



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0237-Т/2/2019

рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, д. 86; Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32

Дата оценки: 10 июля 2019 г.
Дата составления отчета: 16 июля 2019г.
Заказчик: Банк «ТРАСТ» (ПАО)
Исполнитель: ООО «Московская служба экспертизы и оценки»

г. Москва
2019г.



МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

inquiry@sudebnaya-expertiza.com sudebnaya-expertiza.com +7 (495) 212-05-77
109548, г.Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, офис 229

Члену Правления
Банка "ТРАСТ" (ПАО)
Сучкову Сергею Валерьевичу

«16» июля 2019г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 02/19-Т от 12.02.2019, оценщик ООО «Московская служба экспертизы и оценки» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, д. 86; Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32; по состоянию на 10.07.2019г.

Результаты анализа имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов в ценах на 10.07.2019г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	2 028 000
	(Два миллиона двадцать восемь тысяч)
Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	5 830 000
	(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
ИТОГО	7 858 000
	(Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч)

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	5 462 000
	(Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)
Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86	3 736 000**
	(Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч)
ИТОГО	9 198 000
	(Девять миллионов сто девяносто восемь тысяч)

**НДС не облагается

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату составления Отчета); Федерального закона от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» июля 2014 г. №611, а также Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Организации «Российское Общество Оценщиков».

С уважением,
Генеральный директор ООО «МСЭО»



Русаков П.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.	Основные факты и выводы.....	6
1.2.	Задание на оценку.....	8
1.3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.4.	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	11
1.5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.6.	Основные термины и определения	14
1.7.	Описание последовательности проведения оценки	15
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных.....	16
2.2.	Юридическое описание.....	17
2.3.	Характеристики местоположения.....	18
2.4.	Характеристика объекта оценки	21
2.5.	Описание степени ликвидности объекта оценки.....	27
3.	АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	29
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	29
3.2.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	36
3.3.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	37
3.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект...37	
3.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	44
3.5.1.	<i>Факторы, влияющие на стоимость земельных участков</i>	<i>44</i>
3.5.2.	<i>Факторы, влияющие на стоимость отдельно стоящих зданий.....</i>	<i>45</i>
3.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	46
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
5.1	<i>Подходы к оценке.....</i>	<i>48</i>
5.2	<i>Анализ применимости подходов к оценке</i>	<i>49</i>
5.2.1	<i>Подходы для оценки земельных участков</i>	<i>49</i>
5.2.2	<i>Подходы для оценки производственного здания</i>	<i>49</i>
5.2.3	<i>Подходы для оценки административного здания.....</i>	<i>50</i>
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..51	
6.1.	<i>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>51</i>
6.2.	<i>Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода</i>	<i>52</i>
6.3.	<i>Определение рыночной стоимости отдельно стоящих зданий в рамках сравнительного подхода</i>	<i>67</i>
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	91
7.1.	<i>Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....</i>	<i>91</i>
7.2	<i>Определение стоимости административного здания методом прямой капитализации</i>	<i>93</i>
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	106
9.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	109
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
11.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	110

Приложение №1. Документы оценщика.....	112
Приложение №2. Фотографии объекта оценки.....	121
Приложение №3. Информация, использованная в расчетах.....	127
Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета	140

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32 Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86 Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности, аренды
Правообладатель	Здания, земельный участок 86:10:0101243:30 - ООО «ЮграСтройПроектПлюс» ИНН 8602138917 ОГРН 1098602000166 от 16.01.2009 Право аренды земельного участка 86:10:0101216:4 – Забровская Алевтина Николаевна

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 02/19-Т от 12.02.2019
Заказчик отчета	Банк «ТРАСТ» (ПАО) ИНН 7831001567 ОГРН 1027800000480 от 15.08.2002 Адрес: 105066, г.Москва, ул. Спартаковская, д.5, стр.1

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование имущества	Используемые подходы к оценке		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	Не применялся	2 028 444	Не применялся
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	Не применялся	5 830 090	Не применялся
3	Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	Не применялся	5 441 072	5 483 180
4	Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-	Не применялся	3 736 350	Не применялся

№ п/п	Наименование имущества	Используемые подходы к оценке		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86			

Итоговая стоимость объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 10.07.2019 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	2 028 000 (Два миллиона двадцать восемь тысяч)
Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	5 830 000 (Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
ИТОГО	7 858 000 (Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч)


Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	5 462 000 (Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)
Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86	3 736 000** (Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч)
ИТОГО	9 198 000 (Девять миллионов сто девяносто восемь тысяч) (Семь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи)

**НДС не облагается

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения стоимости); настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

.....


/ Русаков П.В. /

1.2. Задание на оценку

Объект оценки и его состав	<p>Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские</p> <p>Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32</p> <p>Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86</p> <p>Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Информация об объекте оценки приведена в соответствующем разделе отчета (Раздел 2. Описание объекта оценки).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, аренды
Ограничение (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей утверждения начальной и минимальной цены реализации («цена отсечения») на торгах в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	10 июля 2019г.
Дата осмотра объекта оценки	10 июля 2019г.
Срок проведения оценки	10 июля 2019г.– 16 июля 2019г.
Дата составления отчета	16 июля 2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения приведены в соответствующем разделе настоящего отчета.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Не проводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике	
Наименование	Банк «ТРАСТ» (ПАО)
Юридический адрес	105066, г.Москва, ул. Спартаковская, д.5, стр.1
ОГРН	1027800000480 от 15.08.2002
ИНН	7831001567
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Русakov Павел Владимирович
Почтовый адрес	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Контактный телефон	Тел./факс +7 (495) 212-05-77
Адрес электронной почты	inquiry@sudebnaya-expertiza.com
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (№ в реестре 005871 от 10.08.2009, Свидетельство № 0017103)

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании серия ВСГ № 3304375 ФГОУ ВПО «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Антикризисное управление» (квалификация экономист-менеджер) от 30 июня 2009 года, регистрационный номер 25/69-с, г. Москва Диплом государственного образца серия ПП № 987292 НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» («МАОК») о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 04 июня 2009 года, регистрационный номер 1990, г. Москва
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008716-1 от 04.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 922/155264574 от 18.06.2019, выдан СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Период страхования: с 04.07.2019г. по 03.07.2020 г. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1137746159176, дата присвоения 25.02.2013 г.
ИНН	7702809451
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Генеральный директор	Русаков Павел Владимирович
Контактный телефон	+7 (495) 212-05-77
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 922/1464179722 от 26.11.2018 года, выдан СПАО РЕСО-Гарантия. Период действия с 05.12.2018 г. по 04.12.2019 г. Предел ответственности – 100 000 000 руб.
Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр объекта оценки – Русаков П.В. Проведение расчетов – Русаков П.В. Составление отчета – Русаков П.В.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

Независимости оценщика:

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

1.4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.

- Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

- В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту

рынка, а также информацией, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

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

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.

- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение оценщика, включая оценку.

- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под объектом оценки. Оценщик предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

- Стоимость объекта, определенная в данном отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

- Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются.

- В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются. Это значит, что при осуществлении данной операции исчислять и уплачивать налог не требуется.

- Срок договора аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32, согласно договору аренды земельного участка № 559 от 20.07.2012 истек 15.07.2017. Документов о продлении срока не предоставлено, однако, поскольку арендатор имеет преимущественное право на его заключение, предполагается, что на дату оценки право аренды указанного земельного участка в силе.

- Состояние здания (Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские) и инженерных коммуникаций оценивается как неудовлетворительное, так как по

результатам осмотра установлено, что на объекте произошел пожар. Строительно-техническая экспертиза и оценка ущерба от пожара не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной информации об объеме и характере повреждений, а также наличии иных существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки.

- Состояние здания (Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86) и инженерных коммуникаций оценивается как удовлетворительное, по результатам осмотра установлено, что здание используется по назначению. Строительно-техническая экспертиза не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной уточняющей информации о состоянии здания, а также наличии существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Кроме того, при оценке использовались стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Организации «Российское Общество Оценщиков». В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20.«Стандарты оценочной деятельности»). При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией «Российское Общество Оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

1.6. Основные термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Неопределенность – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Согласно п.3-10 ФСО №1:

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

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.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения 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 определена 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

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.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет¹.

1.7. Описание последовательности проведения оценки

Проведение оценки включает в следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) 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;
 - в) 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.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным стандартам оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчет.

¹п.3 ФСО №3.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика.

- данные, предоставленные Заказчиком (информацию см. по тексту отчета)

№ п/п	Наименование документа
1	Договор аренды земельного участка № 559 от 20.07.2012 Свидетельство о государственной регистрации права от 21.07.2014 Договор страхования имущества предприятий от 26.09.2014 Договор купли-продажи от 30.06.2014
2	Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2014 Соглашение об отступном от 26.05.2014 Кадастровая выписка о земельном участке от 25.08.2009 Технический паспорт по состоянию на 14.02.2005

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту отчета).

2.2. Юридическое описание

Таблица 4. Юридическое описание объекта

Объект оценки	Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32 Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86 Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности, аренды
Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ	Свидетельства о государственной регистрации права, договор аренды земельного участка
Правообладатель	Здания, земельный участок 86:10:0101243:30 - ООО «ЮграСтройПроектПлюс» ИНН 8602138917 ОГРН 1098602000166 от 16.01.2009 Право аренды земельного участка 86:10:0101216:4 – Забровская Алевтина Николаевна
Форма собственности	Частная
Обременения	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются при определении стоимости
Балансовая стоимость, руб. без НДС	Нет данных
Стоимость по договору купли продажи	Договор купли-продажи от 30.06.2014 – 12 000 000 руб.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. Учитывая задание на оценку, в настоящем отчете объект оценки оценивается как свободный от обременений.

2.3. Характеристики местоположения

Сургу́т — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

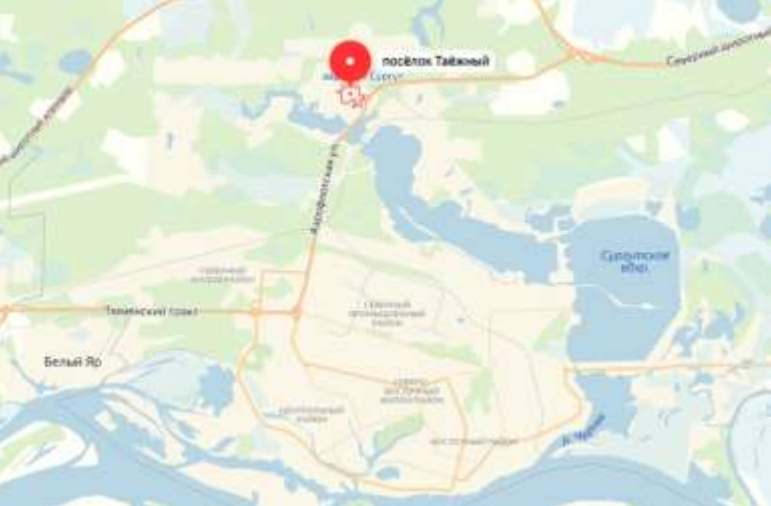
В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. Входит в ТОП-20 самых быстроразвивающихся городов России, входит в тройку городов по количеству автомобилей на 1000 жителей (~380 автомобилей), занимает 4 место по процентному содержанию импортных автомобилей (86 %). Занимает 3 место в рейтинге городов с самыми высокими заработными платами в стране, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу (33579 рублей — средняя и около 70000 рублей для работников сферы нефти и газа).

Численность населения — 376325 чел. (2019).

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Таблица 5. Описание местоположения поселок Таежный

Показатель	Описание и характеристика
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32 – земельный участок Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские - здание
Субъект РФ	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Город	г. Сургут
Ближайшая остановка общественного транспорта	Автобусная остановка «Посёлок Таёжный»
Расположение	Окраина города
Ближайшая магистраль	Аэрофлотская ул.
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Промзона, дачная застройка Вблизи (2 км) находится аэропорт Сургут
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Состояние дорог, материал покрытия	Среднее, грунт
Плотность застройки	Средняя
Развитость инженерной инфраструктуры	Электричество. Покрытие территории участка - грунт
Деловая активность	Район расположения объекта характеризуется средней степенью деловой активности
Рельеф	Ровный
Уровень шума	Средний
Экологические характеристики	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – имеется строительный мусор. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта

Показатель	Описание и характеристика
	недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.
Месторасположение на карте	 <p style="text-align: center;"><i>Источник: https://yandex.ru/maps</i></p>
Подъезд, транспортная доступность	Оцениваемый объект расположен на второй линии, подъезд – грунтовая дорога
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по району. Средний уровень шума на территории участка.
Благоустройство	Территория огорожена, доступ свободный На участке строительный мусор

1. Вывод по местоположению:

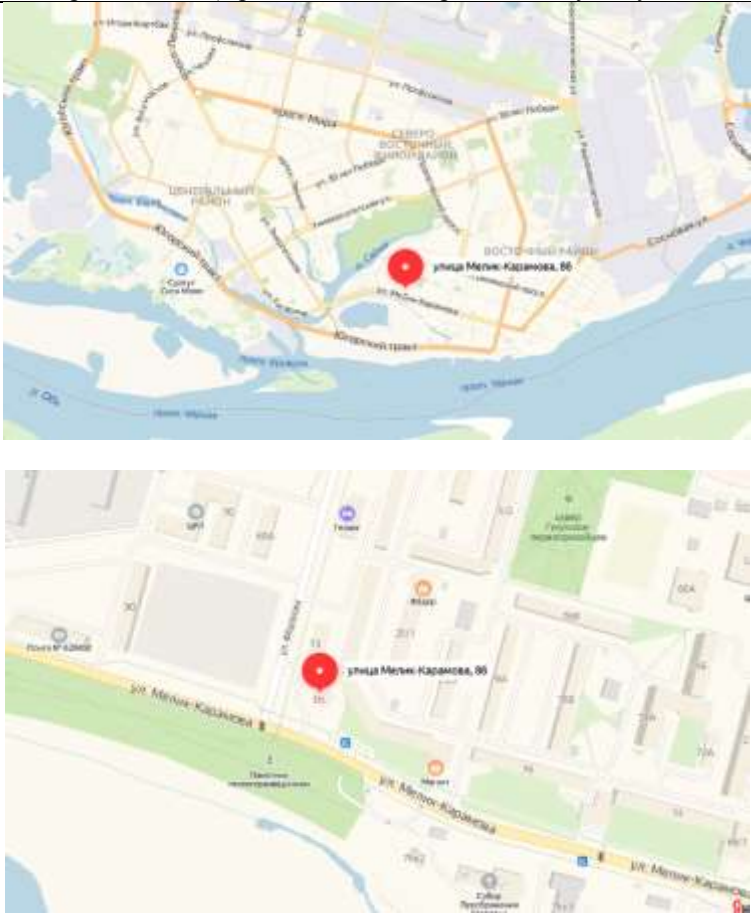
Объект оценки расположен в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра, г. Сургут, поселок Таежный.

Оцениваемый объект расположен на второй линии, подъезд грунтовый, доступ свободный. Вблизи расположена автобусная остановка «Посёлок Таёжный». Интенсивность движения автотранспорта на прилегающих транспортных магистралях средняя, пешеходный трафик – низкий. Ближайшая окружающая застройка - Промзона, дачная застройка. Вблизи (2 км) находится аэропорт Сургут. Местоположение объекта оценки характеризуется средней привлекательностью для размещения коммерческих объектов.

Анализ местоположения не выявил существенных отрицательных факторов, способных снизить привлекательность объекта в течение ближайшего времени.

Таблица 6. Описание местоположения ул. Мелик-Карамова, 86

Показатель	Описание и характеристика
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86 – земельный участок Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86 - здание
Субъект РФ	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Город	г. Сургут
Ближайшая остановка общественного транспорта	Автобусная остановка «Преображенский храм»
Расположение	Зона многоэтажной жилой застройки
Ближайшая магистраль	ул. Мелик-Карамова
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Многоэтажные жилые дома, общественно-деловая застройка
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Высокая

Показатель	Описание и характеристика
Состояние дорог, материал покрытия	Хорошее, асфальт
Плотность застройки	Высокая
Развитость инженерной инфраструктуры	Освещение, центральные коммуникации, асфальтированные дороги
Деловая активность	Район расположения объекта характеризуется высокой степенью деловой активности
Рельеф	Ровный
Уровень шума	Средний
Экологические характеристики	<p>Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – не выявлено.</p> <p>Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.</p> <p>Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.</p>
Месторасположение на карте	 <p style="text-align: right;"><i>Источник: https://yandex.ru/maps</i></p>
Подъезд, транспортная доступность	Оцениваемый объект расположен на первой линии, подъезд – асфальтированная дорога
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по району. Средний уровень шума на территории участка.
Благоустройство	Территория не огорожена, доступ свободный

2. Вывод по местоположению:

Объект оценки расположен в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра, г. Сургут, Восточный район.

Оцениваемый объект расположен на первой линии, подъезд асфальтирован, доступ свободный. Вблизи расположена автобусная остановка «Преображенский храм». Интенсивность движения автотранспорта на прилегающих транспортных магистралях высокая, пешеходный трафик – средний. Ближайшая окружающая застройка - Многоэтажные жилые дома, общественно-деловая застройка. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой привлекательностью для размещения коммерческих объектов.

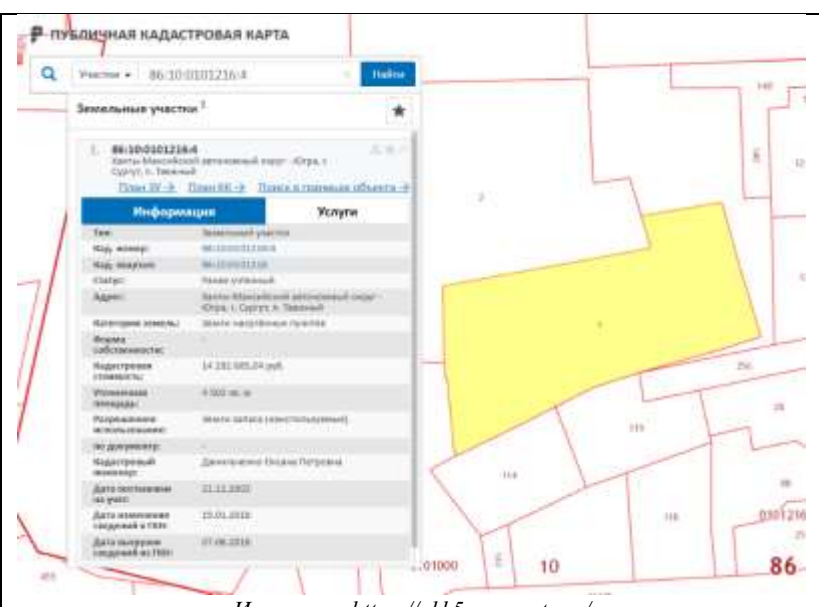
Анализ местоположения не выявил существенных отрицательных факторов, способных снизить привлекательность объекта в течение ближайшего времени.

