕГРН
подпись	подпись, фамилия

М.П.

about:blank

23.03.2021

Лист 1

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

Земельный участок		Федеральный кадастровый номер	
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.03.2021	№ 99/2021/002932412		
Кадастровый номер:		59:11:020302:58	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	Вексуня Ульяна Сергеевна №89-15-2		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, агломерации:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, заказников:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись владельца недвижимости		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

about:blank

23.03.2021

Раздел 1

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

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист № _____	Рисунки: 1
Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
23.03.2021 № 99/2021/0828/02412	
Кадастровый номер:	89:11:020302:58
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) зачете доли договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством государственными органами государственной власти или органами местного самоуправления полномочия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) разрешенного на эти объекты недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 1.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получить выписку:	1
Государственный регистратор	ОГИС ЕГРН
полное наименование должности	имя
	инициалы, фамилия
	М.П.

about:blank

23.03.2021

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

Земельный участок		Объект недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:
23.03.2021	№ 99/2021/382832412		
Кадастровый номер:		89:11:020302:58	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Аррент (в том числе, субаррент)	
	дата государственной регистрации:	17.02.2020	
	номер государственной регистрации:	89:11:020302:58-89/033/2020-5	
	сроки, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.08.2019 по 10.08.2068	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дугаева Нидира Аухатовна, Общество с ограниченной ответственностью "БизнесТренд", ИНН: 7708565434	
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды земельного участка" №НУ-288-19 от 22.10.2019	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии споров, не рассмотренных, таковыми о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, судами в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Номер раздела:	Всего листов выписки:
23.03.2021	№ 99/2021/382832412			
Кадастровый номер:			89:11:020302:58	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: наименование должности	подпись:	инициалы, фамилия
	М.П.	

about:blank

23.03.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Идентификация				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
23.03.2021	№ 99/2021/382832412			
Кадастровый номер			89:11:020302:58	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: СК МО Невинномысский				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	8881.38	17932.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	8877.66	17933.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	8875.79	17939.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	8867.64	17940.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	8868.41	17945.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	8835.45	17947.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	8832.62	17942.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8849.36	17943.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	8848.55	17938.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	8830.74	17938.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	8847.67	17929.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	8845.1	17920.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	8844.3	17916.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	8847.85	17916.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	8846.8	17909.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.2

Земельный участок				
на кадастровом участке:				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.03.2021 №	99/2021/382832412			
Кадастровый номер:	89:11:020302:58			

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: СК МО Новый Уренгой				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закреплении на местности	Средняя арифметическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	8861.54	17907.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	8862.54	17912.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	8871.38	17916.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	8874.92	17916.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	8878.59	17916.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
подпись инициальная деятельность	подпись	инициалы, фамилия

МП



1я страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
Ю СКОП	77378331
Вид деятельности	68.20
номер	1м
дата	31.01.2021
Дата начала инвентаризации	31.01.2021
Дата окончания инвентаризации	28.02.2021
Вид операции	

ООО «БизнесТренд», ИНН 7708555434, 127055, Москва г. Новослободская ул, дом № 3, строение 3, тел.: (812) 438-23-33, р/с 407026105000000007999, в банке БАНК ГПБ (АО), БИК 044525823, к/с 301018102000000000423

Основное подразделение (организация) \_\_\_\_\_

Основание для проведения инвентаризации: Приказ \_\_\_\_\_ (структурное подразделение)

(неужное зачеркнуть)

Номер документа инв-3У	Дата составления
	28.02.2021

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства земельный участок с кадастровым номером 89:11:020302:58, площадью 1001 кв.м., занятого административным зданием (кадастровый номер 89:11:020302:176)

находящиеся в аренде (договор аренды от 22.10.2019 № НУ\_288-19 срок аренды установлен с 10.08.2019 до 10.08.2068 г.)

(в собственности организации, но ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Основное подразделение

Арендодатель \* Департамент имущественных отношений Администрации г.Новый Уренгой

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, приходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

\_\_\_\_\_ (подпись)  
(должность)

Бубнов Д.В.  
(расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. вал.	количество, шт.
1	2 Земельный участок (кадастровый номер: 89-11-020302-55), расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2в	3 Договор аренды земельного участка	4 22.10.2019г.	5 НУ-268-19	7 -	8 -	9 -	10 1	11 -	12 1	13 211 062,63
Итого										1	211 062,63

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Один (прописью)
- б) общее количество единиц фактически Одн (прописью)
- в) на сумму фактически Двести одиннадцать тысяч девяносто два рубля 63 копейки (прописью)

Зя страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один \_\_\_\_\_ (прописью)  
 б) общее количество единиц фактически Одна \_\_\_\_\_ (прописью)  
 в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (прописью)

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий


  
(подпись)
Бубнов Д.В.  
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основание средств, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий


  
(подпись)
Бубнов Д.В.  
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

28 февраля 2021 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий


  
(подпись)
Бубнов Д.В.  
(расшифровка)

(должность)

"28" февраля 2021 г.