2.4. Характеристика объекта оценки

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка 86:10:0101216:4

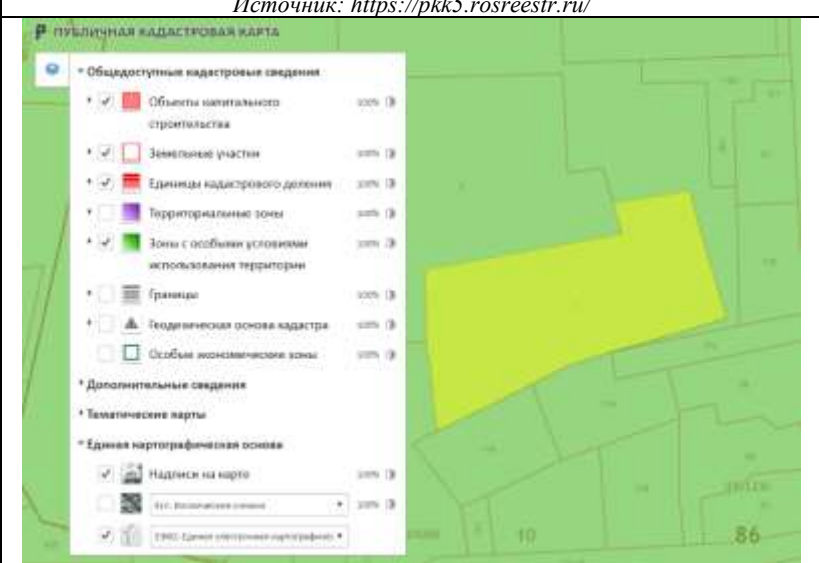
Описание земельного участка 86:10:0101216:4	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32
Оцениваемые права	Право аренды
Правообладатель	Забровская Алевтина Николаевна
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Договор аренды земельного участка № 559 от 20.07.2012
Ограничения (обременения) права	Не учитываются
Кадастровый номер	86:10:0101216:4
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под ремонтно-механические мастерские
Кадастровая стоимость участка, руб.	14 282 685,04
Площадь, м ²	4 502
Форма участка	Многоугольный
Топография	Равнинный
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются здания, способные приносить доход, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, оценщик не обнаружил признаков функционального устаревания.
Объекты капитального строительства, расположенные на участке	Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Расположение участка в зоне с особыми условиями использования территории



Зона минимальных (минимально допустимых) расстояний конденсатопровода "Уренгой-Сургут" 1 и 2 нитки*

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

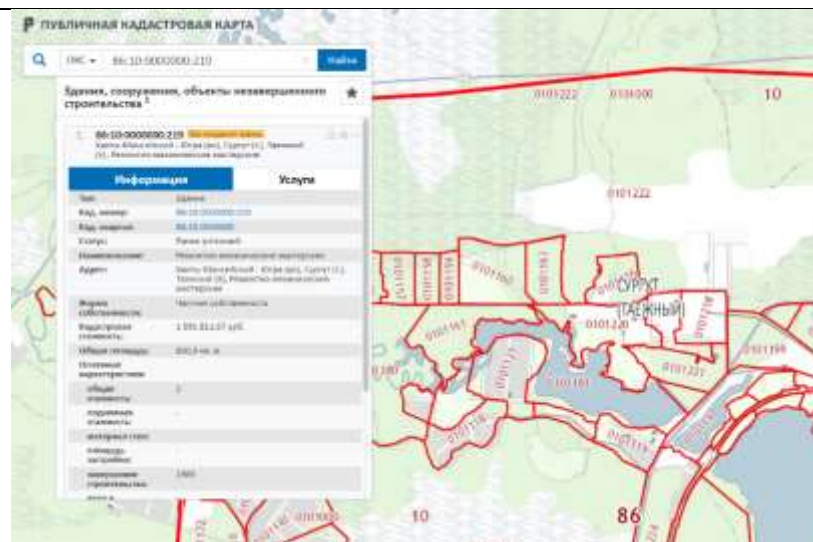
Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны минимальных (минимально допустимых) расстояний трубопроводов приведены согласно СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85 (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со скоплением людей, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно не занятые и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагончики, палатки и т.п. Строительство жилых массивов (населенных пунктов), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (жилых и нежилых) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики здания 86:10:0000000:219

Описание здания 86:10:0000000:219	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности
Собственник	ООО «ЮграСтройПроектПлюс» ИНН 8602138917 ОГРН 1098602000166 от 16.01.2009
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются
Функциональное назначение	Производственное
Текущее использование	Не используется
Арендаторы, текущая ставка по договору аренды, срок договора	Не сдается в аренду
ВРМ (валовый рентный мультипликатор)	Не рассчитывался
Доля МОП (мест общего пользования) в общей площади здания	Нет данных
Общая площадь согласно технической и иной документации	820,9
Кадастровый номер	86:10:0000000:219
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 591 811,67
Общая площадь, м ²	820,9
Этажность	2
Объем, м ³	Нет данных
Год постройки	1983
Состояние здания, состояние отделки	Состояние здания и инженерных коммуникаций оценивается как неудовлетворительное, так как по результатам осмотра установлено, что на объекте произошел пожар. Строительно-техническая экспертиза и оценка ущерба от пожара не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной информации об объеме и характере повреждений, а также наличии иных существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки.
Наличие и тип парковки	Неорганизованная на территории участка
Физический износ	Состояние здания и инженерных коммуникаций оценивается как неудовлетворительное, так как по результатам осмотра установлено, что на объекте произошел пожар. Строительно-техническая экспертиза и оценка ущерба от пожара не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной информации об объеме и характере повреждений, а также наличии иных существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки. Данные о физическом износе отсутствуют, техническая документация не предоставлена
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Конструктивные элементы

Фундамент	Нет данных	Состояние неудовлетворительное
Стены	Железобетон	
Перекрытия	Железобетон, металл+дерево	
Полы	Бетон	
Проемы оконные	Отсутствуют	
Проемы дверные	Отсутствуют	
Внутренняя отделка	Отсутствует	
Инженерные системы и оборудование		
Отопление	Нет данных	Состояние неудовлетворительное
Водопровод	Нет данных	
Канализация	Нет данных	
Электроосвещение	Нет данных	
Вентиляция	Нет данных	

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики земельного участка 86:10:0101243:30

Описание земельного участка 86:10:0101243:30	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86
Оцениваемые права	Право собственности
Правообладатель	ООО «ЮграСтройПроектПлюс» ИНН 8602138917 ОГРН 1098602000166 от 16.01.2009
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются
Кадастровый номер	86:10:0101243:30
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации магазина и офиса
Кадастровая стоимость участка, руб.	8 668 476,90
Площадь, м2	690
Форма участка	Многоугольный
Топография	Равнинный

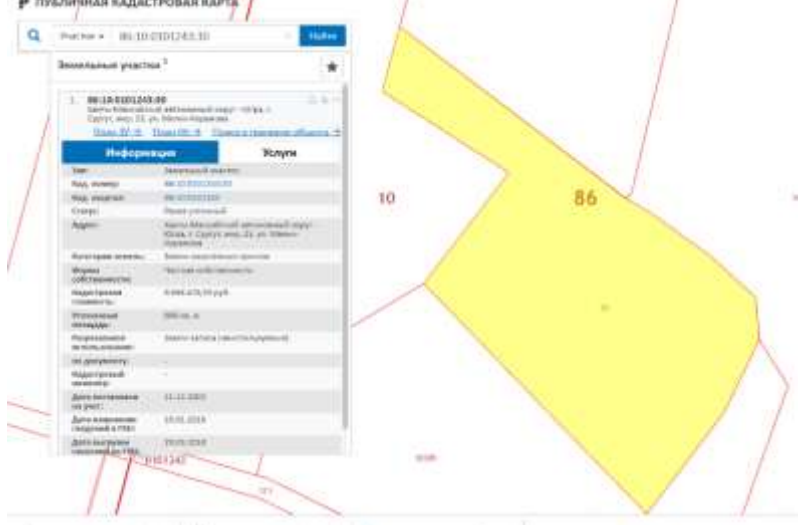

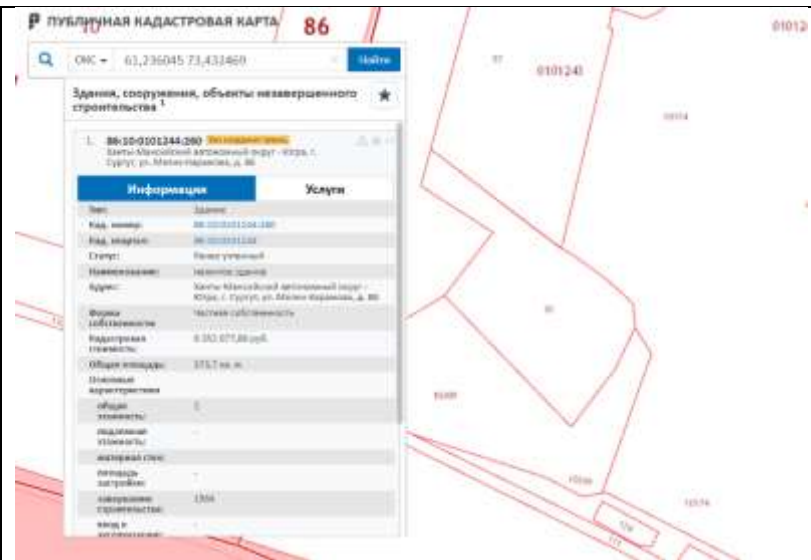
<p>Рельеф, почвы, подземные воды</p>	<p>Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения</p>
<p>Физический износ</p>	<p>Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются здания, способные приносить доход, соответственно, признаки физического износа не выявлены.</p>
<p>Функциональное устаревание</p>	<p>Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, оценщик не обнаружил признаков функционального устаревания.</p>
<p>Объекты капитального строительства, расположенные на участке</p>	<p>Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86</p>
<p>Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/</i></p>
<p>Расположение участка в зоне с особыми условиями использования территории</p>	 <p style="text-align: right;"><i>Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/</i></p>

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики здания 86:10:0101244:260

<p style="text-align: center;">Описание здания 86:10:0101244:260</p>	
<p>Адрес</p>	<p>Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86</p>

Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права	Право собственности
Собственник	ООО «ЮграСтройПроектПлюс» ИНН 8602138917 ОГРН 1098602000166 от 16.01.2009
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права
Ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) прав на объект оценки не учитываются
Функциональное назначение	Административно-офисное
Текущее использование	По назначению
Арендаторы, текущая ставка по договору аренды, срок договора	Нет данных
ВРМ (валовый рентный мультипликатор)	7,0
Доля МОП (мест общего пользования) в общей площади здания	26,8%
Общая площадь согласно технической и иной документации	373,7
Кадастровый номер	86:10:0101244:260
Кадастровая стоимость здания, руб.	6 352 077,86
Общая площадь, м²	373,7
Этажность	2
Объем, м³	1272
Год постройки	1964
Состояние здания, состояние отделки	Состояние здания и инженерных коммуникаций оценивается как удовлетворительное, по результатам осмотра установлено, что здание используется по назначению. Строительно-техническая экспертиза не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной уточняющей информации о состоянии здания, а также наличии существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки.
Наличие и тип парковки	Неорганизованная на прилегающей территории
Физический износ	68% по состоянию на 14.02.2005 Состояние здания и инженерных коммуникаций оценивается как удовлетворительное, по результатам осмотра установлено, что здание используется по назначению. Строительно-техническая экспертиза не проводилась, согласно заданию на оценку. Оценщик оставляет за собой право изменения своего профессионального мнения относительно величины рыночной стоимости объекта оценки при предоставлении дополнительной уточняющей информации о состоянии здания, а также наличии существенных дефектов физического состояния конструктивных элементов здания на дату оценки.
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены

Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Конструктивные элементы		
Фундамент	Деревянный, цоколь бетонный	Состояние удовлетворительное
Стены	Брус	
Перекрытия	Деревянные	
Полы	Дощатые, линолеум	
Проемы оконные	Двойные створные	
Проемы дверные	Деревянные	
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска, обои	
Инженерные системы и оборудование		
Отопление	Центральное	Состояние удовлетворительное
Водопровод	Центральный	
Канализация	Септик	
Электроосвещение	Открытая проводка	
Вентиляция	Естественная	

Характеристики объекта приняты на основании данных и документов, предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными, на основании открытых данных Росреестра, и на основании визуального осмотра.

2.5. Описание степени ликвидности объекта оценки

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей документацией объект оценки представляет собой здания на земельных участках. Правоустанавливающие документы представлены в полном объеме;
- местоположение объекта - объекты оценки расположены в г.Сургут. Местоположение объекта оценки характеризуется средней привлекательностью;
- состояние объекта на предмет его износа или функциональной пригодности (инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования – удовлетворительное, здание 86:10:0000000:219 - неудовлетворительное;
- площадь объекта оценки является типичной для соответствующего сегмента рынка.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога») для целей залога ликвидность зависит от примерного срока экспозиции.

Таблица 11. Классификация ликвидности объекта

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определили по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»:

Таблица 12. Сроки ликвидности земельных участков на 01.04.2019

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Земельные участки под промышленность	5	16	9
Земельные участки под общественные здания	3	7	5
Производственные здания и помещения	5	18	11
Административные (офисные) здания и помещения	3	10	6

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1818-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2019-goda>


Таким образом, по данным таблицы, средний срок реализации оцениваемого недвижимого имущества составит до 11 месяцев, что соответствует низкому показателю ликвидности объекта.

3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ



3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта



Макроэкономическая конъюнктура оказывает значительное влияние на развитие всех отраслей экономики страны, и рынка недвижимости в частности. Рассмотрим динамику ключевых макроэкономических показателей и сформировавшиеся тенденции.

Таблица 13. Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 1-й квартал 2019 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>По итогам марта 2019 г. страны ОПЕК+, участвующие в соглашении о сокращении добычи нефти, выполнили его условия на 139%. По странам ОПЕК показатель в марте составил 157%, а по странам «не ОПЕК» - 102%. Ранее сообщалось, что в марте значительно сократила добычу Саудовская Аравия, а также Казахстан, который приостановил добычу на крупных месторождениях из-за планового ремонта.</p> <p>В апреле Россия заявила, что в этом месяце выполнит обязательства по соглашению ОПЕК+ на 100%, при этом объемы экспорта сырья страны останутся почти такими же, как до заключения сделки, отмечает консалтинговая компания ESAI Energy LLC.</p> <p>13 апреля 2019 г. министр финансов России Антон Силуанов заявил, что Россия и ОПЕК могут принять решение об увеличении добычи, чтобы бороться за долю рынка с США¹.</p> <p>Напомним, что по итогам встречи ОПЕК+ в декабре 2018 г. было принято решение о сокращении добычи нефти суммарно для всех стран на 1,2 млн. баррелей в сутки с января 2019 г. в течение полугода, в т.ч. Россией - на 228 тыс. от уровня октября 2018 г.</p> <p>Соглашение ОПЕК+, второе за последние 3 года, позволило сократить мировые поставки нефти, в дополнение к сокращению добычи со стороны членов ОПЕК: на фоне конфликта в Ливии, где может нарушиться работа на месторождениях из-за штурма столицы Триполи, а также благодаря санкциям против Венесуэлы и Ирана. В связи с этим мировые цены на нефть взлетели до пятимесячных максимумов, увеличившись на 30-40%. Так, нефть сейчас торгуется на уровне выше 70 долларов за баррель.</p> <p>Если Россия сомневается в том, стоит ли ей оставаться в соглашении с ОПЕК+ по сдерживанию добычи нефти, то Саудовская Аравия намерена остаться в соглашении. В случае принятия Россией решения по увеличению производства, саудиты столкнутся с безвыходной ситуацией. Если королевство продолжит соблюдать соглашение, оно уступит долю рынка России, Китаю. Однако, если оно откажется от сделки с ОПЕК+ и увеличит добычу, чтобы бороться за долю рынка, цены на нефть упадут. Особенно если учитывать, что добыча нефти в США продолжает расти. Ожидается, что цены на нефть упадут до 40 долларов за баррель, как и прогнозировал ранее министр финансов РФ Антон Силуанов.</p>	Пока нулевое
Объем вывоза капитала	<p>По данным Банка России чистый вывоз капитала из России частным сектором за январь-март 2019 г. составил 25,2 млрд. долларов, что в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года (на тот момент времени данный показатель составил 16,1 млрд. долларов).</p> <p>По предварительной оценке регулятора, положительное сальдо счёта текущих операций платёжного баланса России за 1-й квартал 2019 г. выросло до 32,8 млрд. долларов, что на 2,8 млрд. больше, чем в 1-м квартале 2018 г.</p> <p>Как говорится в сообщении ЦБ, рост показателя произошёл «в результате расширения профицита внешней торговли товарами и снижения совокупного отрицательного сальдо других компонентов счёта текущих операций». Укрепление торгового баланса, как отмечается, произошло вследствие уменьшения объёмов импорта.</p> <p>Причин для сокращения оттока капитала, считает главный аналитик банка «Солидарность» Александр Абрамов, пока не видится. По итогам 2-го квартала 2019 г., предполагает эксперт, к уже ушедшим из страны 25,2 млрд. долларов добавится еще 15-20 млрд., во 2-м полугодии эти</p>	

¹ Силуанов сказал, что более низкие цены на нефть окажут негативное влияние на добычу нефти в США. «Если сделка будет отменена, цены на нефть упадут, сократятся новые инвестиции. Объем производства в США снизится, потому что себестоимость добычи сланцевой нефти выше, чем традиционной добычи». По словам министра, цены могут упасть до 40 долларов за баррель или даже меньше на срок до 1 года. Силуанов добавил, что решение о сделке еще не принято и он не знает, устроит ли страны ОПЕК такой сценарий. Подобный аргумент приводился еще в конце 2014 г., когда саудиты стремились вытеснить американских производителей, увеличив добычу нефти, несмотря на перенасыщение на мировом рынке нефти.



	<p>цифры будут еще выше, а к концу года совокупный показатель вообще может превысить 100 млрд. долларов.</p> <p>По расчетам Bloomberg, за последние 25 лет из России в офшоры выведено около 750 млрд. долларов. Это те деньги, которые могли бы быть инвестированы в российскую экономику, отмечает агентство. Чтобы остановить «бегство капитала в долгосрочной перспективе», правительству России необходимо бороться с коррупцией.</p> <p>Согласно базовому сценарию ЦБ, при среднегодовой цене нефти 60 долларов за баррель отток капитала из России в 2019 г. должен составить 35 млрд. долларов. Вероятнее всего, этот прогноз ЦБ придется пересматривать.</p>	
<p>Изменение курсов валют</p>	<p>На 1 апреля 2019 г. курс доллара США составил 64,73 руб./долл., курс евро – 72,72 руб./евро.</p> <p>По словам руководителя аналитического департамента «Международного финансового центра» Романа Блинова, российская валюта к концу апреля может дойти до уровня в 63,6 - 63,5 рублей за один американский доллар США. Помогает укрепиться российской валюте целый ряд факторов. Так, нефть сейчас торгуются на уровне выше 70 долларов за баррель.</p> <p>Во второй половине апреля российскую валюту также будет поддерживать период уплаты налогов. Экспортеры в ближайшее время начнут конвертацию валютной выручки, отмечают эксперты. Общая сумма налоговых выплат может превысить 2 трлн рублей.</p> <p>Помогает российской валюте укрепиться и в целом высокий аппетит на рискованные активы. Ранее сообщалось, что план заимствований Минфина через ОФЗ на 2019 г. составляет почти 2,4 трлн. рублей, при этом «чистые» размещения составят 1,7 трлн. рублей.</p> <p>Кроме того, в ближайшее время российская валюта может спать спокойно: нет риска введения обещанных России «адских» санкций от США.</p> <p>Сейчас, пожалуй, самый лучший период для отечественной национальной валюты за последние годы, рубль еще может немного окрепнуть в апреле и мае, но затем последует неизбежное ослабление, предупреждает аналитик Промсвязьбанка Богдан Зварич.</p> <p>Эксперты предупреждают, что нынешнее затишье не сулит ничего хорошего для российской валюты в отдаленной перспективе. По словам Анастасии Сосновой, аналитика «Фридом Финанс», наиболее сдерживающий фактор укрепления рубля – это риск активизации санкционной риторики со стороны Запада, который способен вызвать повышенную волатильность рубля. В случае введения антироссийских санкций и дальнейшего усиления санкционного давления курс может дойти до 70 рублей за доллар и выше в долгосрочной перспективе, считает она.</p>	
<p>Инфляция</p>	<p>В марте 2019 г. уровень инфляции в России составил 0,32%, что на 0,03 больше, чем в марте 2018 г. Вместе с этим, инфляция с начала 2019 г. составила 1,78%, а в годовом исчислении - 5,27%. В 2019 г. Россия занимает 8 место по уровню инфляции в мире.</p> <p>По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам апреля составит около 0,3%. Годовые темпы инфляции в апреле составят 5,1-5,2%. Таким образом, в марте годовая инфляция достигла пикового значения, после чего ее темпы начнут снижаться и при стабильном курсе рубля к концу года опустятся до 4,3%.</p> <p>Банк России полагает, что ускорение инфляции в 2019 г. носит временный характер. По прогнозу Банка России, годовая инфляция пройдет локальный максимум в марте-апреле 2019 г. и вернется к 4% в первой половине 2020 г., когда эффекты повышения НДС будут исчерпаны.</p>	
<p>ВВП</p>	<p>В 2019 г. темпы роста российской экономики могут превысить официальный прогноз 1,3%. Об этом 9 апреля во время пленарной сессии на XX Апрельской международной научной конференции НИУ ВШЭ заявил министр финансов – первый вице-премьер Антон Силуанов.</p> <p>По оценке министра финансов, за первые два месяца 2019 г. рост ВВП России уже оказался выше ожидаемых значений – 1,5%.</p> <p>По данным Минэкономразвития, в прошлом году экономика России выросла на 2,3%. Показатель оказался рекордным с 2012 г. При этом, как пояснил Силуанов, небольшое замедление темпов роста ВВП в 2019 г. во многом связано с необходимостью повышения НДС. По его словам, полученные бюджетом дополнительные средства от увеличения налоговой ставки позже будут направлены в экономику в виде инвестиций. Таким образом, согласно оценке главы Минфина, положительный эффект от роста НДС проявится уже во второй половине 2019 г.</p> <p>В Банке России также высоко оценивают вероятность роста ВВП России выше 1,3% по итогам текущего года. Об этом на конференции заявила первый зампред ЦБ Ксения Юдаева. По её словам, на сегодняшний день в стране заметно снизились инфляционные риски, а общая экономическая ситуация близка к равновесию.</p> <p>Как заявил Антон Силуанов, в правительстве по-прежнему рассчитывают в ближайшие годы выйти на темпы роста ВВП выше среднемировых, то есть более 3% в год. По словам первого вице-преьера, одним из ключевых факторов для достижения этой цели может стать снижение экономических рисков. В частности, речь идёт об эффекте бюджетного правила. Оно предусматривает, что Минфин скупает валюту на внутреннем рынке через Центробанк для</p>	<p>Пока нулевое</p>

	<p>снижения зависимости рубля от цен на нефть¹. Таким образом, ведомство страхует экономику от падения энергетического рынка.</p> <p>Более того, среди ключевых факторов снижения экономических рисков, в том числе и для бизнеса, Антон Силуанов назвал стабильность налоговой системы. Ранее правительство ввело мораторий на изменение налогов в течение следующих шести лет.</p> <p>Одним из наиболее важных драйверов ускорения национальной экономики Антон Силуанов назвал повышение конкурентоспособности российского бизнеса. С 2012 по 2018 гг. Россия в рейтинге Всемирного банка Doing Business поднялась со 120 на 31 строчку. При этом перед страной по-прежнему стоит задача войти в топ-20 списка.</p>	
<p>Индекс промышленного производства</p>	<p>По данным Росстата, рост промышленного производства в марте 2019 г. замедлился до 1,2% в годовом выражении (после 4,1% г/г в феврале месяце, что на тот момент времени частично было связано с благоприятным календарным фактором, который в марте отсутствовал).</p> <p>В целом за 1-й квартал 2019 г. рост промышленного производства составил 2,1% по отношению к 1-му кварталу 2018 г. (после 2,7% в годовом выражении в 4-м квартале 2018 г.).</p> <p>Основной вклад в снижение годовых темпов роста внесла добыча полезных ископаемых, где рост выпуска замедлился до 4,7 % г/г в январе-марте текущего года с рекордных 7,2% г/г в 4-м квартале 2018 г. Замедление роста выпуска в добывающем комплексе было обусловлено главным образом сокращением производства нефти в соответствии с обязательствами, принятыми Россией в рамках ОПЕК+.</p> <p>Годовая динамика обрабатывающих отраслей в 1-м квартале 2019 г. улучшилась до 1,3% г/г после 0,9% г/г в октябре-декабре 2018 г.</p> <p>Динамика промышленного производства в текущем году складывается лучше оценок Минэкономразвития России. В соответствии со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития до 2024 г., рост промышленного производства в текущем году ожидается на уровне 2,3%. При этом данный прогноз предполагает более низкие темпы роста в начале 2019 г. с постепенным улучшением к концу года.</p> <p>Прогноз от Минэкономразвития по росту промышленного производства на ближайшие три года выглядит следующим образом: на 2020 г. – 2,6%, в 2021 г. и 2022 г. – 2,9%.</p>	
<p>Инвестиции в основной капитал</p>	<p>По данным Росстат в 2018 г. инвестиции в основной капитал в РФ увеличились по сравнению с предшествующим годом на 4,3%. В номинальном выражении инвестиции за прошлый год оцениваются в 17 трлн. 595 млрд. рублей.</p> <p>Таким образом, рост инвестиций в 2018 г. оказался выше ожиданий экономистов (3,4%) и значительно (в 1,5 раза) превысил прогноз Министерства экономического развития (2,9%).</p> <p>Для сравнения, по итогам 2017 г. инвестиции в основной капитал в РФ выросли на 4,4% по сравнению с показателем 2016 г. и составили 15,97 трлн. рублей.</p> <p>В 2019 г. Минэкономразвития ожидает рост инвестиций на 3,1% с увеличением динамики до 7,6% в 2020 г.</p>	<p>пока нулевое</p>
<p>Уровень доходов населения</p>	<p>По данным Росстат, в докладе «Информация о социально-экономическом положении России» за январь-февраль 2019 г. была приостановлена публикация ежемесячных данных о динамике доходов населения².</p> <p>В прежнем формате доклада был раздел «Уровень жизни», в котором публиковалась ежемесячная статистика по следующим показателям: денежные доходы населения; реальные располагаемые денежные доходы населения; среднемесячная зарплата работников организаций (номинальная и реальная); просроченная задолженность по зарплате.</p> <p>Новый формат предполагает, что раздел «Уровень жизни» будет заменен на раздел «Заработная плата», в котором в полном объеме будет представлена информация только по двум последним пунктам – о зарплате и просроченной задолженности по зарплате. Так, за январь-февраль зарплата россиян в номинальном выражении выросла на 6,1%, в реальном – на 0,9%. Среднемесячная начисленная зарплата, по оценке, составила 42 650 рублей.</p> <p>Реальные доходы россиян падают уже пять лет подряд. По итогам прошлого года с учетом разовой выплаты пенсионерам в 2017 г. они сократились на 0,2%. При этом, по прогнозу Минэкономразвития, реальные доходы населения в 2018 г. должны были вырасти на 3,4%. С 2014 г. реальные доходы упали почти на 11%. В начале 2019 г. показатель продолжил падение: в январе</p>	

¹ Пока нефть российской марки Urals торгуется выше заявленной в бюджете отметки (\$41,6 за баррель), на полученные от её продажи сверхдоходы министерство покупает иностранную валюту и тем самым намеренно давит на рубль. В результате при росте нефтяных цен нацвалюта России не укрепляется, а в случае резкого обвала сырьевых котировок объём операций ЦБ и Минфина снижается и давление на рубль слабеет.

² Руководитель Росстата Павел Малков на брифинге 19 марта 2019 г., объявил, что ведомство приостанавливает ежемесячную публикацию данных о доходах населения. «Надо признать, что, по сути, у нас при расчете ежемесячных данных нет значительной части сведений, это моделирование. Данные иногда вызывают серьезные вопросы», – сказал Малков. По его словам, Росстат рассмотрит переход на квартальный график публикаций.

Министр труда и соцзащиты Максим Топилин призвал не видеть в таком решении Росстата «засекречивание» данных о доходах граждан. «Здесь идет речь об уточнении данных в связи с тем, что ежемесячные данные, скорее всего, не отражают реальной картины. Эти данные остаются, никто их не засекречивает», – сказал Топилин, отвечая на вопрос депутата в Госдуме.

	<p>реальные доходы снизились на 1,3% по сравнению с январем 2018 г. Январь 2019 г. стал последним месяцем публикации данных о реальных доходах.</p> <p>Росстат перейдет на новую методологию расчета денежных доходов граждан. Доходы за 1-й квартал 2019 г. будут рассчитаны и опубликованы уже по обновленной методике вместе со скорректированными динамическими рядами показателя за шесть предшествующих лет. Обновленная методика существенно увеличит долю зарплат в структуре доходов (с 41 до 55%, по данным за 2017 г.), но уменьшит долю доходов от предпринимательства (с 7,6 до 6,3%) и от собственности (с 5,4 до 4,3%). Доля ненаблюдаемых доходов сократится с 26 до 11,5%.</p>	
<p>Законодательная и нормативная база на федеральном уровне</p>	<p>1. 25 декабря 2018 г. президент России Владимир Путин подписал закон, вносящий изменения в регулирование долевого строительства.</p> <p>Внесенные в действующее законодательство изменения направлены на защиту прав, законных интересов и имущества граждан-участников долевого строительства, установление дополнительных гарантий, а также на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.</p> <p>Согласно закону, с 1 июля 2019 г. средства граждан, привлеченные на строительство дома, будут зачисляться на специальный банковский счет, а застройщик сможет их получить после передачи квартир покупателям. Строительство же будет осуществляться на собственные средства застройщика или на банковские кредиты.</p> <p>Законом также предусматривается, что все новые договоры участия в долевом строительстве должны заключаться только при условии уплаты взноса в компенсационный фонд по ставке 1,2%. Таким образом, со дня вступления Закона в силу, не применяются положения об обеспечении исполнения обязательств застройщика договорами страхования или поручительства.</p> <p>Кроме того, требования к общей площади многоквартирных домов (МКД), возводимых застройщиками, снижается с 10 до 5 тыс. кв. м., чтобы небольшие региональные строительные компании не потеряли право привлекать средства дольщиков на эскроу-счета.</p> <p>Законом вводится запрет на проведение плановых проверок в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков для строительства МКД или иных объектов недвижимости. При этом расширяются основания для внеплановых проверок.</p> <p>Также для дольщиков вводится возможность в рамках банкротства застройщика предъявлять требования о передаче им в собственность нежилых помещений площадью не более 7 кв.м, а также машиномест.</p> <p>2. 21 марта 2019 г. Госдума приняла в первом чтении законопроект об ипотечных каникулах для заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.</p> <p>Законопроектом устанавливается шестимесячный льготный период, в течение которого оказавшиеся в тяжелом положении ипотечники смогут не вносить платежи по кредиту, либо уменьшить их размер. Каникулы предусмотрены для граждан, потерявших работу и признанных временно нетрудоспособными на срок более 2 месяцев. Также на них могут рассчитывать инвалиды первой и второй группы, любые заемщики в случае снижения дохода на 30% (этот показатель рассчитывается за два месяца перед обращением по сравнению со среднегодовым значением) и те, кто потерял кормильца. Одновременно в течение льготного периода будет действовать запрет на изъятие переданного в залог единственного жилья заемщика.</p> <p>18 апреля 2019 г. закон об ипотечных каникулах был принят окончательно. Нововведения должны вступить в силу через 90 дней после официального опубликования.</p> <p>К основному чтению в документ были внесены ряд ключевых изменений. В соответствии с ранее озвученным поручением президента РФ, под действие закона теперь попадают и ранее выданные ипотечные кредиты, а не только новые. При этом для получения льготы размер среднемесячных выплат по ипотеке должен превышать 50% от среднемесячного дохода (ранее это ограничение не указывалось).</p> <p>Кроме того, в законопроекте прописывается, что правительство должно будет определить максимальный размер кредита, по которому могут быть предоставлены ипотечные каникулы. Для этого должны быть учтены региональные особенности. А до введения кабмином таких верхних «планок» предлагается установить максимальный размер на уровне не более 15 млн. рублей.</p> <p>Еще одно уточнение: ипотечные каникулы будут предоставляться гражданам, у которых увеличится количество находящихся на их иждивении несовершеннолетних или инвалидов первой и второй групп. Но ставится условие: если доход заемщика снизится на 20%, а размер среднемесячных выплат превысит 40%.</p> <p>Также в законопроект в ходе рассмотрения дополнительно была внесена поправка, которая позволяет уйти от обязательного нотариального заверения договоров ипотечного кредитования жилья, находящегося в долевой собственности.</p>	
<p>Альтернативы для инвестиций</p>	<p>Ключевая ставка</p>	

22 марта 2019 г., совет директоров Банка России сохранил ключевую ставку на уровне 7,75% годовых¹. Своё решение регулятор объяснил тем, что показатели инфляции оказались более низкими, чем ожидалось. В ЦБ также отметили, что повышение НДС с начала года уже во многом отыграно предыдущим ростом цен. Рынок предвидел такое решение, поэтому реакция рубля была сдержанной.

Решение ЦБ может стать сигналом для российских банков завершить процесс изменения своих ставок, полагает руководитель направления анализа денежно-кредитной политики и банковского сектора Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования Олег Солнцев. Эксперт отмечает, что в последнее время отдельные крупные игроки продолжали по инерции повышать проценты по депозитам. Теперь этот процесс может прекратиться. Ставки по кредитам реагировали с запаздыванием на декабрьское повышение ставки ЦБ, поэтому их рост продолжится чуть дольше, считает Солнцев.

Следующее заседание совета директоров Банка России запланировано на 26 апреля 2019 г. В заявлении Центробанка говорится, что регулятор будет оценивать необходимость изменения ставки с учётом динамики инфляции и экономики, а также возможных внешних рисков.

В начале марта глава департамента денежно-кредитной политики ЦБ Алексей Заботкин заявил, что Банк России рассматривает возможность перехода к смягчению денежно-кредитной политики в конце 2019 г. - начале 2020 г. при условии отсутствия внешних шоков.

Главный экономист Альфа-банка Наталья Орлова полагает, что потенциально смягчение политики ЦБ возможно уже во второй половине 2019 г. Тем не менее эксперт считает, что Банку России не стоит торопиться со снижением процентной ставки.

Повышение ставки ЦБ в течение 2019 г. также не исключается, отмечает главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович. ЦБ может пойти на такой шаг при возникновении риска финансовой стабильности, например, в случае введения санкций против РФ. В целом, по словам эксперта, наиболее вероятный сценарий – сохранение ставки на уровне 7,75% до конца года.

Вклады в банки для ФЛ

По данным ЦБ РФ, прибыль банковского сектора по итогам 1-го квартала 2019 г. составила 587 млрд. рублей по сравнению с 353 млрд. рублей за январь-март 2018 г.

За 1-й квартал 2019 г. объем выданных кредитов физическим лицам увеличился на 4,3%. При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам за отчетный период составила 13,1% годовых. Просроченная задолженность по кредитам физлиц возросла за январь-март текущего года на 5,3%. Средневзвешенная ставка по кредитам для нефинансовых организаций увеличилась до 9,9% годовых.

Ценные бумаги

Санкции и девальвация рубля серьезно подпортили настроение инвесторам по итогам прошлого года. Однако, вопреки всему, российский рынок закончил 2018 г. в плюсе. Рублевый индекс Мосбиржи вырос на 12,3% (без учета дивидендов), а больше всех заработали те, у кого в портфелях были акции компаний нефтегазового сектора.

Лучшая по доходности – компания Леонида Михельсона «Новатэк», акции которой принесли инвесторам доход свыше 67%. Ее капитализация превышает 3,4 трлн. рублей, и, как ожидается, бизнес компании продолжит расти дальше. В том числе во многом благодаря новым проектам по добыче сжиженного природного газа. В частности, в 2022-2023 гг. компания планирует запустить проект на Ямале («Арктик СПГ2»). В то же время аналитики полагают, что сейчас акции компании выглядят перекупленными, и рекомендуют их продавать.

Аналогичные рекомендации у экспертов и по акциям компании «ЛУКОЙЛ». В течение прошлого года они вели себя достаточно волатильно, особенно во втором полугодии. На максимумах котировки нефтяной компании поднимались выше 5 200 рублей, сейчас ее акции торгуются чуть ниже этого уровня.

В 2019 г. бумаги компании нефтегазового сектора могут быть интересными инвесторам с точки зрения получения дивидендной доходности. В частности, как считают аналитики «Атона», наиболее выгодной может стать покупка префов «Сургутнефтегаза».

«Сургутнефтегаз» к тому же держит огромную денежную «подушку» в долларах, что дает еще и дополнительную защиту от девальвации», – напоминает инвестиционный стратег «БКС Премьер» Александр Бахтин.

Он предлагает такой топ-лист для инвесторов, делающих ставку на высокие дивиденды: «Сургутнефтегаз» (префы), «Татнефть»(префы), «Северсталь», ММК и Veon. «Это

¹ По итогам предыдущего заседания совета директоров, которое состоялось 8 февраля 2019 г., Центробанк также сохранил ключевую ставку на уровне 7,75% годовых. До этого, в прошлом году, ЦБ дважды повышал ключевую ставку – в сентябре с 7,25% до 7,5% годовых и в декабре – до 7,75%. Банк России назвал декабрьское решение упреждающим, направленным на ограничение инфляционных рисков. Главный экономист Альфа-банка Наталья Орлова полагает, что два прежних повышения ставки ЦБ произвели необходимый эффект и максимальная инфляция в этом году вряд ли превысит 5,5%.

бумаги с традиционно высокими дивидендами, и ценовая конъюнктура текущего года позволит данным компаниям сохранить интересные доходности», – считает эксперт.

Еще одна компания, которая может выплатить инвесторам неплохие дивиденды, – Сбербанк. В прошлом году его бумаги подешевели на бирже более чем на 17%. Сказались геополитические риски: из-за ожидания введения санкций против госбанков нерезиденты стали массово выходить из их бумаг. «В этом году банк вряд ли станет жертвой жестких санкций, так как активно работает с населением России, а США, согласно их заявлениям, не намереваются таргетировать санкциями граждан РФ», – говорит аналитик «БКС Капитала» Сергей Суверов. В планах Сбербанка увеличивать размеры дивидендов. В частности, по итогам года выплаты могут вырасти на 50%, а ожидаемая дивидендная доходность составит 9-10%. По оценкам «Финама», выплаты могут составить 15 рублей на акцию. В инвесткомпаниях советуют инвесторам покупать бумаги дивидендных компаний в моменты коррекции рынка, чтобы повысить доходность будущих выплат.

Стоит ли сделать ставку на рост акций компаний, которые в прошлом году значительно подешевели? Однозначного ответа у экспертов нет. По словам руководителя отдела управления акциями УК «Сбербанк управление активами» Евгения Линчика, при инвестировании нужно отталкиваться от более фундаментальных предпосылок, т.к. акция может быть недооценена из-за действий спекулянтов или геополитических факторов.

Как пример – бумаги компаний Олега Дерипаски, потерявшие в стоимости в апреле 2018 г. из-за введенных санкций. В частности, акции «Русала» в прошлом году потеряли 24% от стоимости. Сейчас бумага стоит в районе 29,6 рубля, хотя еще год назад ее котировки доходили до 41-42 рублей. Из-за «шатдауна» сенаторы никак не могут договориться с Минфином США о снятии санкций, поэтому акции показывают сильную волатильность.

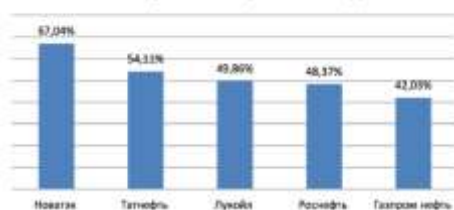
Из списка аутсайдеров прошлого года эксперты рекомендуют обратить внимание на три компании: «Магнит», «РусГидро» и ВТБ. Формально их бумаги выглядят перепроданными, и с начала года котировки растут. Стоимость бумаг «Магнита», в частности, поднялась более чем на 11%, а рост котировок ВТБ и «РусГидро» – выше 4,5%. Аналитики «Атона» и «Открытие Брокера» рекомендуют держать их в портфеле в расчете на долгосрочный рост.

По словам аналитика «Открытие Брокера» Андрея Кочеткова, тот же ВТБ имеет все шансы в 2019 г. удвоить свою капитализацию, но для этого инвесторам нужно доказать устойчивость роста прибыли банка. Еще одно условие – снятие санкционных рисков.

Георгий Ващенко из «Фридом Финанс» не исключает в этом году роста бумаг телекоммуникационных компаний (МТС), которые могут выиграть за счет повышения тарифов.

В более долгосрочной перспективе в портфель можно включить акции «Газпрома», которые, по словам Александра Бахтина, торгуются сейчас на многолетних минимумах, а также бумаги Yandex, на долю которого уже приходится более 50% трафика электронной торговли в России. При этом компания продолжает развивать новые сервисы, а стоимость ее бумаг в долларах близка к уровням размещения в 2011 г., указывает он.

Топ-5 лучших акций 2018 года*



* Учитывались компании с капитализацией выше 500 млрд. рублей.

Аутсайдеры 2018 года*



* Учитывались компании с капитализацией выше 200 млрд. рублей.

Недвижимость


С начала 2019 г. можно отметить несколько тенденций для инвестирования в российскую недвижимость, которые, вероятно, сохранятся в ближайшие годы.

Ситуация на рынке недвижимости как товара длительного потребления очень сильно зависит от платежеспособного спроса. Учитывая, что доходы населения падают на протяжении последних четырех-пяти лет, можно предположить, что это будет отражаться и на стоимости недвижимости. Постепенно цены на квартиры могут начать снижаться, если уровень доходов вдруг не начнет расти¹.

С осени 2018 г. банки начали поднимать ставки по ипотеке. По статистике ЦБ РФ, средневзвешенная ставка выданных ипотечных кредитов по состоянию на 1 марта 2019 г.

¹ Почему мы пока не видим серьезного падения цен на рынке недвижимости? Это объясняется, в частности, тем, что данный товар в принципе не очень эластичен спросу. А во-вторых, спрос на покупку квартир в последние годы сохранялся благодаря устойчивому снижению ставки по ипотечным кредитам. Видя такую возможность, люди проявляли интерес к покупке недвижимости, особенно когда ставка преодолела психологически комфортный уровень и опустилась ниже 10% годовых. Однако уже сейчас наблюдается обратная тенденция.