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БИЗНЕСТРЕНД»**

ОГРН 1057747292371 ИНН 7708565434

Адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.3, стр.3

Справка  
о балансовой стоимости активов на 22.03.2021г и стоимости прав и обязанностей по  
договору аренды исходя из расчета 1 год

п/п	Наименование	Стоимость без НДС (руб.)	Сумма начисленной амортизации	Остаточная стоимость (руб.)
1	Часть здания S 2128,0 кв.м. г. Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 2, корп. В этаж: подвал, 2,3,4,5	71 701 096,00	15 364 521,00	56 336 575,00
2	стоимость прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка Дог.№НУ-288-19 от 22.10.2019г исходя из расчета 1 год (согласно акту инвентаризации № инв-3У от 28.02.2021).	211 092,63		211 092,63

Конкурсный управляющий ООО «БизнесТренд»



Бубнов Д.В.

Коды	
	77978331
номер	1/м
догов	31.01.2021
	31.01.2021
	28.02.2021

Форма по ОКУД  
по ОКПО

ООО «БизнесТренд», ИНН 7706565434, 127055, Москва г, Новостройбдский ул, дом № 3, строение 3, тел.: (812) 436-23-33, р/с 40702810500100007999, в банке БАНК ТПБ (АО), БИК 044525823, и/с 30101810200000000823

Основной сайт: \_\_\_\_\_  
 структурное подразделение: \_\_\_\_\_  
 Вид деятельности: \_\_\_\_\_  
 номер: \_\_\_\_\_  
 договор: \_\_\_\_\_  
 Дата начала инвентаризации: \_\_\_\_\_  
 Дата окончания инвентаризации: \_\_\_\_\_  
 Вид операции: \_\_\_\_\_

Основание для проведения инвентаризации: Приказ

Номер документа	Дата составления
инв-ТМЦ	28.02.2021

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
товарно-материальных ценностей

прочие материалы \_\_\_\_\_ вид товарно-материальных ценностей \_\_\_\_\_  
 находящиеся в собственности \_\_\_\_\_ в собственности организации, предназначенные для парковки \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а):

Комкурский управляющий \_\_\_\_\_ Бубнов Д. В. \_\_\_\_\_  
 должность \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_  
 подпись \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

Проведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 26 февраля 2021 г.

Страница 2

Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности			Единица измерения		Цена, руб. кол.	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	кол. (номенклатурный номер)	код по СМЕР	наименование	паспортный		леспорта	количество	сумма, руб. кол.	количество	сумма, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	147.01	Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2, корп. В. Кондиционер	00000000669	002	объект	32 456,000			1,000			1,000	32 456,00
2	147.01	Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2, корп. В. Кондиционер Радзюлис	00000000669	002	объект	4 674,000			1,000			1,000	4 674,00
3	147.01	Н.Уренгой ул. 26 съезда КПСС д. 2, корп. В. Теплосчетчик ТЭМ-104	00000000675	796	шт	13 768,000			1,000			1,000	13 768,00
Итого по странице									Итого			3,000	50 898,00

Итого по странице

а) количество поредовых номеров

Три

б) общее количество единиц фактически

Три

в) на сумму фактически

Пятьдесят тысяч восемьсот девяносто восемь рублей 00 копеек  
применя

Итого по описи \_\_\_\_\_ Три  
 а) количество порядковых номеров  
 б) общее количество единиц фактически Три  
 в) на сумму фактически

Пятьдесят тысяч восемьсот девяносто восемь рублей 00 копеек  
 в) на сумму фактически

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный Управляющий \_\_\_\_\_ Бубнов Д.В.  
 должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись

Члены комиссии:  
 \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись  
 \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись  
 \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 1 по № \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_ комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ Бубнов Д.В.  
 должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись  
 \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись  
 \_\_\_\_\_ должность \_\_\_\_\_ расширенная подпись

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ Бубнов Д.В.  
 \_\_\_\_\_ расширенная подпись

28 февраля 2021 г. \_\_\_\_\_  
 Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ расширенная подпись

28 февраля 2021 г.