Более подробная информация по ссылке - <https://realty.rbc.ru/news/5cb0755f9a79475e9962222a>

	<p>составила уже более 10%. При этом, видя растущую закредитованность населения, ЦБ планомерно в течение нескольких месяцев начинает утяжелять условия выдачи кредитов для коммерческих банков, т.е. он повышает риск такого финансирования, и эти риски банки начинают закладывать в стоимость денег, которые выдают заемщикам. Вследствие чего можно предположить, что количество предъявляемого спроса, который генерируется населением, в том числе с помощью ипотечных кредитов, будет падать.</p> <p>В 2019 г. наиболее привлекательными инвестициями по-прежнему считается жилье. Эксперты прогнозируют небольшой, но стабильный рост цен на первичном рынке. К этому приведет переход от долевого финансирования к проектному.</p> <p>По мнению аналитиков, инвестиции в недвижимость будут выгодными, если покупать ее не столько в расчете на быстрый рост стоимости и арендный доход, а с перспективой собственного использования (для своей семьи, для детей). А если покупать исключительно с инвестиционной целью, то нужно очень взвешенно подойти, в частности, к выбору района и учесть перспективы его развития. Эксперты советуют покупать небольшие квартиры, которые легче сдать в аренду.</p>	
<p>Политический фактор</p>	<p>I. Внешняя политика.</p> <p>В конце февраля 2019 г. Конгресс США опубликовал обновленный законопроект, предусматривающий введение дополнительных санкций против России. Документ называется <i>Defending American Security from Kremlin Aggression Act, DASKA</i> — «О защите американской безопасности от агрессии Кремля». Документ незначительно отличается от первоначального варианта, предложенного сенаторами в августе прошлого года. Предложен запрет на сделки с суверенным долгом РФ и нефтегазовыми проектами, а также ограничительные меры в отношении банков, поддержавших вмешательство в выборы за пределами РФ.</p> <p>При этом, главный научный сотрудник Института США и Канады Владимир Васильев отметил, что в Америке нарастает разочарованность в политике антироссийских санкций, которая ни к чему не привела. Так он прокомментировал статью <i>The Wall Street Journal</i> от 10 апреля, написанную бывшими высокопоставленными американскими политиками, в которой говорится о том, что США должны разработать новый подход по взаимодействию с Россией, чтобы снизить риск ядерного конфликта, а также повысить уровень безопасности.</p> <p>По его мнению, американцы рассчитывали, что события, которые произошли в конце 2013 г. - начале 2014 г. на Украине будут характерны и для России. «На сегодняшний день растет понимание, что это направление является не только бесперспективным, а наоборот достигает противоположных целей. Вместо ослабления в России происходит политическая консолидация», – подчеркнул американист. Поэтому в Штатах начинает проступать другая точка зрения – добиться своих целей путем диалога, опираясь на «пряник» и, таким образом, размягчая страну изнутри, указал главный научный сотрудник Института США и Канады.</p> <p>Отмечается, что лидерам США и РФ Дональду Трампу и Владимиру Путину следует выступить с совместной декларацией, подтверждающей, что ядерная война никогда не может быть выиграна и что такую войну ни в коем случае нельзя развязывать.</p> <p>На Международном арктическом форуме 9 апреля 2019 г. президент России Владимир Путин высказал свое мнение по санкциям и призвал соблюдать международное право. «Любые санкции, если они законные, должны быть санкционированы Советом Безопасности ООН. А этого нет, значит, они незаконные», - пояснил Путин.</p> <p>«Будущее России не зависит от санкций, оно зависит только от нас. От того, насколько мы сможем эффективно преобразовывать свою политическую систему, насколько она будет демократичной, насколько она будет выталкивать на поверхность все самые здоровые силы общества, креативную энергию наших граждан, насколько мы сможем эффективно все это использовать. Насколько мы сможем эффективно использовать внутренние ресурсы российской экономики», - объяснил Путин.</p> <p>По словам кандидата политических наук, эксперта по Центральной и Восточной Европе Ивана Преображенского, все худшее с Россией с внешнеполитической точки зрения уже случилось в 2018 г. Возникшие проблемы будут развиваться, но вяло.</p> <p>Кремль сейчас создает основы для решения проблемы транзита власти в 2024 г. Этот вопрос не требует немедленного ответа. Так что в 2019 г. внутренняя политика вряд ли будет создавать серьезное дополнительное напряжение в политике внешней. Значит, страна имеет шанс выйти из-под прицела международного внимания, что позитивно скажется на ее внешней и внутренней политике.</p> <p>II. Внутренняя политика.</p> <p>1. 3 октября 2018 г. был принят законопроектный пакет о повышении пенсионного возраста и ряда других поправок в пенсионном законодательстве РФ. С 1 января 2019 г. закон № 350-ФЗ официально начал действовать. 3 апреля текущего года Совет Федерации поддержал реформирование пенсионной системы с учетом предложенных корректировок Президента России и практически сразу был подписан Президентом. После острого резонанса у граждан</p>	

	<p>нашей страны, в обсуждение увеличения порога выхода на пенсию Владимир Путин лично вмешался, предложив свой, смягченный вариант реформы.</p> <p>Пенсионный возраст – это главный элемент, который обновился в данном законе. С 2019 г. пенсию по прежним правилам уже не получишь, и это тот факт, с которым россиянам придется смириться: мужчины смогут уходить на заслуженный отдых в 65 лет (сейчас 60 лет), женщины с 60 лет (сейчас 55 лет). Однако, для смягчения новых требований, которые должны больше всего затронуть граждан, которым сейчас придумали новое название «предпенсионеры», было решено ввести т.н. «переходный период». Он будет длиться до 2028 г. В течение этого периода повышение пенсионного возраста будет постепенным. Реформа коснется мужчин 1959 г.р. (и моложе) и женщин 1964 г.р. (и моложе).</p> <p>2. Размер ставки НДС с 1 января 2019 г. увеличился с 18% до 20%. Ставка НДС 20% применяется к товарам (работам, услугам), имущественным правам, отгруженным (выполненным, оказанным), переданным (п. 4 ст. 5 Федерального закона от 03.08.2018 № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» (Закон № 303-ФЗ). Операции, облагаемые НДС по ставке 18%, с указанной даты облагаются НДС по ставке 20%.</p> <p>3. В апреле 2019 г. Госдума приняла в первом чтении пакет законопроектов о третьем этапе амнистии капиталов. Предложение предусмотрено для тех, кто вернет свои деньги в Россию и перерегистрирует бизнес в специальных административных районах РФ.</p>	
--	---	--

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», Аналитический отчет за 1 квартал 2019г.
<http://kdconsulting.ru/>

3.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Росстат в начале февраля сообщил о росте ВВП в 2018 г. на 2,3% (по сравнению с 1,6% в 2017 г.), что стало максимальным темпом роста экономики с 2012 г. Ключевую роль в оценке Росстата сыграл масштабный пересмотр вверх динамики строительных работ – с 0,5 до 5,7% за 11 месяцев 2018 г. Но экономисты не поверили в ускорение российской экономики. «Экстраординарную оценку роста ВВП в минувшем году никто из экспертов не воспринял как начало долгожданной фазы ускорения», – констатировал заместитель директора института «Центр развития» ВШЭ Сергей Смирнов в обзоре «Комментарии о государстве и бизнесе».

Минэкономразвития может повысить прогноз по росту ВВП России на 2019 г. не ранее, чем по итогам 2-го квартала из-за слабых показателей марта, сообщил ТАСС глава министерства РФ Максим Орешкин. Ранее Минэкономразвития и Минфин не исключили, что рост экономики РФ превысит прогнозные 1,3% по итогам 2019 г.

В 1-м квартале 2019 г., согласно оценке Минэкономразвития, рост ВВП РФ замедлился до 0,8%. В марте ВВП увеличился на 0,6% в годовом выражении после роста на 1,4% в феврале и 0,6% в январе.

Президент России Владимир Путин в майском указе 2018 г. поставил задачу обеспечить вхождение России к 2024 г. в число пяти крупнейших экономик мира и выйти на темпы роста выше мировых.

Базовый и консервативный варианты прогноза социально-экономического развития РФ до 2022 г. исходят из сохранения геополитической нестабильности и санкций, а также некоторого сокращения добычи и экспорта нефти из РФ, заявил премьер-министр Дмитрий Медведев.

На заседании правительства 18 апреля премьер сообщил, что власти приступают к работе над бюджетом на ближайшую трехлетку, в рамках этого Минэкономразвития подготовило сценарные условия и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ в 2020-2022 гг. Прогноз подготовлен в двух вариантах: в базовом и консервативном.

Он отметил, что ключевое различие базового и консервативного прогноза заключается в оценке динамики мировых цен на нефть. «Базовый вариант предполагает их колебание в диапазоне от 56,3 до 59,7 доллара за баррель нефти марки Urals, консервативный – на более низком, существенно более низком уровне – от 42 с небольшим до 44 долларов», – добавил премьер.

Он напомнил, что в базовом варианте прогноза предусматривается ускорение темпов роста ВВП РФ в 2022 г. до 3,2%, а также ускорение роста инвестиций, оборота розничной

торговли, реальной заработной платы, при этом инфляция должна оставаться стабильной и не превышать целевого уровня в 4%.

По словам Медведева, консервативный вариант прогноза исходит из более низких показателей, но при этом также основывается на росте ВВП.

Вклад строительной отрасли в ВВП составляет 4,2- 5,6% плюс от операций с недвижимостью еще примерно столько же. Всего почти 12% (для справки: вклад в ВВП от добычи полезных ископаемых 8,5%). Мультипликативный эффект даёт на 1 рубль инвестиций в строительную отрасль рост ВВП на 2,05 рубля. В связи с этим государство будет всеми силами поддерживать развитие строительного комплекса, соответственно, и рынка недвижимости, не давая «свалиться» им в очередной кризис.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина, в течение ближайшего года совместно с Правительством Российской Федерации и Банком России мы намерены разработать дополнительные меры, направленные на формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг с поручительством единого института развития, с привлечением средств граждан, негосударственных пенсионных фондов, страховых организаций. В перспективе это станет основой для формирования двухуровневой модели рынка и обеспечит дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам, т.е. будет создана так называемая Фабрика ИЦБ (ипотечных ценных бумаг).

Однако, в ближайшей перспективе бюджетная поддержка не сможет вывести рынок недвижимости в фазу роста, т.к. население и юридические лица, как покупатели объектов жилой и коммерческой недвижимости, не могут пока оправиться от кризиса 2014-2015гг., доходы их по-прежнему падают, а не растут, хотя темпы такого падения замедляются. Согласно прогнозу главного аналитика Московской Ассоциации Риэлторов Г.М. Стерника рынок недвижимости будет находиться в стагнации еще 3 года, т.е. до 2022 года.

Источник: ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», Аналитический отчет за 1 квартал 2019г. <http://kdconsulting.ru/>

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки являются 2 здания на 2 земельных участках.

Назначение земельных участков - под ремонтно-механические мастерские и для эксплуатации магазина и офиса соответственно. Оцениваемые объекты расположены в г.Сургут.

Промышленное здание в пос.Таежный расположено на второй линии, подъезд грунтовый, доступ свободный. Ближайшая окружающая застройка - промзона, дачная застройка. Вблизи (2 км) находится аэропорт Сургут.

Административное здание по ул. Мелик-Карамова, 8б расположено на первой линии, подъезд асфальтирован, доступ свободный. Вблизи расположена автобусная остановка. Ближайшая окружающая застройка - многоэтажные жилые дома, общественно-деловая застройка.

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – производственно-складская недвижимость, офисно-торговая недвижимость.

Альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматривались.

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Сургут

Сегодня рынок коммерческой недвижимости в регионе и Сургуте очень неоднороден, переживает не самые лучшие времена. Различные сегменты чувствуют себя по-разному. Неплохо дела идут у больших объектов, имеющих продуманную и целостную концепцию, с наличием сильных якорных арендаторов и операторов.

По всей стране и у нас в регионе, идет процесс смены собственников/арендаторов. На улицах города Сургута магазины розничной продовольственной и непродовольственной торговли сменяются алкомаркетами, предприятиями общественного питания, банками и отчасти салонами связи. Все мы видим почти на каждом доме, где есть пристроенные помещения социального назначения, объявления о продаже или аренде вакантной площади, готового бизнеса. Этот процесс обусловлен изменением потребительского поведения покупателей: шоппинг практически полностью переместился в крупные торговые центры, которые сейчас являются не только местом покупок и отдыха, но и зачастую единственной точкой комфортного пребывания среднестатистической семьи в свой выходной день, если учитывать сибирский климат. Смена арендаторов поддерживает спрос, но при условии корректировки ставок применительно к меняющемуся профилю арендаторов. В противовес общей тенденции снижения деловой активности может наблюдаться локальный рост спроса. Например, открывшееся популярное предприятие общественного питания начинает генерировать повышенный клиентский трафик, и окружающие помещения могут заинтересовать арендаторов с аналогичным профилем, чтобы использовать эффект синергии

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

В этой связи, отдельно хочется сказать о стрит-ритейле, ведь в проектах жилой застройки Сургута, где, независимо от локации и наличия парковок и трафика, застройщиками проектировался как минимум один, а в некоторых — даже два этажа коммерческих площадей. Инвесторы выкупали все уже на этапах проекта и строительства. Так долго этот бум продолжаться не мог и уже в первую волну экономического спада 2008-2009 годов объекты упали в цене. Даже сейчас многие из них стоят пустыми и не находят операторов.

Средние показатели цен снижаются, однако, мы как эксперты, отмечаем в этом году нахождение реального, адекватного уровня цен и даже некоторый рост спроса в отдельных проектах с продуманной концепцией и качественной предпроектной аналитикой.

До недавнего времени ценообразование на рынке коммерческой недвижимости Сургута было заимствовано с рынка жилья, и не соответствовало общепринятой мировой практике, согласно которой одним из главных критериев определения стоимости объекта является его потенциальная доходность для инвестора.

Можно сказать, что сложившийся до 2014 года средний уровень цен на коммерческую недвижимость в г. Сургуте не соответствовал ее реальной стоимости. В настоящее время под влиянием комплекса различных факторов происходит закономерная корректировка, которая пойдет на пользу всему рынку. В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости отсутствуют признаки грядущего бурного роста, поэтому повышенным вниманием инвесторов она пока не пользуется. Инвестору сейчас очень непросто принимать решение о покупке, поскольку у него нет достаточного количества данных для анализа, а также есть много неопределимых в периоде рисков.

Спрос на коммерческую недвижимость находится в прямой зависимости от создания новых рабочих мест и увеличения потребности в дополнительных площадях. В ситуации тотальной экономии и оптимизации в бизнесе последние 2 года, сложно ожидать, что предприниматели задумаются о расширении площади своих офисов или массовом открытии новых торговых точек.

Конечно, есть и исключения. Сегодня в ХМАО и в стране активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла, предприятия общепита. Высвобождение части офисных сотрудников и работников крупных предприятий в связи с сокращениями и их возможное переуплотнение в самозанятых граждан может стимулировать спрос на небольшие

помещения — речь идет о так называемой «гаражной экономике» или мелком узкопрофильном предпринимательстве, востребованном в крупных районах с удаленной от центра локацией.

Источник: https://vk.com/page-97376269_52371007

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Рынок коммерческой недвижимости в г.Сургут достаточно развит. На дату оценки были выявлены следующие предложения по объектам аналогичного назначения в районе расположения оцениваемого объекта:

Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже аналогичных земельных участков для участка 86:10:0101216:4

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Право на участок	Дата предложения	Категория	Разрешенное использование	Наличие строений	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	посёлок Гидростроитель, Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Гидростроителей, 5	1 000,0	собственность	19.06.2019	земли населенных пунктов	промышленность	нет	3 500 000	3 500	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1513304753
2	ХМАО-Югра, Андреевский заезд 4	2 000,0	собственность	03.07.2019	земли населенных пунктов	промназначения	нет	8 000 000	4 000	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_926020561
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Базовая, 14/1	5 000,0	собственность	03.07.2019	земли населенных пунктов	промназначения	склад арочного типа 455 кв.м.	12 900 000	2 580	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1111556444
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район	2 400,0	собственность	18.06.2019	земли населенных пунктов	промназначения	нет	8 500 000	3 542	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1203911579
5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, поселок Кедровый	16 000,0	собственность	02.07.2019	земли населенных пунктов	для строительства грузового автоцентра, логистического комплекса	фундамент 3200 м2	25 000 000	1 563	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_1399319597
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Аэрофлотская, 25	1 320,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	Автосалон	незавершенное строительство	5 000 000	3 788	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_13.2_sot_promnaznacheniya_578974732
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Базовая улица	10 000,0	собственность	18.06.2019	земли населенных пунктов	Склады	нет	62 000 000	6 200	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1239740134
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Контейнерная улица	9 500,0	собственность	25.06.2019	земли населенных пунктов	ТЦ, гостиница	незавершенное строительство	15 000 000	1 579	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_1252165190

Таким образом, стоимость аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 1563 до 6200 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок.

Таблица 15. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже аналогичных земельных участков для участка 86:10:0101243:30

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Право на участок	Дата предложения	Категория	Разрешенное использование	Наличие строений	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Комплектовочная	1 400,0	собственность	09.07.2019	земли населенных пунктов	коммерческое строительство	нет	7 500 000	5 357	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_817714102
2	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, посёлок Чёрный Мыс, улица Декабристов, 1А	450,0	собственность	10.07.2019	земли населенных пунктов	под застройку строения нежилого назначения	нет	2 200 000	4 889	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1008819683
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, на пересечении ул. Островского и Нефтеюганского шоссе	2 400,0	аренда	18.06.019	земли населенных пунктов	коммерческое строительство	нет	8 500 000	3 542	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1203911579
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Строителей (Центральный мкр)	880,0	собственность	10.07.2019	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	нет	36 000 000	40 909	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_8.8_sot._promnaznacheniya_1773562873
5	Сургут, проспект Ленина, 38/1, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО	400,0	собственность	06.07.2019	земли населенных пунктов	под магазин	магазин	11 500 000	28 750	https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-surgut-50551240
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район	1 200,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	для жилищного строительства	нет	2 500 000	2 083	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1130056192
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Аэрофлотская, 25	1 320,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	автосалон	незавершенное строительство	5 000 000	3 788	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_13.2_sot._promnaznacheniya_578974732
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Контейнерная улица	9 500,0	собственность	25.06.2019	земли населенных пунктов	ТЦ, гостиница	2 объекта незавершенного строительства	15 000 000	1 579	https://www.avito.ru/surgut/zemeln_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_1252165190

Таким образом, стоимость аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 1579 до 40909 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок.

Таблица 16. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже аналогичных производственных зданий

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, м2	Право на участок	Дата	Состояние	Цена предложения, руб.	Цена, руб./м2	Источник
1	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Глухова, 12	7 321,0	22 300,0	собственность	03.07.2019	производство, офисы, склады	50 000 000	6 830	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/162551336/
2	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский	2 400,0	7 200,0	собственность	05.06.2019	производство, офисы 200м2	39 600 000	16 500	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/181557240/
3	Производственное помещение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15	930,0	490,0	собственность	10.07.2019	производство, офисы 560м2	13 500 000	14 516	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/210908406/
4	Производственное здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6/1	650,0	936,0	собственность	03.07.2019	производство	10 900 000	16 769	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182378096/
5	Склад-магазин арочного типа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, 17	1 592,0	3 000,0	собственность	14.06.2019	торгово-выставочный зал, офисные помещения, склад	55 000 000	34 548	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/148606813/
6	Производственная база	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 21к2	1 470,0	2 400,0	аренда	09.07.2019	производство, офисы 320м2	23 000 000	15 646	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1631237421
7	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Саянская, 46	1 670,0	нет данных	нет данных	10.07.2019	производство	9 000 000	5 389	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennaya_baza_1670_m2s_pomescheniem_2733_m_726540313
8	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Промышленная ул., 1	2 142,7	18 550,0	собственность	10.07.2019	склады	26 059 178	12 162	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/201963539/
9	Производственная база	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица 30 лет Победы, 53А	1 000,0	нет данных	собственность	10.07.2019	производственно-офисные и складские помещения	18 000 000	18 000	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1089140415

Стоимость аналогичных производственных зданий в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 5 389 до 34 548 руб./кв.м. с учетом земельного участка, без учета торга и иных корректировок.

Таблица 17. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже аналогичных административных зданий

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, м2	Право на участок	Дата	Назначение	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	Нежилое здание	Дорожная ул, 10	511,5	3 500,0	собственность	10.07.2019	свободное	15 000 000	29 326	https://realty.yandex.ru/offer/2344202020243297910/
2	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Сибирская, 18	450,0	1 400,0	собственность	27.06.2019	офис	20 000 000	44 444	https://www.avito.ru/surgut/zemelynye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1692430694
3	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО Центральный Сургут Быстринская, 17	575,0	нет данных	аренда	17.06.2019	свободное	17 000 000	29 565	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_575_m_1277299902
4	Нежилое здание	Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Энергостроителей 6/2	302,0	нет данных	собственность	28.06.2019	офис	10 000 000	33 113	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_302_m_1137764276
5	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, УПГ	1 586,9	нет данных	собственность	21.06.2019	административное	10 000 000	6 302	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1586_m_1273352060
6	Нежилое здание	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Профсоюзов, 9/1	255,0	нет данных	собственность	09.07.2019	свободное	7 700 000	30 196	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_255_m_641819215
7	Часть здания	Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Островского, 45	493,0	нет данных	нет данных	25.06.2019	офис	25 999 999	52 738	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_493_m_1052343725
8	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Республики, 69	152,0	396,0	собственность	20.06.2019	под магазин, автосервис	6 000 000	39 474	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_858184701
9	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Сосновая ул., 6	267,0	500,0	собственность	15.04.2019	свободное	18 000 000	67 416	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/200161998/
10	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. СУ-4, Университетская ул.	200,0	нет данных	собственность	21.05.2019	под ресторан	7 620 000	38 100	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/206850571/
11	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. Черный Мыс, ул. Октябрьская, 37А	260,0	760,0	собственность	15.04.2019	свободное	6 000 000	23 077	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/203551782/

Стоимость аналогичных административных зданий в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 6 302 до 52 738 руб./кв.м. с учетом земельного участка, без учета торга и иных корректировок.

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

3.5.1. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

- Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.
- Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)
- Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)
- Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения).

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Для установления степени влияния (веса) каждого фактора на стоимость объекта использовались данные «Справочника оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 6. Ценообразующие факторы, земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 9. Ценообразующие факторы, Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

3.5.2. Факторы, влияющие на стоимость отдельно стоящих зданий

Офисно-торговая недвижимость – популярный сегмент рынка коммерческой недвижимости, отличающийся высоким уровнем доходности и относительно небольшим сроком окупаемости.

Основные ценообразующие факторы для объектов офисно-торговой недвижимости следующие:

- Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - Размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным магистралям;
 - Удобство подъезда;
 - Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
 - Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
- Конструктивные особенности объекта.
 - Функциональный состав объекта
 - Размер объекта.
 - Инженерное оснащение.
 - Физическое состояние объекта.
- Расположение относительно красной линии.
- Ограниченность доступа к объекту.

Для установления степени влияния (веса) каждого фактора на стоимость объекта воспользовались данными «Справочника оценщика недвижимости-2018»

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для островных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние ограды	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположения на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складской недвижимости следующие:

- Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - Размещение относительно основных трасс; близость к транспортным развязкам и основным магистралям;
 - Удобство подъезда;
 - Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
 - Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
- Конструктивные особенности объекта.
 - Функциональный состав объекта
 - Размер объекта.