Наименование строки	ноя.20	дек.20	январ.20	фев.20	март.20	апр.20	май.20	июн.20	июл.20	авг.20	сент.20	окт.20	ноя.20	дек.20	Общий итог
Возмещение НДС	8 285,95	8 233,01	7 082,54	4 538,21	4 672,32	5 296,94	6 585,50	4 490,35	5 169,16	6 143,88	5 868,05	9 225,00	5 868,05	9 225,00	75 490,91
Возмещение агент за новых арендаторов	18 500,00	48 100,00	37 700,00	0,00	19 000,00	61 000,00	18 500,00	61 807,97	45 000,00	37 500,00	19 000,00	21 900,00	19 000,00	21 900,00	388 007,97
Налог на землю	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Налог на имущество	107 509,00	107 509,00	107 509,00	106 100,33	106 100,33	106 100,34	106 570,00	106 570,00	106 570,00	104 223,00	104 223,00	104 223,00	104 223,00	104 223,00	1 273 207,00
Обеспечение пожарной безопасности	20 000,00	20 000,00	20 400,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 400,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	240 800,00
Обслуживание и эксплуатация зданий	68 214,59	68 214,59	68 214,59	35 000,00	35 000,00	35 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	589 643,77
Оплата аренды ЗУ	16 870,71	16 870,71	16 870,71	16 870,71	16 870,71	16 870,71	16 870,71	17 056,11	17 056,10	17 056,10	17 056,10	17 056,10	17 056,10	17 056,10	203 560,88
Оплата газа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Охрана и ТО систем безопасности															0,00
Охрана труда															0,00
Прочие административные расходы (хозрасходы и канцелярия)	6 091,04	20 591,16	26 417,95				8 057,48		28 559,71						89 717,34
Прочие налоги (НДС)	142 514,67	142 514,67	142 514,67	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	148 059,10	1 934 572,95
Прочие обязательственные расходы															0,00
Содержание и ТО котельной	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Содержание и ТО лифтов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Страхование ДМС	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Уборка помещений и территория (3 дог. ГПХ, охрана (3 дог. ГПХ), управляющий БЦ (1 дог. ГПХ) и разнорабочий	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	336 500,00	4 009 758,08
Выпол отходов	10 764,82	7 636,25	7 636,25	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	5 513,56	81 172,14
ФОТ	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	1 186 799,25
ЕЭН (на ФОТ и дог. ГПХ)	107 571,50	114 671,70	117 788,20	107 571,50	113 078,92	126 568,60	115 701,50	119 766,50	121 663,50	120 782,75	113 439,50	135 662,17	141 439,50	135 662,17	1 414 266,34
тепловая энергия	177 935,66	169 758,44	139 768,48	96 351,05	61 878,43	3 237,47	2 198,12	2 686,60	12 211,80	75 760,39	124 153,07	148 592,90	124 153,07	148 592,90	1 014 532,41
Электроэнергия	87 441,34	87 493,09	79 850,63	59 013,89	48 204,58	64 523,65	57 441,34	65 228,63	70 238,44	82 991,59	107 073,62	93 090,83	107 073,62	93 090,83	903 692,53
Общий итог	1 198 189	1 238 094	1 171 835	1 025 518	1 031 296	1 028 670	998 937	1 044 033	1 073 295	1 126 340	1 172 698	1 295 706	1 172 698	1 295 706	13 404 621,57
Возмещение расходов за теплому и горючим															0,00
Дугаева	46974,28	47856,14	40837,22	26951,48	16714,79							20039,16		71911,18	271304,45
Сумма возмещения															

В данном документе отражен НДС, обязанность по уплате которого с января 2021 года у ООО «БизнесТренд» отсутствует.  
 ФОТ – представляет собой заработную плату бывшего генерального директора, который с 14.12.2020 уволен в соответствии со статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», так как судом утвержден конкурсный управляющий. Сумма ФОТ за декабрь 2020 года включает в себя также компенсации, предусмотренные трудовым законодательством РФ.

ГПХ – договоры гражданско-правового характера на оказание услуг (уборка, охрана и т.п.) с различными лицами.

Сособственник здания (1 этаж как самостоятельный объект недвижимости принадлежит другому собственнику) – Дугаева, возмещает ООО «БизнесТренд» коммунальные платежи, поскольку коммунальные организации все выставляют единым счетом.

Конкурсный управляющий ООО «БизнесТренд» \_\_\_\_\_ Бубнов Д.В.





## Информация, используемая в расчетах

### Объекты-аналоги для сравнительного подхода

<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/253054031/>

The screenshot shows a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The main title is 'Офис, 531,1 м²'. The location is 'Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3 1/2-кв.кв'. The price is listed as 12 500 000 Р. The listing includes a floor plan image, a contact number +7 908 499-20-42, and a description of the property as a two-story administrative and residential building.

**Офис, 531,1 м²**  
 Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, ул. Энергетиков, 3 1/2-кв.кв

12 500 000 Р

23-537 Р за м²  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ЭТАЖИ  
 Новый Уренгой  
 На рынке с 2011 года  
 Базе 812 объектов

+7 908 499-20-42  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Кривоного Александр Николаевич  
 Нет отзывов

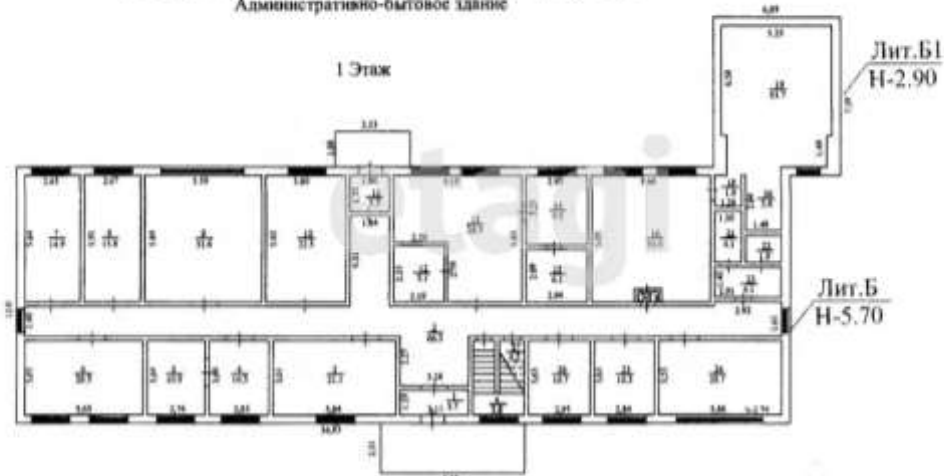
531,1 м²  
 Площадь

1 из 2  
 Этаж

Свободно  
 Помещение

Предлагается к продаже двух-этажное Административно-бытовое здание общей площадью 531,1 кв.м., расположенное в микрорайоне Энергетик, 105 мехколонна, а также проходная, площадью 24 кв.м. Оба строения в капитальном исполнении. Земельный участок, на котором находится строения в долгосрочной аренде.  
 Длп. описание: обычное состояние - Номер в базе: 5565342.

Полтажный план  
 По адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. "Энергетик", квартал-105  
 Административно-бытовое здание



Новосибирская инженерная Группа ООО ИЭИ	План По адресу: мкр. "Энергетик", квартал-105	
Дата: 10.05.2006г.	Чертил	Рыжов С.В.
МАС:ИТАВ-1400	Проверил	
	Печат	

## 2 ЭТАЖ



Новосибирский филиал ГАУ ОЦТИ	ПЛАН По адресу: мкр. "Энергетик", здание-105	
Дата 10.05.2006г.	Чертил	Радонина С.В.
МАСШТАБ 1:100	Проверил	
	Печень	

<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/>

https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245050212/ 30% \*\*\* 🗨 🏠 ☆

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека 🗨 🏠 [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)


Недвижимость в Самараде > Коммерческая > Продажа офиса в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Оптимистов мкр > [Получить карту](#)

12 мая 16:51 👁 28 просмотров, 0 закладки [🔖](#)


### Офис, 570,6 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Оптимистов микрорайон, 10/1 [На карте](#)

[📷 В избранное](#) [🔍](#) [📄](#) [📁](#) [📧](#) [🚩 Показать](#)



📷 20 фото



**570,6 м<sup>2</sup>** **1 из 7** **Свободно**  
Площадь Этажи Помещение

Продан два смежных офисных блока площадью 283,2 и 287,4 кв.м, в цокольном нежилом этаже жилого дома. Коридорно-кабинетная система. Хорошее состояние. Возможно приобретение отдельно одного блока. Находится в собственности юридического лица (без НДС). Просмотр по предварительной договоренности.

**18 259 200 ₽** 📈 📉  
32 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
[🔔 Следить за изменениями цены](#)  
УСН

ИФО:  
ID 13309188  
Еще 188 объектов

**+7 909 702-54-44**  
Пожалуйста, помните, что наши ого объявления не  
цены. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)













https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/

https://yanao.cian.ru/sale/commercial/245049382/ 90% + + + +

**циан** Аренда Продажи Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека + Разместить объявление Войти


Недвижимость в Салехарде > Коммерческая > Продажа зданий в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Индустриальная улица

17 мая, 19:03 24 просмотра, 0 закладки Платить


## Здание, 2 116 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Индустриальная ул., 2 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Помощь](#)



21 фото



**2 116 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Продам отдельно стоящее нежилое офисное здание 1982 г.п., расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Индустриальная, д. 2. Площадь земельного участка - 2 443 кв.м. Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции и пожарной сигнализацией. Снабжено всеми центральными коммуникациями. В настоящее время используется здание под офис - арендный бизнес. Находится в собственности юридического лица (без НДС). Просмотр по предварительной договоренности.

**50 000 000 Р**

22 630 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ИФО  
ID 13309188  
Еще 158 объектов

**+7 909 702-54-44**

Помогите продавцу, что бы его объявление на ЦИАН и других сайтах было лучше

[Написать сообщение](#)

















<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/230081626/>


Недвижимость в Салехарде > Коммерческая > Продажа офиса в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Дружба мкр.

3 апр, 22:18 | 42 просмотра, 0 за сегодня


## Офис, 4 658 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Дружба микрорайон, 1/4. На карте

В избранное | Поделиться | Показать карту



30 фото



**4 658 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продается офисное отдельно стоящее здание в мкр-не Дружба, общая площадь 4658 квадратных метра. 5 этажей. Здание расположено в самом центре микрорайона. Продажа от собственника. Имеется свидетельство о праве собственности. Черновая отделка, центральные коммуникации - в здании подведена вода, канализация, электроэнергия, тепло, все наружные работы закончены (фасады, кровля и водосток). Есть rampa с автоматическими воротами. Придомовая территория заасфальтирована. Обустроены собственные парковочные места. В шаговой доступности транспортная развязка, магазины, банки, офисы крупных предприятий. Здание свободного назначения, можно использовать под размещение торгового центра, офисного здания, апарт-меню, гостиницу. Помощь в оформлении кредита.

Доп. описание: черновая отделка, также имеются: телефон, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 2660156.