- Инженерное оснащение.
- Физическое состояние объекта.
- Ограниченность доступа к объекту.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,06
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на охраняемой территории (наличие ограждения территории)	0,03

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2018 г.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В ближайшей перспективе бюджетная поддержка не сможет вывести рынок недвижимости в фазу роста, т.к. население и юридические лица, как покупатели объектов жилой и коммерческой недвижимости, не могут пока оправиться от кризиса 2014-2015гг., доходы их по-прежнему падают, а не растут, хотя темпы такого падения замедляются. Согласно прогнозу главного аналитика Московской Ассоциации Риэлторов Г.М. Стерника, рынок недвижимости будет находиться в стагнации еще 3 года, т.е. до 2022 года.

Объектом оценки являются 2 здания на 2 земельных участках.

Назначение земельных участков - под ремонтно-механические мастерские и для эксплуатации магазина и офиса соответственно. Оцениваемые объекты расположены в г.Сургут.

Промышленное здание в пос.Таежный расположено на второй линии, подъезд грунтовый, доступ свободный. Ближайшая окружающая застройка - промзона, дачная застройка. Вблизи (2 км) находится аэропорт Сургут. Стоимость аналогичных земельных участков промназначения наиболее вероятна в пределах от 1563 до 6200 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок. Стоимость аналогичных производственных зданий в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 5 389 до 34 548 руб./кв.м. с учетом земельного участка, без учета торга и иных корректировок.

Административное здание по ул. Мелик-Карамова, 86 расположено на первой линии, подъезд асфальтирован, доступ свободный. Вблизи расположена автобусная остановка. Ближайшая окружающая застройка - многоэтажные жилые дома, общественно-деловая застройка. Стоимость аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 1579 до 40909 руб./кв.м. без учета торга и иных корректировок. Стоимость аналогичных административных зданий в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах от 6 302 до 52 738 руб./кв.м. с учетом земельного участка, без учета торга и иных корректировок.

Главными ценообразующими факторами для всех объектов оценки является местоположение (глобальное и локальное), площадь, назначение, состояние.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

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).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

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

Так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, являются юридическая правомочность и физическая возможность, то наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве промышленного здания, административного здания соответственно.

Альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматривались.

5.1 Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
- Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Принцип ожидания - принцип оценивания объекта, в соответствии с которым рыночная стоимость объекта равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектом, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

5.2 Анализ применимости подходов к оценке

5.2.1 Подходы для оценки земельных участков

Затратный подход для оценки земельных участков не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, далее Методические рекомендации № 568-р).

На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. В настоящее время рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. За последние годы арендные ставки за пользование земельными участками и ставки земельного налога изменялись, земельное законодательство претерпело ряд существенных изменений и доработок. На момент оценки сделать адекватные прогнозы по ставкам аренды не представляется возможным. В связи с этим метод капитализации земельной ренты не применялся.

Методы, основанные на использовании доходного подхода к оценке, – метод остатка и метод предполагаемого использования – базируются на предположении, что доход приносит единый объект недвижимости. Применение указанных методов невозможно из-за недостаточной рыночной информации о ценах застроенных земельных участков. Поэтому доходный подход при оценке земельных участков не использовался.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости в г.Сургут, оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже свободных участков коммерческого назначения позволяет оценщику выполнить адекватные расчеты. Поэтому земельные участки оценивались только с помощью сравнительного подхода.

5.2.2 Подходы для оценки производственного здания

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Оценщик не располагает всей необходимой технической информацией для определения стоимости замещения или воспроизводства оцениваемого недвижимого имущества, и нет достаточно достоверных источников для ее расчета. Кроме того, на рынке достаточно предложений для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода. Таким образом, применение затратного подхода к оценке не представляется возможным и целесообразным.

Так как состояние объекта на дату оценки неудовлетворительное, и нет данных об объемах и стоимости необходимого капитального ремонта для приведения здания в пригодное для

использования по назначению состояние, применение доходного подхода не представляется возможным. Следовательно, достоверно рассчитать доход от использования объекта оценки невозможно.

Проведя анализ рынка продажи коммерческой недвижимости г.Сургут, оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже объектов коммерческого назначения позволяет выполнить адекватные расчеты. Рыночная стоимость производственного здания оценивалась только с помощью сравнительного подхода.

5.2.3 Подходы для оценки административного здания

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Оценщик не располагает всей необходимой технической информацией для определения стоимости замещения или воспроизводства оцениваемого недвижимого имущества, и нет достаточно достоверных источников для ее расчета. Кроме того, на рынке достаточно предложений для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода. Таким образом, применение затратного подхода к оценке не представляется возможным и целесообразным.

Проведя анализ рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г.Сургут, оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже и предложений по сдаче в аренду объектов коммерческого назначения позволяет выполнить адекватные расчеты. Следовательно, при оценке рыночной стоимости административного здания целесообразно применение доходного и сравнительного подхода.

6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки¹, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж (предложений).

При отборе объектов – аналогов, оценщик предпринял следующие шаги:

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.

- Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода, в соответствии с п. 22 ФСО №1 включало в себя следующие этапы:

а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

6.2. Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Выбор единицы сравнения

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это

способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета земельного участка методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков под коммерческой недвижимостью в кв. м);

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Размер (площадь), форма (конфигурация), топография (рельеф), ландшафт, инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились), состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, категорию, разрешенное использование участка, градостроительную оценку, соответствие объекта НЭИ и тп.

8. Сервис и дополнительные элементы. Инженерная инфраструктура, обеспеченность коммуникациями, градостроительная проработка участка, наличие строений и тп.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, а также в зависимости от вида оцениваемого объекта.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя объекта оценки и объектов аналогов корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Учитывая, что у аналогов имеются качественные характеристики, которые можно количественно описать, приняли решение вести расчет в рамках техники прямого сравнительного анализа.

Выбор объектов аналогов

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, наиболее сопоставимые по дате предложения, местоположению и разрешенному использованию. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Таблица 18. Выбор объектов сравнения для участка 86:10:0101216:4

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Право на участок	Дата предложения	Категория	Разрешенное использование	Наличие строений	Цена предложения, руб.	Стоимость, руб./м2	Комментарий
1	посёлок Гидростроитель, Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Гидростроителей, 5	1 000,0	собственность	19.06.2019	земли населенных пунктов	промышленность	нет	3 500 000	3 500	Принят в качестве аналога
2	ХМАО-Югра, Андреевский заезд 4	2 000,0	собственность	03.07.2019	земли населенных пунктов	промназначения	нет	8 000 000	4 000	Принят в качестве аналога
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Базовая, 14/1	5 000,0	собственность	03.07.2019	земли населенных пунктов	промназначения	склад арочного типа 455 кв.м.	12 900 000	2 580	Принят в качестве аналога
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район	2 400,0	собственность	18.06.2019	земли населенных пунктов	промназначения	нет	8 500 000	3 542	Нет точного адреса
5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, поселок Кедровый	16 000,0	собственность	02.07.2019	земли населенных пунктов	для строительства грузового автоцентра, логистического комплекса	фундамент 3200 м2	25 000 000	1 563	Не подходит по критерию назначения
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Аэрофлотская, 25	1 320,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	Автосалон	незавершенное строительство	5 000 000	3 788	Не подходит по критерию назначения
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Базовая улица	10 000,0	собственность	18.06.2019	земли населенных пунктов	Склады	нет	62 000 000	6 200	Не подходит по критерию разброса между итоговым скорректированными удельными ценами
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Контейнерная улица	9 500,0	собственность	25.06.2019	земли населенных пунктов	ТЦ, гостиница	незавершенное строительство	15 000 000	1 579	Не подходит по критерию назначения

Таблица 19. Выбор объектов сравнения для участка 86:10:0101243:30

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Право на участок	Дата предложения	Категория	Разрешенное использование	Наличие строений	Цена предложения, руб.	Стоимость, руб./м2	Комментарий
1	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Комплектовочная	1 400,0	собственность	09.07.2019	земли населенных пунктов	коммерческое строительство	нет	7 500 000	5 357	Принят в качестве аналога
2	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, посёлок Чёрный Мыс, улица Декабристов, 1А	450,0	собственность	10.07.2019	земли населенных пунктов	под застройку строения нежилого назначения	нет	2 200 000	4 889	Принят в качестве аналога
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, на пересечении ул. Островского и Нефтеюганского шоссе	2 400,0	аренда	18.06.019	земли населенных пунктов	коммерческое строительство	нет	8 500 000	3 542	Принят в качестве аналога
4	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Строителей(Центральный мкр)	880,0	собственность	10.07.2019	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	нет	36 000 000	40 909	Не подходит по критерию назначения
5	Сургут, проспект Ленина, 38/1, Центральный, Сургут, Ханты-Мансийский АО	400,0	собственность	06.07.2019	земли населенных пунктов	под магазин	магазин	11 500 000	28 750	Недостаточно данных
6	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район	1 200,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	для жилищного строительства	нет	2 500 000	2 083	Не подходит по критерию назначения
7	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Аэрофлотская, 25	1 320,0	собственность	16.06.2019	земли населенных пунктов	автосалон	незавершенное строительство	5 000 000	3 788	Не подходит по критерию назначения
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Контейнерная улица	9 500,0	собственность	25.06.2019	земли населенных пунктов	ТЦ, гостиница	2 объекта незавершенного строительства	15 000 000	1 579	Недостаточно данных

Для определения размера рыночной стоимости оценщик подобрал по 3 (три) объекта аналога.

Таблица 20. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов сравнения для участка 86:10:0101216:4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Цена предложения	руб.	3 500 000	12 900 000	8 000 000
Площадь участка	м2	1 000,0	5 000,0	2 000,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2	3 500	2 580	4 000
Источник		https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1513304753	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1111556444	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_926020561
1. Качество прав обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Право		Право собственности	Право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения		19 июня 2019 г.	3 июля 2019 г.	3 июля 2019 г.
5. Местоположение		посёлок Гидростроитель, Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Гидростроителей, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Базовая, 14/1	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Андреевский заезд 4
зона, выход к красной линии		вторая линия, промзона	вторая линия, промзона	первая линия, промзона
6. Физические характеристики				
площадь / размеры	м2	1 000,0	5 000,0	2 000,0
7. Экономические характеристики				
категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование		промышленность	промназначения	промназначения
8. Сервис и дополнительные элементы				
наличие коммуникаций		подведены	подведены	подведены
наличие строений		отсутствуют	склад арочного типа 455 кв.м.	отсутствуют

Таблица 21. Информация по земельным участкам, выбранным в качестве объектов сравнения для участка 86:10:0101243:30

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Цена предложения	руб.	8 500 000	7 500 000	2 200 000
Площадь участка	м2	2 400,0	1 400,0	450,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2	3 542	5 357	4 889
Источник		https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1203911579	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_817714102	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1008819683
1. Качество прав обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Право		Право аренды	Право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения		18 июня 2019 г.	9 июля 2019 г.	10 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, на пересечении ул. Островского и Нефтеюганского шоссе	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул. Комплектовочная	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, посёлок Чёрный Мыс, улица Декабристов, 1А
Зона		промзона	промзона	промзона
выход к красной линии		вторая линия	первая линия	первая линия
6. Физические характеристики				
площадь / размеры	м2	2 400,0	1 400,0	450,0
7. Экономические характеристики				
Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование		коммерческое строительство	коммерческое строительство	под застройку строения нежилого назначения
8. Сервис и дополнительные элементы				
наличие коммуникаций		подведены	подведены	подведены
наличие строений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, оценщик пришел к следующим выводам:

для участка 86:10:0101216:4

1. Аналоги предлагаются на праве собственности без обременений, необходима корректировка.
2. Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях.
3. Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты.
4. Дата предложения объектов аналогов сопоставима с датой оценки.
5. Глобальное местоположение не отличается. Локальное местоположение (близость к магистралям) требует корректировки.
6. Объекты аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – площадь. Требуется внесение корректировки.
7. Объекты аналоги отличаются по экономическим характеристикам (наличие строений).
8. Сравнимые объекты сопоставимы по сервису и дополнительным элементам.
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

для участка 86:10:0101243:30

10. Передаваемые права отличаются, необходима корректировка.
11. Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях.
12. Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты.
13. Дата предложения объектов аналогов сопоставима с датой оценки.
14. Глобальное местоположение не отличается. Локальное местоположение требует корректировки.
15. Объекты аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – площадь. Требуется внесение корректировки.
16. Объекты аналоги не отличаются по экономическим характеристикам.
17. Сравнимые объекты сопоставимы по сервису и дополнительным элементам.

18. Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе:

Для участка 86:10:0101216:4

1. Передаваемые права.

Таблица 12

Наименование коэффициента	Доверительный интервал	
	Среднее значение	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	0,84	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,76

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги передаются на праве собственности, корректировка составит 0,84.

2. Скидка на торг.

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованию рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	18,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Корректировка на торг принята в размере 0,753 (верхнее значение скидки для неактивного рынка, т.к. объект обладает низкой ликвидностью).

3. Местоположение.

Таблица 91

Наименование коэффициента	Расширенный интервал	
	Среднее значение	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	1,28	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,41	1,41

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

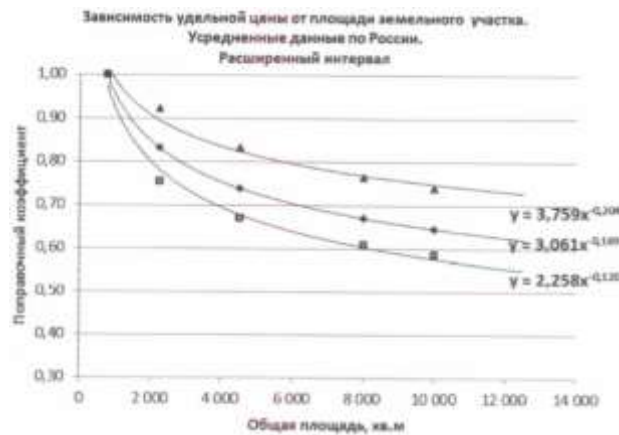
Аналог № 3 расположен на первой линии, корректировка составила =1/1,28=0,781.

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

4. Фактор масштаба.

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 22. Расчет корректировки на общую площадь

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м..	4 502,0	1 000,0	5 000,0	2 000,0
Коэффициент	0,73865	0,95250	0,72567	0,84721
Корректировка		0,775	1,018	0,872

5. Обременение в виде запрета на строительство.

Поправка на запреты строительства	1	1,3	1,15	0	1,12	1,18	1,15
Поправка на передаваемые права на земельные участки, в исключительных единицах (коэффициент)							
Поправка цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, в ценом аналогичных участках, передаваемых на правах собственности	0,7	1	0,95	0	0,82	0,88	0,86
Поправка цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, в ценом аналогичных участках, передаваемых на правах собственности	0,3	1	0,75	0	0,8	0,85	0,84
Поправка цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, в ценом аналогичных участках, передаваемых на правах собственности	0,3	1	0,75	0	0,8	0,85	0,84
Поправка цен земельных участков под производственный складской использование с инженерной сетью, в ценом аналогичных участков без инженерной сети	1,05	1,6	1,43	0	1,14	1,27	1,21
Поправка на запреты строительства	1	2	1,50	0	1,28	1,35	1,31
Формы, в которых участки используются (жилищная форма с соотношением сторон 1:1; участки для строительства и сдачи в аренду)	1	1,5	1,25	0	1,15	1,28	1,22

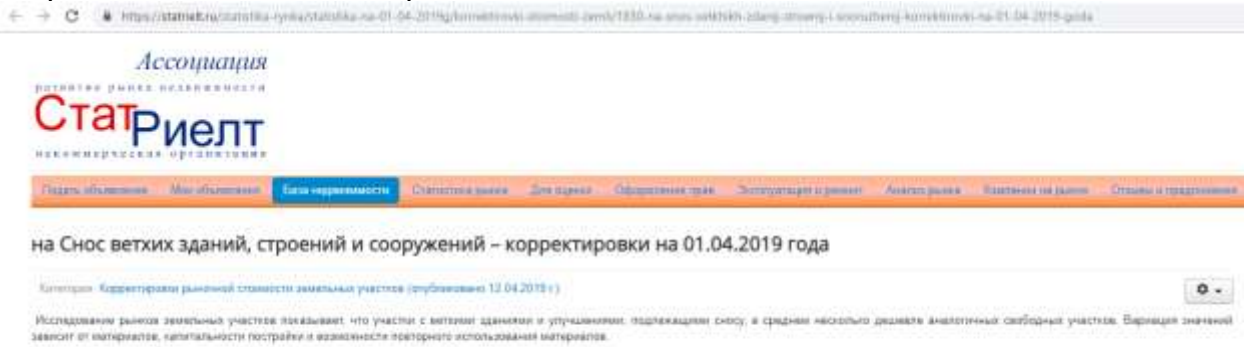
Источник: <http://metragi.ru/arxiv-vyipuskov/2016/02/oczenka-delo-tonkoe.html>

Аналоги не имеют обременений, в то время как у объекта оценки имеется частичный запрет на строительство, т.к. он относится к Зоне минимальных (минимально допустимых) расстояний конденсатопровода "Уренгой-Сургут" 1 и 2 нитки.

Применяется корректировка в размере максимального значения $=1/1,35=0,741$.

6. Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.



Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Несение права, %	Сборная права, %	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево), кирпич или природный камень), (степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,64	0,98	0,82

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrekcirovki-na-01-04-2019-goda>

К стоимости аналога № 2 применяется повышающая корректировка в размере $=1/0,92=1,087$, т.к. у объекта оценки не предполагается затрат на снос строений, а у аналога № 2 необходимо сносить существующее здание, чтобы использовать участок под застройку.

Для участка 86:10:0101243:30

1. Передаваемые права.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Аналог № 1 передается на праве аренды, корректировка составит $=1/0,85=1,176$.

2. Скидка на торг.

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованию рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,4%	8,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Корректировка на торг принята в размере 0,788 (верхнее значение скидки для неактивного рынка, т.к. объект обладает низкой ликвидностью).

3. Местоположение.

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны плотной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, являю кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,72	0,77
Окрестности городов, промзоны	0,66	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги расположены в промзонах, корректировка составила $=0,8/0,65=1,231$.

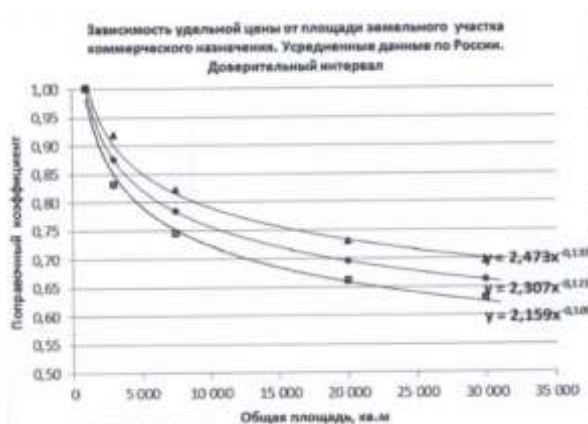
Наименование коэффициента	Таблица 90		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельный участок под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Аналог № 1 расположен на второй линии, корректировка составила 1,28.

4. Фактор масштаба.