**80 000 000 Р** ↑


17 175 Р за м<sup>2</sup>

ЭТАЖИ  
На рынке с 2011 года  
Еще 117 объявлений

**+7 922 064-48-87**

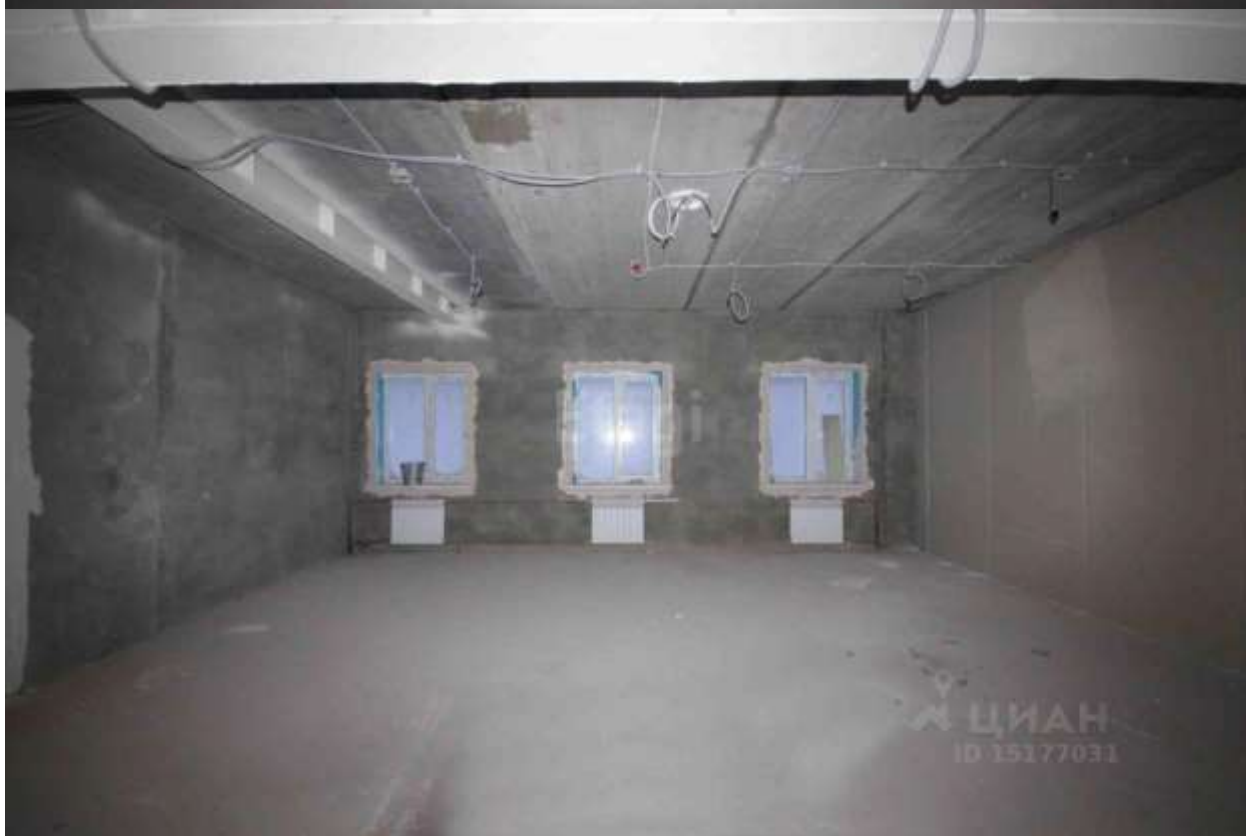
Позвоните, смотрите, всё решит это объявление на ЦИАН. И получите аттестат после сделки

 **Петренко Николай Александрович**  
Нет отзывов



ЦИАН  
ID 15177031





<https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/>

https://yanao.cian.ru/sale/commercial/228991742/ 90% + + + + +

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Ромисить объявление Выйти

Недвижимость в Салехарде > Коммерческая > Продажа зданий в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой

5 этаж, 1000 105 просмотров, 0 за сегодня

**Здание, 661,9 м<sup>2</sup>**  
 Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Монтажник микрорайон На карте

В избранное Показать Поделиться Показать

**22 020 000 Р** +  
 33 260 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
 Включены НДС

Ю 50505315  
 Ещё 3 объекта


**+7 922 209-57-18**  
 Пожалуйста, обратите внимание на объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**661,9 м<sup>2</sup>** **1 этаж**  
 Площадь Этажность