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 23. Расчет корректировки на общую площадь

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м..	690,0	2 400,0	1 400,0	450,0
Коэффициент	1,04604	0,89958	0,96021	1,10156
Корректировка		1,163	1,089	0,950

Процесс определения корректировок по каждому объекту аналогу в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения), согласование скорректированных цен объектов аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 24. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж 86:10:0101216:4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		3 500 000	12 900 000	8 000 000
Стоимость за единицу площади	руб./м2		3 500	2 580	4 000
Источник			https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1513304753	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1111556444	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_926020561
1. Качество прав					
Обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Право		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
корректировка на право	К		0,840	0,840	0,840
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 940	2 167	3 360
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на торг	К		0,753	0,753	0,753
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 214	1 632	2 530
дата предложения			19 июня 2019 г.	3 июля 2019 г.	3 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	посёлок Гидростроитель, Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Гидростроителей, 5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Базовая, 14/1	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Андреевский заезд 4
зона, выход к красной линии		вторая линия, промзона	вторая линия, промзона	вторая линия, промзона	первая линия, промзона
Корректировка	К		1,000	1,000	0,781
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 214	1 632	1 976
6. Физические характеристики					
площадь / размеры	м2	4 502,0	1 000,0	5 000,0	2 000,0
Корректировка	К		0,775	1,018	0,872
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 716	1 661	1 723
7. Экономические характеристики					
Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
разрешенное использование		под ремонтно-механические мастерские , частично запрет на строительство (особая зона)	промышленность	промназначения	промназначения
Корректировка	К		0,741	0,741	0,741
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 272	1 231	1 277
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		подведены	подведены	подведены	подведены
Корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 272	1 231	1 277
наличие зданий, сооружений		условно свободный	отсутствуют	склад арочного типа 455 кв.м.	отсутствуют
Корректировка	К		1,000	1,087	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 272	1 338	1 277
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{ср} = \sum (C_i) / n$	руб.		1 296		
Стандартное отклонение (S)			37		
Коэффициент вариации $X_{ср} / S$	%		2,9%		
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от сред-него значения $\Delta C_i = I \cdot 1 - C_i / C_{ср} \cdot I$	%		1,85%	3,24%	1,47%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I (1 - \Delta C_i) \cdot I$			0,334	0,330	0,336
Средневзвешенная стоимость	руб./м2	1 295			
Стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж	руб.	5 830 090			

Таблица 25. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж 86:10:0101243:30

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		8 500 000	7 500 000	2 200 000
Стоимость за единицу площади	руб./м2		3 542	5 357	4 889
Источник			https://www.avito.ru/surgut/zelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1203911579	https://www.avito.ru/surgut/zelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_817714102	https://www.avito.ru/surgut/zelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1008819683
1. Качество прав					
Обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Право		Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
корректировка на право	К		1,176	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		4 165	5 357	4 889
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на торг	К		0,788	0,788	0,788
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 282	4 221	3 853
дата предложения			18 июня 2019 г.	9 июля 2019 г.	10 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул.Мелик-Карамова, 86	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, на пересечении ул. Островского и Нефтеюганского шоссе	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул Комплектовочная	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, посёлок Чёрный Мыс, улица Декабристов, 1А
Зона		зона многоэтажной жилой застройки	промзона	промзона	промзона
Корректировка	К		1,231	1,231	1,231
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		4 040	5 196	4 743
выход к красной линии		первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия
Корректировка	К		1,280	1,000	1,000

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 171	5 196	4 743
6. Физические характеристики					
площадь / размеры	м2	690,0	2 400,0	1 400,0	450,0
Корректировка	К		1,163	1,089	0,950
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 014	5 658	4 506
7. Экономические характеристики					
Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование		для эксплуатации магазина и офиса	коммерческое строительство	коммерческое строительство	под застройку строения нежилого назначения
Корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 014	5 658	4 506
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		подведены	подведены	подведены	подведены
Корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 014	5 658	4 506
наличие зданий, сооружений		условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 014	5 658	4 506
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{ср} = \sum (C_i) / n$	руб.		5 393		
Стандартное отклонение (S)			788		
Коэффициент вариации $X_{ср} / S$	%		14,6%		
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = C_i - C_{ср} $	%		11,51%	4,91%	16,45%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum (1 - \Delta C_i)$			0,331	0,356	0,313
Средневзвешенная стоимость	руб./м2	5 415			
Стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж	руб.	3 736 350			

Полученный коэффициент вариации скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)¹.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101243:30, рассчитанная методом сравнения продаж (предложений), составляет: 3 736 350 (Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч триста пятьдесят) рублей. Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101216:4, рассчитанная методом сравнения продаж (предложений), составляет: 5 830 090 (Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч девяносто) рублей с НДС.

6.3. Определение рыночной стоимости отдельно стоящих зданий в рамках сравнительного подхода

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения²:

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв.м. чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м²);

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными

¹С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

²Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.

характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки¹ принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателем, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для многофункциональных объектов), состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций и т.п.

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.

8. Сервис и дополнительные элементы. Обеспеченность связью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя объекта оценки и объектов аналогов корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Выбор объектов аналогов

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация, в расчете не использовались.

Если в объявлении не указан вид права на земельный участок, предполагается наличие права аренды.

Учитывая, что на объекты-аналоги отдельно не выделены земельные участки (под каждое здание), либо информация о размере земельного участка под зданием не предоставлена, при определении права и площади земельных участков под объектами-аналогами оценщик руководствовался следующими принципами:

В соответствии со ст. 552 ГК РФ «Права на земельный участок при продаже здания, сооружений или другой находящейся на нем недвижимости»:

1. п.1 - «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования».

2. п.2 - «В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка».

3. п.3 - «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях что и продавец недвижимости».

Площадь земельного участка под аналогами для административного здания определялась в соответствии со строительными нормами и правилами - СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 2011г. Коэффициент застройки земельных участков составляет 0,4.

Это означает, что площадь земельного участка под зданием приблизительно равна площади одного этажа (площадь застройки), разделенной на 0,4.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО,
ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА
ГОРОДСКИХ
И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

Актуализированная редакция

СНиП 2.07.01-89*

Издание официальное

Москва 2011

Таблица Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же — реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приватными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

* без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

Источник: СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
«Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»

Таблица 26. Выбор объектов сравнения для производственного здания

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, м2	Право на участок	Дата	Отделка	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Комментарий
1	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Глухова, 12	7 321,0	22 300,0	собственность	03.07.2019	производство, офисы, склады	50 000 000	6 830	Недостаточно данных
2	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский	2 400,0	7 200,0	собственность	05.06.2019	производство, офисы 200м2	39 600 000	16 500	Принят в качестве аналога
3	Производственное помещение	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15	930,0	490,0	собственность	10.07.2019	производство, офисы 560м2	13 500 000	14 516	Принят в качестве аналога
4	Производственное здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6/1	650,0	936,0	собственность	03.07.2019	производство	10 900 000	16 769	Принят в качестве аналога
5	Склад-магазин арочного типа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, 17	1 592,0	3 000,0	собственность	14.06.2019	торгово-выставочный зал, офисные помещения, склад	55 000 000	34 548	Не подходит по критерию назначения
6	Производственная база	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 21к2	1 470,0	2 400,0	аренда	09.07.2019	производство, офисы 320м2	23 000 000	15 646	Принят в качестве аналога
7	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Саянская, 46	1 670,0	нет данных	нет данных	10.07.2019	производство	9 000 000	5 389	Недостаточно данных
8	Производственная база	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Промышленная ул., 1	2 142,7	18 550,0	собственность	10.07.2019	склады	26 059 178	12 162	Не подходит по критерию разброса между скорректированными удельными ценами аналогов
9	Производственная база	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица 30 лет Победы, 53А	1 000,0	нет данных	собственность	10.07.2019	производственно-офисные и складские помещения	18 000 000	18 000	Недостаточно данных

Для определения размера рыночной стоимости оценщик подобрал 4 (четыре) объекта аналога.

Таблица 27. Информация по объектам, выбранным в качестве объектов сравнения для производственного здания

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Характеристика		Производственная база	Производственное здание	Производственное помещение	Производственная база
Цена предложения	руб.	39 600 000	10 900 000	13 500 000	23 000 000
Общая площадь	м2	2 400,0	650,0	930,0	1 470,0
Площадь земельного участка	м2	7 200,0	936,0	490,0	2 400,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2	16 500	16 769	14 516	15 646
Источник		https://surgut.cian.ru/sale/commercial/181557240/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182378096/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/210908406/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1631237421
1. Качество прав					
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения		5 июня 2019 г.	3 июля 2019 г.	10 июля 2019 г.	9 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 21к2
выход к красной линии, зона		первая линия, промзона	первая линия, промзона	первая линия, промзона	первая линия, промзона
6. Физические характеристики					
состояние		хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
материал стен		металл	железобетон	сэндвич-панели	сэндвич-панели
7. Экономические характеристики					
функциональное назначение		производство, офисы 200м2	производство	производство, офисы 560м2	производство, офисы 320м2
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		центральные	центральные	центральные	центральные
наличие ГПМ		кран-балки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Таблица 28. Выбор объектов сравнения для административного здания

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, м2	Право на участок	Дата	Отделка	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Комментарий
1	Нежилое здание	Дорожная ул, 10	511,5	3 500,0	собственность	10.07.2019	свободное	15 000 000	29 326	Не подходит по критерию разброса между скорректированными удельными ценами аналогов
2	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Сибирская, 18	450,0	1 400,0	собственность	27.06.2019	офис	20 000 000	44 444	Принят в качестве аналога
3	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО Центральный Сургут Быстринская, 17	575,0	нет данных	аренда	17.06.2019	свободное	17 000 000	29 565	Принят в качестве аналога
4	Нежилое здание	Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Энергостроителей 6/2	302,0	нет данных	собственность	28.06.2019	офис	10 000 000	33 113	Принят в качестве аналога
5	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, УПГ	1 586,9	нет данных	собственность	21.06.2019	административное	10 000 000	6 302	Не подходит по критерию разброса между скорректированными удельными ценами аналогов
6	Нежилое здание	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Профсоюзов, 9/1	255,0	нет данных	собственность	09.07.2019	свободное	7 700 000	30 196	Принят в качестве аналога
7	Часть здания	Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Островского, 45	493,0	нет данных	нет данных	25.06.2019	офис	25 999 999	52 738	Недостаточно данных
8	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Республики, 69	152,0	396,0	собственность	20.06.2019	под магазин, автосервис	6 000 000	39 474	Не подходит по критерию назначения
9	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Сосновая ул., 6	267,0	500,0	собственность	15.04.2019	свободное	18 000 000	67 416	Не подходит по дате предложения
10	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. СУ-4, Университетская ул.	200,0	нет данных	собственность	21.05.2019	под ресторан	7 620 000	38 100	Не подходит по критерию назначения
11	Нежилое здание	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. Черный Мыс, ул. Октябрьская, 37А	260,0	760,0	собственность	15.04.2019	свободное	6 000 000	23 077	Не подходит по дате предложения

Для определения размера рыночной стоимости оценщик подобрал 4 (четыре) объекта аналога.

Таблица 29. Информация по объектам, выбранным в качестве объектов сравнения для административного здания

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Характеристика		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена предложения	руб.	20 000 000	17 000 000	10 000 000	7 700 000
Общая площадь	м2	450,0	575,0	302,0	255,0
Площадь земельного участка	м2	1 400,0	718,8	377,5	318,8
Стоимость за единицу площади	руб./м2	44 444	29 565	33 113	30 196
Источник		https://www.avito.ru/surgut/zemelye_uchastki/uchastok_14_sot._promyshlennyye_omnaznacheniya_1692430694	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182378096/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/210908406/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_255_m_641819215
1. Качество прав					
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения		27 июня 2019 г.	17 июня 2019 г.	28 июня 2019 г.	9 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Сибирская, 18	Ханты-Мансийский АО Центральный Сургут Быстринская, 17	Ханты-Мансийский АО, Сургут, улица Энергостроителей 6/2	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Профсоюзов, 9/1
зона		центр города	промзона	промзона	промзона
выход к красной линии		вторая линия	первая линия	первая линия	вторая линия
6. Физические характеристики					
состояние		удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
материал стен		брус	кирпич	кирпич	кирпич
7. Экономические характеристики					
функциональное назначение		офис	свободное	офис	свободное
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		центральные	центральные	центральные	центральные
отделка		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении 3.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, оценщик пришел к следующим выводам:

Для производственного здания:

1. Объекты капитального строительства предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.
2. Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.
3. Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки.
4. Дата предложения объектов аналогов июнь-июль 2019, объявления актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не требуется.
5. Местоположение требует корректировки.
6. Объекты сравнения различны по физическим характеристикам, в частности – площадь, состояние, материал стен. Требуется внесение корректировок.
7. Объекты сравнения отличаются по экономическим характеристикам (назначение, коммуникации, грузоподъемные механизмы).
8. Сравнимые объекты не отличаются по сервису и дополнительным элементам.
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Для административного здания:

10. Объекты капитального строительства предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.
11. Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.
12. Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки.
13. Дата предложения объектов аналогов июнь-июль 2019, объявления актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не требуется.
14. Местоположение требует корректировки.
15. Объекты сравнения различны по физическим характеристикам, в частности – площадь, состояние, материал стен. Требуется внесение корректировок.
16. Объекты сравнения отличаются по экономическим характеристикам (отделка).
17. Сравнимые объекты отличаются по сервису и дополнительным элементам.
18. Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки, поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе:

Для производственного здания:

1. Скидка на торг

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило,

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, оценщик счел необходимым учесть скидку на торг.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на торг принята в размере 0,763 (верхнее значение скидки для неактивного рынка, т.к. объект обладает низкой ликвидностью).

2. Местоположение.

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,15	1,41

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г.Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги расположены на первой линии, корректировка составила $=1/1,28=0,781$.

3. Площадь земельного участка

Учитывая, что в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, имеющие различную плотность застройки, для более корректного расчета приняли решение выделить стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимого имущества. Стоимость земельного участка за единицу площади определена в разделе 6.2, по результатам сравнительного подхода (метода сравнения продаж), т.к. данный метод напрямую определяется стоимость оцениваемого объекта и является рыночным.

Выделение стоимости земельного участка в составе объекта обосновано, т.к. данную процедуру оценщик проводит после проведения корректировок на I группу различия (качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка) и местоположение. Таким образом, к этому моменту стоимость земельных участков в составе объектов аналогов сопоставима с оцениваемым объектом по составу прав и местоположению, и различается только по фактору масштаба, что в дальнейшем учтено при определении удельных показателей стоимости земельных участков объектов-аналогов

Таблица 30. Расчет корректировки на общую площадь земельного участка для здания

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м..	4 502,0	7 200,0	936,0	490,0	2 400,0

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коэффициент	0,73865	0,68230	0,96320	1,07453	0,82150
Корректировка		0,924	1,304	1,455	1,112

Величина корректировки определяется от обратного, т.к. в данном случае оцениваемыми объектами являются земельные участки под объектами аналогами.

4. Общая площадь (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площади. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

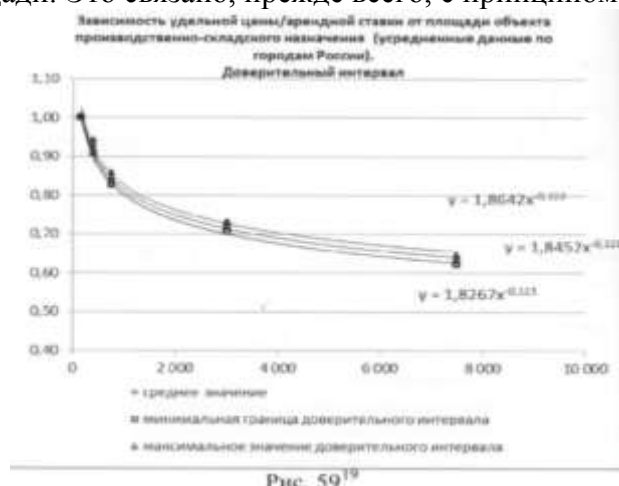


Рис. 59¹⁹

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 31. Расчет корректировки на общую площадь здания

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м..	820,9	2 400,0	650,0	930,0	1 470,0
Коэффициент	0,8303	0,7308	0,8537	0,8181	0,7747
Корректировка		1,136	0,973	1,015	1,072

5. Физическое состояние здания

Фактор размера (площади) учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площади. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новое здание) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новое здание) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2018 г.

Аналоги №1,3,4 продаются в хорошем состоянии, корректировка составила $=0,62/1,31=0,473$.
Аналог №2 продается в удовлетворительном состоянии, корректировка составила 0,62.

6. Материал стен

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с капитальными стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,58	0,53	0,56

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2018 г.

Аналог №1 имеет наружные стены из металла, корректировка составила $=1/0,55=1,818$.
Стены аналогов №3,4 из сэндвич-панелей, корректировка составила $=1/0,78=1,282$.

7. Назначение

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,48	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,48	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,26

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2018 г.

Аналог № 1 имеет в составе 200 кв.м. офисной площади, к его стоимости применяется корректировка $=200/1,5/2400+2200/2400=0,972$.

Аналог № 3 имеет в составе 560 кв.м. офисной площади, к его стоимости применяется корректировка $=560/1,5/930+370/930=0,799$.

Аналог № 4 имеет в составе 320 кв.м. офисной площади, к его стоимости применяется корректировка $=320/1,5/1470+1150/1470=0,927$.

8. Коммуникации

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствия/наличие)	число границ	верная граница	среднее значение
1	Неотопляемые* / отопляемые здания и помещения (отсутствия/наличие)	0,51	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствия/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электрическая разводка зданий и помещений (отсутствия/наличие)	0,98	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствия/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствия/наличие)	0,98	0,98	0,97

* Неотопляемые* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1798-nazhenezhemye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>.

Аналоги подключены к центральным коммуникациям, у объекта оценки коммуникации в неудовлетворительном состоянии, корректировка составит $=0,7*0,9*0,93=0,586$.

9. Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 113

Наименования коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,88	0,90

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2018 г.

Аналог № 1 оборудован кран-балками, к его стоимости применяется корректировка 0,89.

Для административного здания:

1. Скидка на торг

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, оценщик считал необходимым учесть скидку на торг.

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Дополнительные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Корректировка на торг принята в размере 0,773 (верхнее значение скидки для неактивного рынка, т.к. объект обладает низкой ликвидностью).

2. Местоположение.

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому лучшему району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областная столица			
Культурный и исторический центр (центр высшего класса, многоквартирные в районе)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов (средний класс)	0,88	0,87	0,89
Отдельные многоквартирные высотные застройщики	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны (средней и высокой этажности)	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,64	0,63	0,65
Районы крупных автомагистральных трасс	0,78	0,75	0,79
Муниципальная столица			
Культурный и исторический центр (центр высшего класса, многоквартирные в районе)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов (средний класс)	0,88	0,88	0,88
Отдельные многоквартирные высотные застройщики	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны (средней и высокой этажности)	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистральных трасс	0,78	0,72	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги №2,3,4 расположены в промзонах, корректировка составила $=0,81/0,64=1,266$.

Аналог № 1 расположен в центре города, корректировка составила 0,81.

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение цен:			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,81
Отношение ставок аренды:			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,81

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.*

Аналоги №1,4 расположены на второй линии, корректировка составила $=1/0,8=1,25$.

3. Площадь земельного участка

Учитывая, что в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, имеющие различную плотность застройки, для более корректного расчета приняли решение выделить стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимого имущества. Стоимость земельного участка за единицу площади определена в разделе 6.2, по результатам сравнительного подхода (метода сравнения продаж), т.к. данный метод напрямую определяется стоимость оцениваемого объекта и является рыночным.

Выделение стоимости земельного участка в составе объекта обосновано, т.к. данную процедуру оценщик проводит после проведения корректировок на I группу различия (качество прав, условия финансирования, особые условия, условия рынка) и местоположение. Таким образом, к этому моменту стоимость земельных участков в составе объектов аналогов сопоставима с оцениваемым объектом по составу прав и местоположению, и различается только по фактору масштаба, что в дальнейшем учтено при определении удельных показателей стоимости земельных участков объектов-аналогов

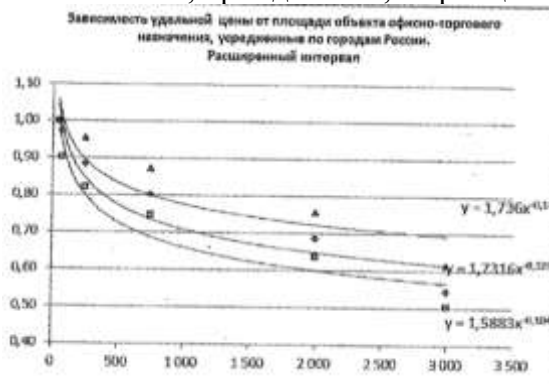
Таблица 32. Расчет корректировки на общую площадь земельного участка для здания

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м.	690,0	1 400,0	718,8	377,5	318,8
Коэффициент	1,04604	0,96021	1,04087	1,12523	1,14848
Корректировка		0,918	0,995	1,076	1,098

Величина корректировки определяется от обратного, т.к. в данном случае оцениваемыми объектами являются земельные участки под объектами аналогами.

3. Общая площадь (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площади. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 33. Расчет корректировки на общую площадь здания

Участок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м.	373,7	450,0	575,0	302,0	255,0
Коэффициент	0,8065	0,7874	0,7629	0,8289	0,8472
Корректировка		1,024	1,057	0,973	0,952

4. Физическое состояние здания

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удовлетворительное состояние			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Неудовлетворительное состояние			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удовольствие арендатора			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги №2,4 продаются в хорошем состоянии, корректировка составила $=1/1,22=0,82$.

5. Материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из оцилиндрованных панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из оцилиндрованных панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2017г.

Аналоги №2,3,4 имеют наружные стены из кирпича, корректировка составила 0,71.

6. Состояние отделки

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,86	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги продаются с отделкой в среднем состоянии, корректировка составила 0,86, т.к. отделка объекта оценки требует косметического ремонта.