14 фото

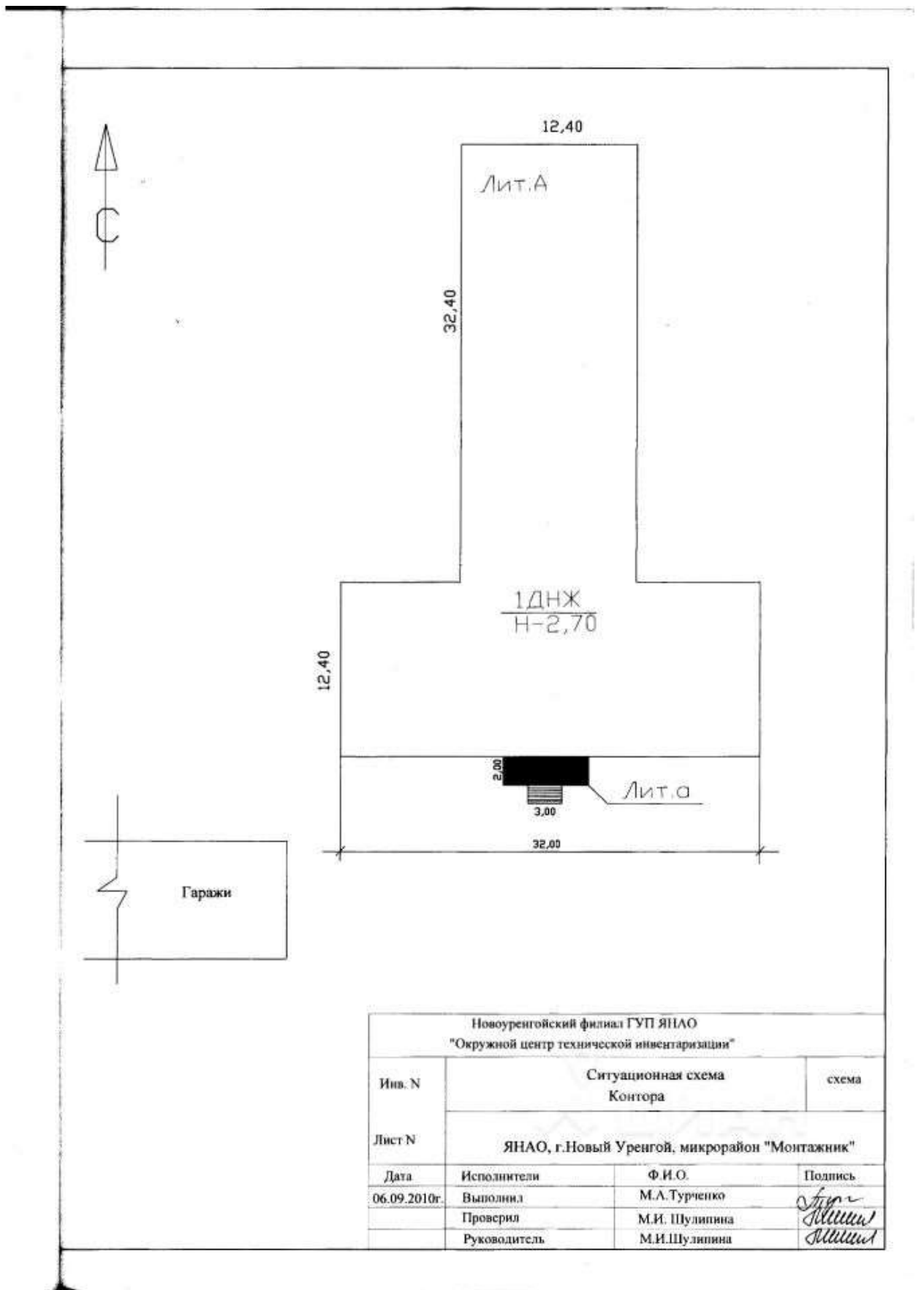
Точный адрес - Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр-н Монтажник, лит. А.

Продается нежилое одноэтажное здание общей площадью 661,9 кв.м. Здание газифицировано, обеспечено индивидуальным источником отопления, центральным водоснабжением, электроснабжением (магистральный кабель на 140 кВт). Это объявление было сделано собственником, НЕ агентом. Автоматическая система ЦИАН ошибается в наименовании категории.









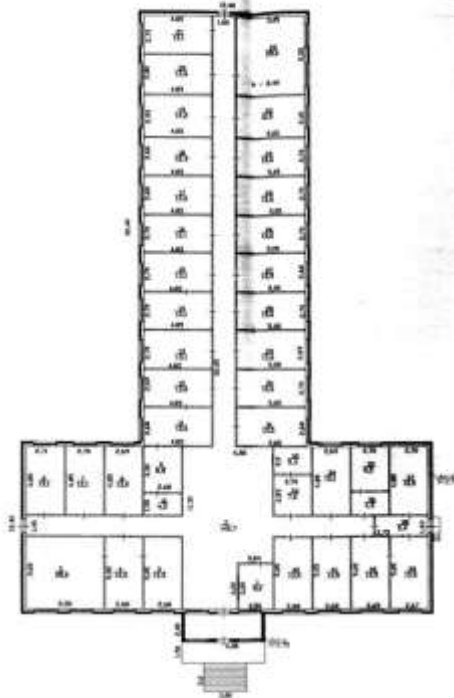
	661,9	Водопровод	Освещение	
	661,9	Канализация		
		от ТЭЦ		
	661,9	От групповой (квартирной котельной)		
		От собственной котельной	Вентиляция	
		иное		
	661,9	Централизованное горячее водоснабжение	Горяч. водоснабж.	
		С централ. горячим водоснабжением		
		С газовыми котлами с дровяными котлами		
		Централизованное Жидком газом	Лифты шт.	
	661,9	Электроснабжение		
		пассажирские		
		грузовые		

III. Бангостроительство полевой площадки здания - кв.м.

Земельный участок			
по документам	факт	напроектирована	осуществлена
		821,6	
			прочая

II. Экспликация земельного участка - кв.м.

Дата записи	Решение комиссии	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кв. метра и за какой № кадастра	Долевое участие при общей собственности	Число лиц, свидетельствующих о правильности записи
23.09.2014	Решение Ком. по имуществу от 23.09.2014	№ 03/12/2014		



Инженерский филиал ГУНБСАО "Служба центрального кадастрового учета"			
№ документа	Пояснительный текст		№ документа
	Контракт		
№ документа	ВИАО, с. Поний Урочищ, агропункт "Мотыкино"		
Дата	Выполнил	Ф.И.О.	Визировал
06.05.2014	М.А. Трушков	М.А. Трушков	
Проверил	М.М. Шумков	М.М. Шумков	
Руководитель	М.Н. Шумков	М.Н. Шумков	



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения, находящегося по адресу:  
**ЯНАО, г.Новый Уренгой, микрорайон "Монтажник"**  
**Контора**

Дата записи и литеры по плану	Этаж	Номер по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная для помещения				Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
				общая	основная	вспомогательная	прочие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
06.09.2010г.	1	1	вахтерская	8,0	8,0			2,40	
А		2	коридор	142,7		142,7			
		3	кабинет	13,5	13,5				
		4	кабинет	13,5	13,5				
		5	кабинет	28,0	28,0				
		6	кабинет	13,1	13,1				
		7	кабинет	13,1	13,1				
		8	кабинет	8,8	8,8				
		9	кабинет	4,0	4,0				
		10	касса	13,0	13,0				
		11	кабинет	13,0	13,0				
		12	кабинет	13,1	13,1				
		13	кабинет	13,1	13,1				
		14	кабинет	13,1	13,1				
		15	кабинет	13,1	13,1				
		16	кабинет	13,1	13,1				
		17	кабинет	13,0	13,0				
		18	кабинет	12,9	12,9				
		19	кабинет	14,2	14,2				
		20	кабинет	13,6	13,6				
		21	кабинет	13,1	13,1				
		22	кабинет	28,0	28,0				
		23	кабинет	10,9	10,9				
		24	кабинет	13,6	13,6				
		25	кабинет	13,6	13,6				
		26	кабинет	13,6	13,6				
		27	кабинет	13,5	13,5				
		28	кабинет	13,6	13,6				
		29	кабинет	13,6	13,6				
		30	кабинет	13,6	13,6				
		31	кабинет	13,5	13,5				
		32	касса	5,4	5,4				
		33	кабинет	7,6	7,6				
		34	кабинет	13,1	13,1				
		35	душевая	8,5		8,5			
		36	раздевалка	4,3		4,3			
		37	тепловой узел	13,1		13,1			
		38	коридор	5,4		5,4			
		39	подсобное	13,5		13,5			
		40	кабинет	13,5	13,5				
		41	кабинет	13,5	13,5				
		42	кабинет	13,5	13,5				
			<b>итого по зданию</b>	<b>661,9</b>	<b>474,4</b>	<b>187,5</b>			

## Объекты-аналоги для доходного подхода (определение арендной ставки)

<https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/>

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243185753/ 50% ... ... ...


Недвижимость в Салехарде > Коммерческая > Аренда объектов в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Ямальская улица

5 кв.м. 23.11. 27 просмотра, 0 закладки


### Офис, 810 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Ямальская ул., 1В На карте

[В избранное](#) [...](#) [...](#) [...](#) [...](#) [Помаломатся](#)



30 фото



**810 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Компания Этажи представляет вашему вниманию офисное коммерческое помещение в отдельно стоящем здании, 4 этажа. Рядом есть парковочные места для Вас и ваших клиентов. В помещении выполнен косметический ремонт, стены выровнены, покрашены установлены пластиковые стеклопакеты, вентиляция, пожарная и охранная сигнализация. Удачное расположение. За дополнительной информацией обращайтесь к специалистам компании Этажи.  
Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 4830447.


**961 000 Р/мес.** ...

14 238 Р за м<sup>2</sup> в год

ИМО:  
**ЭТАЖИ Новый Уренгой**  
На рынке с 2011 года  
Еще 112 объектов

**+7 961 202-37-16**

Помогите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **Тыков Сергей Романович**  
Нет отзывов



<https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/>

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685478/ 90% \*\*\*

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека Разместить объявление Войти


Недвижимость в Сибире > Коммерческая > Аренда офисов в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Ямальская ул. > План

5 апр. 22:30 45 просмотров, 0 за сегодня


### Офис, 160 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Ямальская ул., 9В [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Позвониться](#)



29 фото



**160 м<sup>2</sup>** **2 из 4** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

**191 000 Р/мес.**  
14 225 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС, комиссия 10%

**ЭТАЖИ**  
На рынке с 2011 года  
Еще 812 объектов

**+7 922 073-90-92**  
Позвоните, чтобы узнать, что найдено по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Колесниченко Ярослав Александрович**  
Нет отзывов

Сдается отдельно стоящее здание свободного назначения, третий этаж, ремонт сделан под офисное помещение, возможно снять как весь этаж, так и поквартирно. Цена 1200 рублей за м.кв. Так же имеется возможность снять второй и четвертый этаж в этом же здании.  
Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 2985015.



https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685479/ 90% ...

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека [+ Разместить объявление](#) Войти


Недвижимость в Салехарде > Коммерческая > Аренда офиса в Ямало-Ненецком АО > Новый Уренгой > Ямальская улица

5 апр. 23:28 80 просмотров, 1 за неделю [Позвоните](#)


### Офис, 155 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Ямальская ул., 9В На карте

[В избранное](#) [Показать](#)



29 фото



**155 м<sup>2</sup>** **3 из 4** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

**186 000 руб./мес.**  
14 400 руб./м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС, комиссии 50%

ЭТАЖИ  
ЭТАЖИ Новый Уренгой  
На рынке с 2013 года  
Еще 812 объявлений

**+7 922 073-90-92**  
Позвоните, чтобы узнать, что такое объявление на CIAN. И оставьте отзыв. Наше дело.

**Коломенец Ярослав Александрович**  
Нет отзывов

Сдается отдельно стоящее здание свободного назначения, третий этаж, ремонт сделан под офисное помещение, возможно снять как весь этаж, так и по кабинетно. Цена 1200 рублей за м.кв. Так же имеется возможность снять второй и четвертый этаж в этом же здании.  
Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 2985037.



https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/249182666/ 90% ...