Обоснование корректировок объектов аналогов и расчет стоимости оцениваемого объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет стоимости производственного здания сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Характеристика		Нежилое здание	Производственная база	Производственное здание	Производственное помещение	Производственная база
Цена предложения	руб.		39 600 000	10 900 000	13 500 000	23 000 000
Общая площадь	м2	820,9	2 400,0	650,0	930,0	1 470,0
Площадь земельного участка	м2	4 502,0	7 200,0	936,0	490,0	2 400,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2		16 500	16 769	14 516	15 646
Источник			https://surgut.cian.ru/sale/commercial/181557240/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182378096/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/210908406/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescenie_2000_m_1631237421
1. Качество прав						
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
корректировка на право	К		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		16 500	16 769	14 516	15 646
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка						
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на торг	К		0,763	0,763	0,763	0,763
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		12 590	12 795	11 076	11 938
дата предложения			5 июня 2019 г.	3 июля 2019 г.	10 июля 2019 г.	9 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	Ханты-Мансийский АО, Сургут, заезд Андреевский	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6/1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 15	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 21к2
выход к красной линии, зона		вторая линия, промзона	первая линия, промзона	первая линия, промзона	первая линия, промзона	первая линия, промзона

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
корректировка	К		0,781	0,781	0,781	0,781
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		9 833	9 993	8 650	9 324
			23 599 200	6 495 450	8 044 500	13 706 280
б. Физические характеристики						
площадь земельного участка	м ²	4 502,0	7 200,0	936,0	490,0	2 400,0
удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный затратным подходом	руб./м ²	1 295				
корректировка	К		0,924	1,304	1,455	1,112
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м ²		1 197	1 689	1 884	1 440
право на земельный участок		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
корректировка на право	К		1,190	1,190	1,190	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		1 424	2 010	2 242	1 440
Стоимость земельного участка объекта сравнения	руб.		10 252 800	1 881 360	1 098 580	3 456 000
Стоимость ОКС объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб.		13 346 400	4 614 090	6 945 920	10 250 280
Скорректированный удельный показатель стоимости объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб./м ²		5 561	7 099	7 469	6 973
фактор масштаба		820,9	2 400,0	650,0	930,0	1 470,0
корректировка	К		1,136	0,973	1,015	1,072
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		6 317	6 907	7 581	7 475
физическое состояние здания		неудовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
корректировка	К		0,473	0,620	0,473	0,473
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		2 988	4 282	3 586	3 536
материал стен		железобетон	металл	железобетон	сэндвич-панели	сэндвич-панели
корректировка	К		1,818	1,000	1,282	1,282
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		5 432	4 282	4 597	4 533
7. Экономические характеристики						
назначение		производственно-складское	производство, офисы 200м ²	производство	производство, офисы 560м ²	производство, офисы 320м ²
корректировка	К		0,972	1,000	0,799	0,927
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		5 280	4 282	3 673	4 202
коммуникации		в неудовлетворительном состоянии	центральные	центральные	центральные	центральные
корректировка	К		0,586	0,586	0,586	0,586
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		3 094	2 509	2 152	2 462
наличие ГПМ		отсутствуют	кран-балки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка	К		0,890	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		2 754	2 509	2 152	2 462
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.		2 469			
Стандартное отклонение (S)			247			
Коэффициент вариации X_{cp} / S	%		10,0%			
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = C_i - C_{cp} / C_{cp}$	%		11,54%	1,62%	12,84%	0,28%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta Ci) / \sum I (1 - \Delta Ci) I$.			0,237	0,263	0,233	0,267
Средневзвешенная стоимость	руб./м ²	2 471				
Стоимость ОКС	руб.	2 028 444				
Стоимость земельного участка	руб.	5 830 090				
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.	7 858 534				

Таблица 35. Расчет стоимости административного здания сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Характеристика		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена предложения	руб.		20 000 000	17 000 000	10 000 000	7 700 000
Общая площадь	м ²	373,7	450,0	575,0	302,0	255,0
Площадь земельного участка	м ²	690,0	1 400,0	718,8	377,5	318,8
Стоимость за единицу площади	руб./м ²		44 444	29 565	33 113	30 196
Источник			https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1692430694	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/182378096/	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/210908406/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_255_m_641819215
1. Качество прав						
обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
корректировка на право	К		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		44 444	29 565	33 113	30 196
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка						
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на торг	К		0,773	0,773	0,773	0,773

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		34 355	22 854	25 596	23 342
дата предложения			27 июня 2019 г.	17 июня 2019 г.	28 июня 2019 г.	9 июля 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул.Мелик-Карамова, 86	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул Сибирская, 18	Ханты-Мансийский АО Центральный Сургут Быстринская, 17	Ханты-Мансийский АО, Сургут, улица Энергостроителей 6/2	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Профсоюзов, 9/1
зона		зона многоэтажной жилой застройки	центр города	промзона	промзона	промзона
корректировка	К		0,810	1,266	1,266	1,266
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		27 828	28 933	32 405	29 551
выход к красной линии		первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия	вторая линия
корректировка	К		1,250	1,000	1,000	1,250
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		34 785	28 933	32 405	36 939
Скорректированная стоимость объекта	Руб.		15 653 250	16 636 475	9 786 310	9 419 445
6. Физические характеристики						
площадь земельного участка	м ²	690,0	1 400,0	718,8	377,5	318,8
удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный затратным подходом	руб./м ²	5 415				
корректировка	К		0,918	0,995	1,076	1,098
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м ²		4 971	5 388	5 827	5 946
право на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
корректировка на право	К		1,000	0,850	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м ²		4 971	4 580	5 827	5 946

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Стоимость земельного участка объекта сравнения	руб.		6 959 400	3 292 104	2 199 693	1 895 585
Стоимость ОКС объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб.		8 693 850	13 344 371	7 586 617	7 523 860
Скорректированный удельный показатель стоимости объекта сравнения без учета стоимости земельного участка	руб./м ²		19 320	23 208	25 121	29 505
фактор масштаба		373,7	450,0	575,0	302,0	255,0
корректировка	К		1,024	1,057	0,973	0,952
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		19 784	24 531	24 443	28 089
физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
корректировка	К		1,000	0,820	1,000	0,820
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		19 784	20 115	24 443	23 033
материал стен		брус	Брус	кирпич	кирпич	кирпич
корректировка	К		1,000	0,710	0,710	0,710
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		19 784	14 282	17 355	16 353
7. Экономические характеристики						
назначение		офис	Офис	свободное	офис	свободное
корректировка	К		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		19 784	14 282	17 355	16 353
отделка		требуется косметический ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
корректировка	К		0,860	0,860	0,860	0,860
Скорректированная стоимость ОКС за единицу площади	руб./м ²		17 014	12 283	14 925	14 064

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{\text{ср}} = \sum (C_i) / n$	руб.		14 572			
Стандартное отклонение (S)			1 965			
Коэффициент вариации $X_{\text{ср}} / S$	%		13,5%			
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{\text{ср}} I$	%		16,76%	15,71%	2,42%	3,49%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I (1 - \Delta C_i) I$.			0,230	0,233	0,270	0,267
Средневзвешенная стоимость	руб./м ²	14 560				
Стоимость ОКС	руб.	5 441 072				
Стоимость земельного участка	руб.	3 736 350				
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.	9 177 422				

Полученный коэффициент вариации скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)¹.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м.. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость здания с земельным участком по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул.Мелик-Карамова, 86, рассчитанная сравнительным подходом, составляет: 9 177 422 (Девять миллионов сто семьдесят семь тысяч четыреста двадцать два) рубля с НДС.

Таким образом, стоимость здания с земельным участком по адресу Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32, рассчитанная сравнительным подходом, составляет: 7 858 534 (Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать четыре) рубля с НДС.

¹С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23 ФСО №7).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости, выполненный в настоящем отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно оценщик счел необходимым применение доходного подхода.

В соответствии с теорией оценки¹, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В соответствии с классификацией, приведенной С. В. Грибовским², существуют следующие методы доходного подхода:

1. Метод прямой капитализации доходов.
2. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод капитализации потенциальных доходов):
 - 2.1. Метод дисконтирования денежных потоков.
 - 2.2. Метод капитализации по расчетным моделям.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена ее способностью генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов применяется, если потоки доходов:

- стабильны длительный период времени;
- представляют собой значительные положительные величины;
- возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

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 рыночного 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.

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.

Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.

С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.

Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2001 г.

²С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

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 (п.23 ФСО №7).

Метод капитализации доходов не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления, и применяется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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 (п.23 ФСО №7).

Метод капитализации доходов по расчетным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям различают следующие модели капитализации: модель капитализации постоянного потока доходов и модели капитализации регулярно изменяющихся потоков доходов.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках выполнения данной оценки оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации доходов на основании следующих фактов:

- объект оценки – завершенный, продолжительное время функционирующий объект, не требующий реконструкции или существенных капитальных вложений;
- значительный оставшийся срок экономической службы объектов позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени, а, следовательно, и генерирования потоков доходов в будущем;

Таким образом, вышеперечисленные факты указывают на целесообразность применения метода прямой капитализации доходов.

7.2 **Определение стоимости административного здания методом прямой капитализации**

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

- определение ожидаемого годового чистого операционного дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Базовая формула расчета стоимости объекта методом капитализации дохода имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где:

C – стоимость объекта недвижимости, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

R – коэффициент капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течение периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

Расчет чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода происходило в следующей последовательности:

- Определение потенциального валового дохода;
- Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
- Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход - недозагрузка;
- Определение операционных расходов;
- Определение чистой прибыли;
- Определение затрат на замещение;
- Определение чистого операционного дохода = чистая прибыль - расходы на замещение.

Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100 % - ой сдаче в аренду без учета потерь и расходов, включает арендную плату со всех площадей, сдаваемых в аренду, и прочие доходы. Потенциальный валовый доход определяется произведением годовой арендной ставки на площадь объекта оценки, возможную к сдаче в аренду.

Арендные ставки приняты на основании анализа рынка аренды нежилых помещений в регионе в зависимости от местоположения, размеров, конструктивных особенностей, состояния внутренней отделки помещений и предполагаемого наиболее эффективного использования объекта оценки.

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта

недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Арендная плата по своей сути является своеобразной платой за кредит.

Выделяют 3 категории:

- Состав платежей;
- Размеры платежей;
- Способы расчетов.

Одним из главных принципов определения арендной платы, является возвратность арендованных средств с приростом или арендным процентом.

Вложение средств в развитие производства, является активные операции, поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского и включать часть дохода, который может быть получен при организации, использования взятого в аренду имущества. Таким образом, в состав арендной платы входят четыре экономических элемента:

- Амортизация отчисления.
- Средства на капитальный ремонт объекта, в зависимости от доли участия собственника в его проведение.
- Налог на имущество (НИ).
- Арендный процент (ПА).

Как правило, коммунальные платежи, электричество, уборка и телефония не включены в состав арендной платы, и платятся отдельно арендатором.

Арендные ставки – определялись с применением метода сравнения продаж (предложений).

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки;
- Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых;
- Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимостей аренды сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиком была выбрана стоимость аренды за единицу площади (руб./кв. м/месяц). Стоимость аренды за единицу площади - наиболее распространенная единица сравнения. Применение данной единицы сравнения при оценке объектов коммерческой недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов. Стоимость аренды за единицу площади отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта (местоположение, назначение, размер и т. д.).

Выбор объектов сравнения

Проведя анализ рынка аренды аналогичных объектов и сопоставив рыночные арендные ставки с информацией, предоставленной заказчиком согласно договору аренды, оценщик пришел к выводу что текущая арендная ставка не соответствуют рыночному диапазону, и, чтобы исключить субъективное влияние конкретного арендатора, необходимо подобрать

наиболее близкие по характеристикам предложения по аренде, рассчитать арендную ставку с учетом необходимых корректировок, и проводить расчеты по доходному подходу исходя из рассчитанной арендной ставки.

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной сумме арендной платы предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых в аренду. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Для определения размера рыночной стоимости оценщик подобрал 3 (три) объекта аналога.

Все приведенные арендные ставки по аналогам включают НДС, а также следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата услуг по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет арендатор.

Таблица 36. Информация по аренде объектов, выбранных в качестве аналогов для административного здания

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Характеристика		Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Цена предложения	руб. в мес.	800 000	300 000	292 240
Общая площадь	м2	1 000,0	600,0	730,6
Арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.	800	500	400
Источник		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1000_m_836663621	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_600_m_802526641	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_730.6_m_1323624173
1. Качество прав				
Обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Право		Аренда	Аренда	Аренда
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки		Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения		10 июля 2019 г.	2 июля 2019 г.	26 июня 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский АО, Сургут, Бахилова 2а	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Федорова 70	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Инженерная улица, 18

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Зона		центр	зона многоэтажной жилой застройки	промзона
выход к красной линии		вторая линия	вторая линия	вторая линия
6. Физические характеристики				
фактор масштаба		1 000,0	600,0	730,6
состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее
материал стен		кирпич	кирпич	кирпич
7. Экономические характеристики				
функциональное назначение		офис	свободное офисно-торговое	офис
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт
состав арендной ставки		коммунальные платежи включены	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, оценщик пришел к следующим выводам:

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Корректировка не требуется.

Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.

1. Объекты аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки.

2. Дата предложения объектов аналогов июнь-июль 2019г. Корректировка на дату предложения не требуется.

3. Местоположение требует корректировки.

4. Объекты аналоги различны с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, в частности – общая площадь, состояние, материал стен, отделка. Требуется внесение корректировок.

5. Объекты сравнения сопоставимы по экономическим характеристикам.

6. Сравнимые объекты одинаковы по сервису и дополнительным элементам, корректировки не требуются.

7. Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость, отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе:

1. Скидка на торг

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, оценщик

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Корректировка на торг принята в размере 0,857 (среднее значение скидки для неактивного рынка).

2. Местоположение.

Таблица 48

Описание цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому центральному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Средний район			
Культурный и исторический центр (входит в состав ЯЗС), находящийся в районе административных районов города	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,80	0,80	0,80
Спальные микрорайоны высокой застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднезастройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Внешний район (зона)			
Культурный и исторический центр (входит в состав ЯЗС), находящийся в районе административных районов города	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,80	0,80	0,80
Спальные микрорайоны высокой застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднезастройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных предприятий	0,64	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналог №3 расположен в промзоне, корректировка составила $=0,81/0,63=1,286$.

Аналог № 1 расположен в центре города, корректировка составила 0,81.

Таблица 59

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги расположены на второй линии, корректировка составила $=1/0,8=1,25$.

3.Общая площадь

Фактор размера (площади) учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площади. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

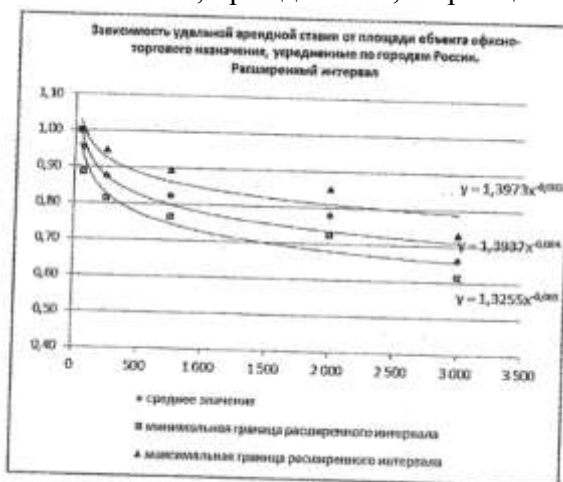


Рис. 57²¹

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 37. Расчет корректировки на общую площадь для здания

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м..	373,7	1 000,0	600,0	730,6
Коэффициент	0,84738	0,78013	0,81434	0,80098
Корректировка		1,086	1,041	1,058

4. Физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,68	0,72
Удельная аренда			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,18	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги предлагаются в аренду в хорошем состоянии, корректировка составила $=1/1,2=0,833$.

5. Материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпично/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,76	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2017г.

Аналоги имеют наружные стены из кирпича, корректировка составила 0,76.

6. Состояние отделки

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка	Среднее значение		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "лоск" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Аналоги продаются с отделкой в среднем состоянии, корректировка составила 0,86, т.к. отделка объекта оценки требует косметического ремонта.

7. Состав арендной ставки

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/e-kspiuataciya-vedvizhnosti-glava-10-stoimost-ekspiuatacii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/upload/bulletines/235/3_235_Eмельянов_CityMails_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	6%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.iti.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

В стоимость аренды аналога №1 включены коммунальные платежи, применяется корректировка в размере $=1/1,08=0,926$.

Обоснование поправок объектов аналогов и расчет величины арендной ставки объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 38. Расчет арендной ставки для административного здания

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Характеристика		Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Цена предложения	руб. в мес.		800 000	300 000	292 240
Арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		800	500	400
Источник			https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_836663621	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_600_m_802526641	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_730.6_m_1323624173
1. Качество прав					
Обременения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Право		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
корректировка на право	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		800	500	400
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на торг	К		0,857	0,857	0,857
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		686	429	343
дата предложения			10 июля 2019 г.	2 июля 2019 г.	26 июня 2019 г.
5. Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул.Мелик-Карамова, 86	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Бахилова 2а	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Федорова 70	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Инженерная улица, 18
Зона		зона многоэтажной жилой застройки	центр	зона многоэтажной жилой застройки	промзона
корректировка	К		0,810	1,000	1,286
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		556	429	441
выход к красной линии		первая линия	вторая линия	вторая линия	вторая линия

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
корректировка	К		1,250	1,250	1,250
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		695	536	551
б. Физические характеристики					
фактор масштаба		373,7	1 000,0	600,0	730,6
Корректировка	К		1,086	1,041	1,058
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		755	558	583
физическое состояние здания		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	К		0,833	0,833	0,833
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		629	465	486
материал стен		брус	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	К		0,760	0,760	0,760
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		478	353	369
Назначение		офис	офис	свободное офисно-торговое	офис
Корректировка	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		478	353	369
состав арендной ставки		коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи включены	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены
Корректировка	К		0,926	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		443	353	369
Отделка		требуется косметический ремонт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	К		0,860	0,860	0,860
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес.		381	304	317

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{\text{Ср}} = \sum (C_i) / n$	руб.		334		
Стандартное отклонение (S)			41		
Коэффициент вариации $X_{\text{Ср}} / S$	%		12,3%		
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{\text{Ср}} I_i$	%		14,07%	8,98%	5,09%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I_i (1 - \Delta C_i) I_i$			0,316	0,335	0,348
Скорректированная арендная ставка за единицу площади	руб./м2/мес. с НДС	333			

Полученный коэффициент вариации скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам)¹.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Недозагрузка

Убытки от вакансий и неплатежей (недозагрузка) – имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Размер убытков принят в размере среднего значения 12,1%.

Операционные расходы

Операционные расходы – ежегодные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта.

К операционным расходам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещения. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Таблица 18

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	17,4%	20,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5%	19,2%	21,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Процент операционных расходов принят как среднее значение в размере 16,9%.

¹С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

Ставка капитализации

Ставка (коэффициент) капитализации – коэффициент, позволяющий перевести поток доходов в единую текущую стоимость при помощи формулы $V = I/R$, (т. е. текущая стоимость потока дохода равна ежегодному доходу, деленному на коэффициент капитализации).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1. Ставки дохода на инвестиции – Y , являющейся нормой доходности на вложенный капитал, требуемой инвестором с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
2. Нормы возврата инвестиций – SFF (погашение суммы первоначальных вложений, применительно только к изнашиваемой части активов).

Методы определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
2. Аналитический метод (кумулятивное построение).
3. Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
4. Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В качестве ориентира для определения коэффициента капитализации была использована текущая доходность (текущая отдача).

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

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Учитывая тип и функциональное назначение оцениваемого объекта, величина коэффициента капитализации принята в размере среднего значения 11,5%.

Таблица 39. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение
1	Арендуемая площадь, м2	373,7
2	Ставка за площадь, руб./м2/мес.	333
3	ПВД от сдачи в аренду, руб. в год	1 493 305
4	Дополнительный источники дохода, руб. в год	0
5	Потенциальный валовый доход (ДВД), руб. в год	1 493 305
6	Недозагрузка, %	12,1%
7	Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	1 312 615
8	Операционные расходы (ОР), %	16,9%
9	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	1 060 246
10	Коэффициент капитализации, %	11,5%
11	Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, руб.	9 219 530
12	Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, без учета земельного участка, относящегося к зданию, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.	5 483 180

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с учетом налога на добавленную стоимость, составляет 5 483 180 (пять миллионов четыреста восемьдесят три тысячи сто восемьдесят) рублей с НДС.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение оценщика. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем пять приведенных ниже критериев, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки¹.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

1. построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу три вида баллов в соответствии с пятью критериями (по трехбалльной системе);
2. найдем сумму баллов каждого подхода;
3. найдем сумму баллов всех используемых подходов;
4. по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах.

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Таблица 40. Согласование результатов оценки

№ п/п	Критерий	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		Баллы		
1	Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки		4	4
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты		4	4
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике		4	4
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)		4	4
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.		4	4
6	Итого	0	20	20
7	Сумма баллов	40		
8	Вес подхода	0,00	0,50	0,50

¹Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Таблица 41. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование имущества	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Согласованная рыночная стоимость округленно, руб. с НДС
1	Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	2 028 444	Не применялся	Не применялся	2 028 444	2 028 000
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	5 830 090	Не применялся	Не применялся	5 830 090	5 830 000
3	Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	5 441 072	5 483 180	Не применялся	5 462 126	5 462 000
4	Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86	3 736 350	Не применялся	Не применялся	3 736 350	3 736 000

Таким образом, в итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на опыте и профессиональных знаниях, оценщик делает следующий вывод: рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества по состоянию на 10.07.2019 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	2 028 000
	(Два миллиона двадцать восемь тысяч)
Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	5 830 000
	(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
ИТОГО	7 858 000
	(Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч)

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	5 462 000
	(Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)
Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86	3 736 000**
	(Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч)
ИТОГО	9 198 000
	(Девять миллионов сто девяносто восемь тысяч)

**НДС не облагается

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Таблица 42. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов для административного здания

№ п/п	Наименование	Результат оценки в рамках подхода, руб.	Интервал неопределенности (верхняя граница)	Интервал (диапазон) стоимости в рамках подхода, руб.	
1	Сравнительный подход	9 177 422	10,0%	8 259 680	10 095 164
2	Доходный подход	9 219 530	10,0%	8 297 577	10 141 483

Источник: Исследование «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости», НП «СРОО «Экспертный совет», 17 марта 2015, <https://srosouvet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itozovoj-stoimosti/>

Результаты, полученные в рамках подходов, пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки между подходами следует признать несущественным.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

Иные сведения не выявлены.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 10.07.2019 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские	2 028 000
	(Два миллиона двадцать восемь тысяч)
Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32	5 830 000
	(Пять миллионов восемьсот тридцать тысяч)
ИТОГО	7 858 000
	(Семь миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч)

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86	5 462 000
	(Пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи)
Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86	3 736 000**
	(Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч)
ИТОГО	9 198 000
	(Девять миллионов сто девяносто восемь тысяч)

**НДС не облагается

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего отчета.