**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Одино Ипотека Готовить объявление Войти

Находимость в Салехарде > Коммерческая > Аренда офиса Ямало-Ненецкий АО > Новый Уренгой > Арктическая улица  
вчера, 02:35 26 просмотров, 0 за сегодня Платить


### Офис, 900 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Арктическая ул., 27 [На карте](#)

[Избранное](#) [Назад](#) [Добавить](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



17 фото



**900 м<sup>2</sup>** **1 из 2** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

**100 000 Р/мес.** ↑ ↓

1 334 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
Включены НДС, комиссия 10%

Этажи  
ЭТАЖИ Новый Уренгой  
На рынке с 2011 года  
Еще 812 объектов

**+7 922 073-90-92**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите скидку после звонка

**Нолонцов Ярослав Александрович**  
Нет отзывов

Представляем вашему вниманию офисное коммерческое помещение в отдельно стоящем здании, 2 этажа. Рядом есть парковочные места для Вас и ваших клиентов. В помещении выполнен косметический ремонт, стены выровнены, также облицовка стен обработана, что смотрится очень приятно, установлены пластиковые стеклопакеты, вентиляция, пожарная и охранная сигнализация. Удобное расположение. Арендная плата 1000 кв.м. Номер в базе: 4607019.





https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/243025184/


Недвижимость в Салехарде · Планирование · Аренда офиса в Ямало-Ненецком АО · Новый Уренгой · Автономный мир

№111 51 проспект, 1 за городом

### Офис, 123,5 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Энтузиастов микрорайон, 1 № на карте

В избранное · Поделиться · Показать карту



30 фото

123,5 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 9 Этаж

Свободно Помещение

**150 000 Р/мес.**

14 575 Р за м<sup>2</sup> в год

Этажи

**ЭТАЖИ** Новый Уренгой

На рынке с 2011 года  
Еще 812 объявлений

**+7 922 073-90-92**

Показать фото, скачать, что такое это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после звонка

Колосов Ярослав Александрович  
Рейтинг отзывов

Коммерческое помещение на 1 этаже в одном из самых активных районов Южной части города. Первая линия от дороги с наличием свободных мест для парковки автомобилей. Помещение свободной планировки. Помещение подходит для банка или ломбарда. Бизнес находится в самом центре города. Выполнен современный ремонт с применением качественных строительных материалов. Отличное вложение средств для процветающего бизнеса. Арендная плата составляет 150000 тысяч плюс коммунальные платежи. Номер в базе: 4818884



<https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/>


https://yanao.cian.ru/rent/commercial/211685520/ 90% ...

Недвижимость в Сети » Коммерческая » Аренда офиса в Ямало-Ненецком АО » Новый Уренгой » Ямальская улица


инера, 01.47 99 просмотров, 1 за сегодня

**Офис, 268 м<sup>2</sup>**  
Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Ямальская ул. 19 На карте

Екзбранкой ... Показывать



25 фото



**268 м<sup>2</sup>** **1 из 2** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение


Сдается коммерческая недвижимость в районе с высокой проходимостью. Офисное помещение располагается на первом этаже, состояние офиса хорошее, возможность аренды вместе с мебелью по низкой цене. Выход в помещении со двора. Отличная транспортная развязка: автобусы 7, 3, на пересечении улиц Ямальская и Сибирская. В шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, продуктовые и бытовые, Южный рынок, Богоявленский собор, УФМС России, магазин "Кристина". Арендная плата 1100 за квадратный метр. Номер в базе: 3084951.

**100 000 Р./мес.**  
4 476 Р за м<sup>2</sup> в год

ИМО  
**ЭТАЖИ Новый Уренгой**  
На рынке с 2011 года  
Еще 812 объектов

**+7 922 073-90-92**  
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление из ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

**Колосец Провла Александрович**  
Нет отзывов




<https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/>

https://yanao.cian.ru/rent/commercial/247114929/


Недвижимость в Салехарде · Канонерский · Аренда офиса в Ямало-Ненецком АО · Новый Уренгой · Офисы/магазины

5 апр. 23:37 · 33 просмотра, 1 за сегодня


## Офис, 70 м<sup>2</sup>

Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Оптимистов микрорайон, 4/2 На карте

В избранное · Поделиться · Показать



В фото



70 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 9 Этаж

Свободно Помещение

120 000 Р./мес.

20 572 ₽ за м<sup>2</sup> в год

ИВС:

**ЭТАЖИ Новый Уренгой**  
На рынке с 2011 года  
Еще 812 объектов

**+7 961 202-37-16**  
Пожалуйста, помните, что наша это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита!

Телефон: Сергей Романович  
Нет отзывов

Сдаются офисные помещения в южной части города. В близости находятся автобусные остановки, удобная парковка.  
Офисные помещения общей площадью 70 квадратных метров, сделан хороший ремонт, оснащены необходимой мебелью, стоимость арендной платы составляет 1 700 руб. за квадратный метр без НДС. Сумма комиссии для АРЕНДАТОРА 30 000 рублей.  
Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 538749.