Оценщик

_____ Русаков П.В.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Договор аренды земельного участка № 559 от 20.07.2012
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.07.2014
3. Договор страхования имущества предприятий от 26.09.2014
4. Договор купли-продажи от 30.06.2014
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2014
6. Соглашение об отступном от 26.05.2014
7. Кадастровая выписка о земельном участке от 25.08.2009
8. Технический паспорт по состоянию на 14.02.2005

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

9. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ
10. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ
11. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
12. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
13. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
14. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
15. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
16. Стандарты Саморегулируемой Организации «Российское Общество оценщиков»

Методическая литература

1. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
2. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.
3. Грегори А. Стратегическая оценка компаний: практическое руководство/А. Грегори; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: КВИНТО-КОНСАЛТИНГ, 2003.-224 с.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндарова М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544с.
5. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.

6. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
7. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
8. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
10. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
11. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
12. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
13. «Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г.Нижний Новгород, 2017 г.

Интернет ресурсы:

14. <https://yandex.ru/maps>
15. <https://pkk5.rosreestr.ru/>
16. <https://ru.wikipedia.org>
17. <https://statrielt.ru/>
18. <http://economy.gov.ru/>
19. <http://moscow.gks.ru/>
20. <http://rrg.ru/analytic>
21. <https://www.domofond.ru/>
22. <https://www.avito.ru/>
23. <https://www.cian.ru/>
24. <https://realty.yandex.ru/>

Приложение №1. Документы оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации»

ДИПЛОМ

ВСГ 3304375



Государственной аккредитационной комиссии

22 июня 2009

года

РУСАКОВУ

Павлу Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
«Антикризисное управление»



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **25/69-с** **30 июня 2009 года**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан

Таврич Владиславовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «08 сентября 2008г. по «04 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методический
(наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: Оценка способности
(наименование программы - дополнительного профессионального образования)
оценки способности предприятия
(наименование специальности, профессии, вида работ)
(инженера)

Государственная аттестационная комиссия решением от «04 июня 2009г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Таврич
(фамилия, имя, отчество)

Таврич Владиславовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки способности
(категория)

оценки способности предприятия
(специальность)


Государственной
аттестационной комиссии
(подпись)



Город Москва

МФРФ Г. Москва, 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Русаков Павел Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8306 № 836289, выдан 14.07.2007г.

Отделом УФМС России по Кабардино-Балкарской Республике в городе
Нальчике

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 10 » августа 2009г., регистрационный № 005871

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 04 » июля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024134 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Русакова Павла Владимировича

(Ф.И.О. является или являлось членом организации)

о том, что Русаков Павел Владимирович

(Ф.И.О. является)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 10 » августа 2009 г. за регистрационным номером 005871.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

Информации о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Квалификационный аттестат №000099-006 от 25.10.2013 НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга (Подтверждение квалификации эксперта);
2. Диплом №ВСГ 3304375 от 22.06.2009 ФГОУ ВПО "Финансовая академия при правительстве РФ (высшее);
3. Диплом №ПП 987292 от 04.06.2009 Международная академия оценки и консалтинга (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат: №008716-1 от 04.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 04.04.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 10.01.2012 - 10.01.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
2. Плановая, 14.08.2015 - 14.08.2015, основание проведения: Решение №9604, результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2017 - 11.12.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 17.09.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 сентября 2018 г.

Дата составления выписки 17 сентября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008716-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Русакову Павлу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

ИО-Оценки - Москва, 2018 г. - 48 стр. Лицензия № 50-50-08/2018-04С-РФ. Т.3.04.000. Тираж 100 экз. Тел: +495 726-47-42, www.ioexpert.ru

ПОЛИС № 922/1555264574
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Москва

Дата выдачи полиса «18» июня 2019 г.

Страхователь:	Русakov Павел Владимирович 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173 Паспорт: серия 8306 № 836289, выдан: 14.07.2007, отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике Член СРО оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Представитель страховщика:	Кравченко Алексей Евгеньевич Код 19334524
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.07.2019г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 03.07.2020г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 04.07.2018 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2.300 (Две тысячи триста) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 04.07.2019г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

	<p>полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
11. Условия страховой выплаты:	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у застрахованного лица (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представлять Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
12. Прочие условия:	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
13. Прилагаемые документы:	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен С уведомлением
Правилами страхования оценщика и согласен.

Страхователь: _____
М.П. _____

Страховщик
Заместитель начальника Дирекции
продаж VIP-ДМС

/А.С. Серебряков/
(подпись)
По Договорности № РГ-Д-2055/18 от 23.04.2018



**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» ноября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, помещение II, этаж 2, кабинет 29р/с: 40702810200000035655 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 05.12.2018г. , по 24 часа 00 минут 04.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 05.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Согласно Договору страхования
6. Страховая премия:	10 900,00 (Десять тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1464179722 от 26.11.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Код: 25612840 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код: 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

МП



Приложение №2. Фотографии объекта оценки

1. Нежилое здание производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские
2. Право аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32







3. Нежилое офисное здание, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Каримова, 86

4. Земельный участок, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Каримова, 86





Приложение №3. Информация, использованная в расчетах

Аналоги для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 4502 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под ремонтно-механические мастерские, кадастровый номер: 86:10:0101216:4, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, территориальная зона П.1.-32

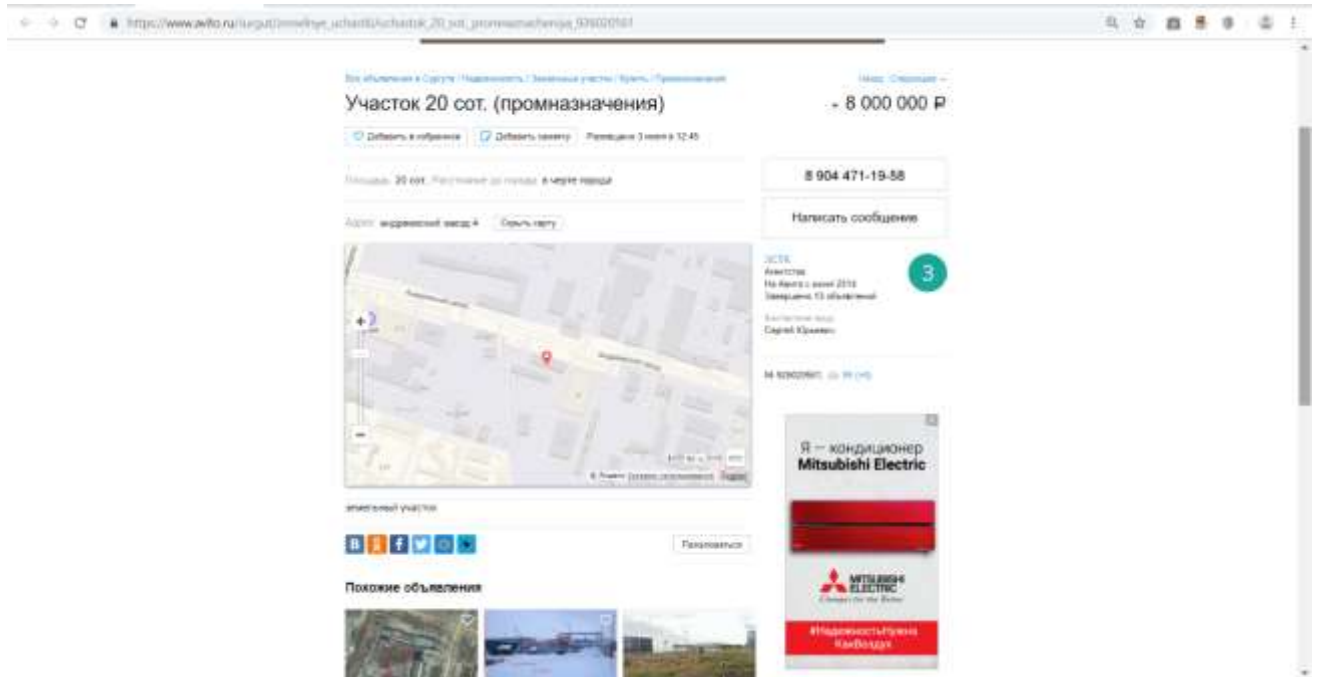
Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 10 сот. (промназначения)" (Plot 10 sotka (industrial purpose)). The price is listed as 3 500 000 Р. The contact number is 8 922 798-30-00. The listing includes a main photo of a paved area with a fence and a white van, and several smaller thumbnail images. The text below the photos states: "Площадь - 10 сот. Расстояние до центра 3 км", "Адрес: улица Падестранная, Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Падестранная, 3", and "продается земельный участок площадью 3 000 кв. м. удобный транспортный развязка, центр города, охраняемая территория". On the right side, there is a contact button and a small advertisement for "САГА" real estate.

Аналог № 2

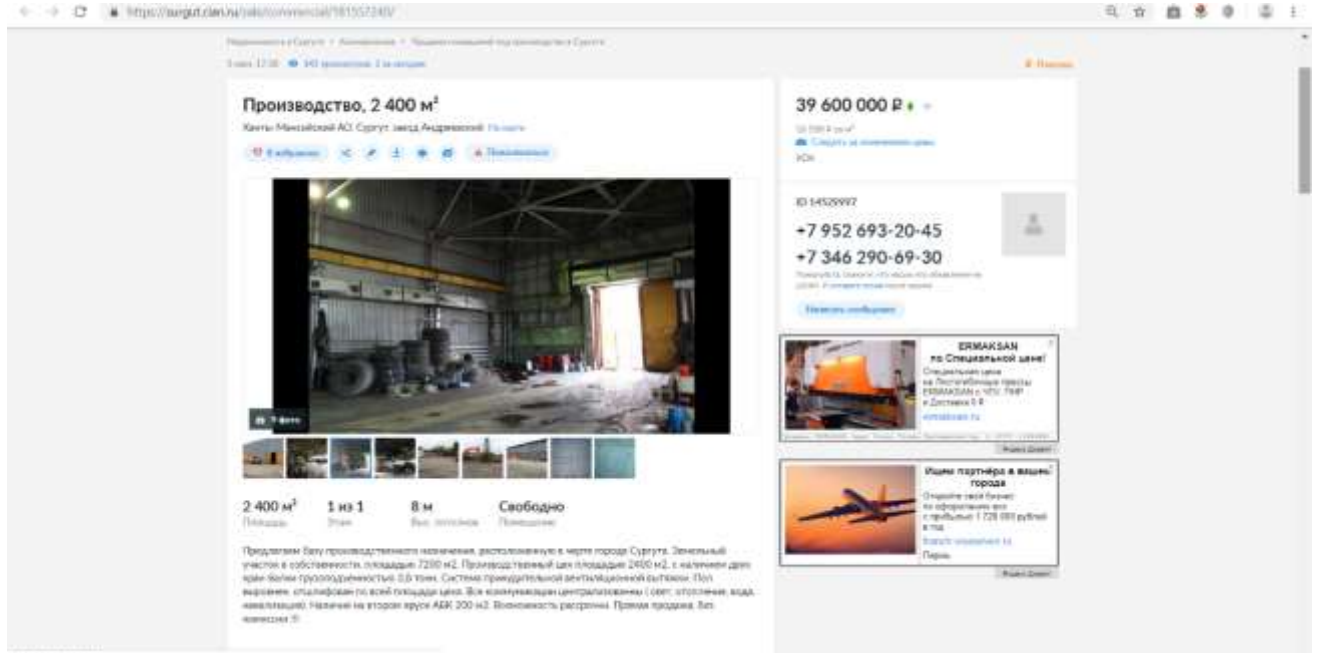
The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 50 сот. (промназначения)" (Plot 50 sotka (industrial purpose)). The price is listed as 12 900 000 Р. The contact number is 8 800 550-07-81. The listing includes a main photo of a large, open plot with trees and a fence, and several smaller thumbnail images. The text below the photos states: "Площадь - 50 сот. Расстояние до центра в черте города", "Адрес: ул. Базовая, 1915", and "Земельный участок промназначения, площадью 0,7 га со зданиями вспомогательного назначения, площадью 450 кв. м., расположен на территории производственной базы, площадью 1,42 га, состоящий из ФММ, складских и административных помещений, общей площадью 2038 кв. м., рядом с/д. трасса, вблизи железной дороги на территории базы. Объект недвижимости и земельный участок в собственности". On the right side, there is a contact button and a small advertisement for "ВТБ" real estate.

Аналог № 3



Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого здания производственного (промышленного) назначения, 2-этажное, общей площадью 820,9 кв.м., кадастровый номер 86:10:0000000:219, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, поселок Таежный, ремонтно-механические мастерские

Аналог № 1



https://yngut.zim.ru/objekt/15151240/

Приведение, 2 400 м²

Условие сделки

Цена	39 600 000 ₽
Этажи	10 500 м² м²
Матр.	УСН
Тип сделки	Сделка по договору

[Позвонить агенту](#) [Написать сообщение](#)

Планы помещений

Высота помещений	3 м
Состояние	Типовой проект
Вентиляция	На крыше/отдельно
Материал пола	Железобетон
Количество рабочих зон	4
Нагрузка, кг/м²	150

Парковка

Тип парковки	На территории
Количество мест	Для грузового транспорта

Кредитное обслуживание

Кредит линии	2 шт., 4 т
--------------	------------

Инфраструктура

- Объект по кадастру

39 600 000 ₽

10 500 м² м²

ID 14329977

+7 952 693-20-45
+7 346 290-69-30

Позвоните агенту, чтобы узнать все подробности об объекте и получить актуальную цену сделки.

[Написать сообщение](#)

ЕРМАКОВ по Специальной цене!
Специальная цена на ликвидацию права собственности ООО "ЕР" и Дачного К. [Подробнее](#)

Ищем партнера в область города
Ищем партнера в область города с оборотом от 1 000 000 рублей в год. [Подробнее](#)

Аналог № 2

https://yngut.zim.ru/objekt/15219200/

Здание (В-), 650 м²

Ул.т. Мухомовой АО, Строит. ул. Энергостроителей, 4/1 На карте

3 комнаты [Написать сообщение](#)

10 900 000 ₽

10 700 м² м²

[Связаться по телефону](#)

ЕВРО БРОКЕР
Иностранная лицензия
Регистрация с 2011 года
Тел: 21 41444

+7 800 550-07-81
+7 922 654-99-61

Позвоните агенту, чтобы узнать все подробности об объекте и получить актуальную цену сделки.

[Написать сообщение](#)

Виза в Китай от 6000р
Виза в Китай от 6000р. От вас только паспорт! Прямые рейсы! Дети в подарок! [Подробнее](#)

Начало сезона меховых изделий
Традиционный меховой сезон в Парке – только 1000 шкур! [Подробнее](#)

Начало сезона меховых изделий
Традиционный меховой сезон [Подробнее](#)

650 м² **1 этаж** **В-**

Площадь: Этажность: Класс:

Производственно-складское, отдельное стоящее здание, расположенное на земельном участке 906 кв.м., в собственности на: Высота 10м, две ворот высотой 3м. Центральные инженерные сети. 1-я линия парковки.

Укажите баланс:
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Аналог № 3

Производство, 930 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 13, 1й этаж

13 500 000 Р

Этот Сургутский офис
Адрес: Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 13
Этаж: 1-й этаж

+7 982 220-26-70

30 фото

930 м²
1 из 3
Свободно

Продается производственное помещение, расположенное в отдельном стоящем здании на собственном земельном участке 490 кв.м. Здание состоит из производственного цеха 200 кв.м с высотой потолков 8,20 м, складского помещения 2 этажа, 150 кв.м общей площади на втором и третьем этажах. Усиленные и обшиты металлосайдингом. В здании подведены все инженерные коммуникации (центральное отопление, электричество). Территория огорожена. Здание расположено на первой линии, удобный выезд. Средняя цена за метр при покупке. Звоните прямо сейчас! Номер в базе: 2419212

Аналог № 4

Производственное помещение, 2000 м²
Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Демостроевский, 21а2

23 000 000 Р

8 990 511-21-76

Митсубиси
Паспорт №12
На Авито с 14 мая 2018

2 объявления по теме

Я — эксклюзивное Mitsubishi Electric

ЖК ФАМИЛИЯ - Делюкс от 3,8 млн руб!

Новый красивый апартамент для производственного комплекса с офисными помещениями, расположенное на производственной земле в районе удобном для производственной деятельности.

Промышленное помещение: 2000 м² 23 000 000 ₽

Видео 8 888 819-21-76

Показать карту

Нужен удобный качественный вариант для производственного комплекса с офисными помещениями, расположенного на преобразованной земле в районе, удобном для производственной деятельности.

Комплекс расположен на участке земли площадью 2400 м² и имеет подъездную дорогу (асфальт) со своей надземной, участок оборудован бетонным и асфальто-бетонным покрытием внутри участка, покрытие парковки. Бизнес-литы и асфальт.

На участке расположены двухэтажное основное здание общей площадью 970 м² и трехэтажный бокс площадью около 500 м². Вход в здание выложен стальной трубой с тамбуром и воротами, позволяющими заезжать непосредственно во двор производственного помещения (высота ворот - 3,5 м).

Площадь производственных помещений первого этажа - порядка 870 м². Площадь офисной части на первом этаже - 200 м², на втором - 120 м².

В офисных помещениях предусмотрены кабинеты, кухня, туалеты на обоих этажах, душ с горячей водой, комната отдыха.

Материал построения здания - газобетонные перегородки, установлены пластиковые окна и двери.

Стены отделаны гипсокартоном и обоями, потолок - подвесной, пол офисной части - бетон над лагами. Паркетно-ламинатный пол - белый, ламинатная доска - стены - газобетонная и профлист.

Здание - теплая, не обременена, на территории, оснащена теплосилом (отопление разведено между) - стальной очистки воды (нет, обременено), котельной с котлом под мазут, твердое топливо или газ, резервный генератором, своей подстанцией на 100 кВт (используется 10 кВт). Установлена отдельная автономная выключенная котельная с газовой горелкой и котлом.

В здании подведены централизованная газ. вод., канализация, есть слаботочка, интернет, телефонная сеть.

Для строится "для себя", комплекс отлично подходит для собственного производства или обслуживающей организации.

На все вопросы готовы ответить при просмотре.

Позвоните

ИЖ ОБИТАНИЕ - Дача
от 3,9 млн руб.
Дача с новым домом в историческом центре Югры, это место для Вашей семьи - отдых!

Проекты организации офисных зданий и БСД
Комплексная организация офисных зданий и БСД - центра по всей России

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 690 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина и офиса, кадастровый номер 86:10:0101243:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86

Аналог № 1

Участок 24 сот. (промназначения) - 8 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Обновлено 10 июня в 13:08

8 967 888-67-77

Написать сообщение

Агентство недвижимости Радика
Агентство
На карте с адресом 2516

Сотрудник сайта
Андрей Кривошаров

№ 02031676 от 09.06.16

Агентство недвижимости Радика
Все операции с недвижимостью

14 объявлений о продаже

Площадь: 24 сот. Расположен на первом этаже здания

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Северный промышленный район

Предлагается участок 24 сотки. Два здания, есть возможность подключения к коммунальным сетям, вода, электричество. Участок в долгосрочной аренде на 99 лет. Скоро планируется строительство транспортной развязки на пересечении ул. Островского и Инфляционного шоссе, что повысит ликвидность данного объекта.

Позвоните

Аналог № 2

АВТО АККУМУЛЯТОРЫ ВСЕ АККУМУЛЯТОРЫ В НАЛИЧИИ

Участок 14 сот. (промназначения) - 7 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Ровесник задан в 15:16

Площадь: 14 сот. Расстояние до города: в черте города

Адрес: ул. Коммунальщиков Скрыть карту

8 3462 25-64-33

Написать сообщение Отправит в течение дня

Агент Анна Васильевна

На Авито с июля 2015 Закрыто 5 объявлений

8 объявлений по запросу

Анна Васильевна

№ 817718102 (9) 2191 (14)

Подаётся земельный участок, ул. Коммунальщиков, напротив Лесца № 5, обремененный з/п в размере не строительства и проектной документацией. Пользователь участка: СНТ "Б", хороший грунт. Земля, скважина, проложены свои трубы в пределах участка. Участок без обременения. Прямая продажа от собственника.

Пожалуйста

НОВЫЙ ЖИЗНЬ ЕСМАТЛЕС НА СЕРБИЯНСКАЯ, 15 А

Аналог № 3

АВТО АККУМУЛЯТОРЫ ВСЕ АККУМУЛЯТОРЫ В НАЛИЧИИ

Участок 4.5 сот. (промназначения) - 2 200 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Ровесник задан в 15:12

Площадь: 4.5 сот. Расстояние до города: в черте города

Адрес: Загитовская автомобильная дорога, Суворов, поселок Черный Мыс, улица Демьянкова, 14 Скрыть карту

8 982 555-01-69

Написать сообщение

Дарья

Член Авито с июля 2018 Закрыто 12 объявлений

8 объявлений по запросу

№ 100818003 (9) 784 (14)

Земля под застройку строения черного назначения

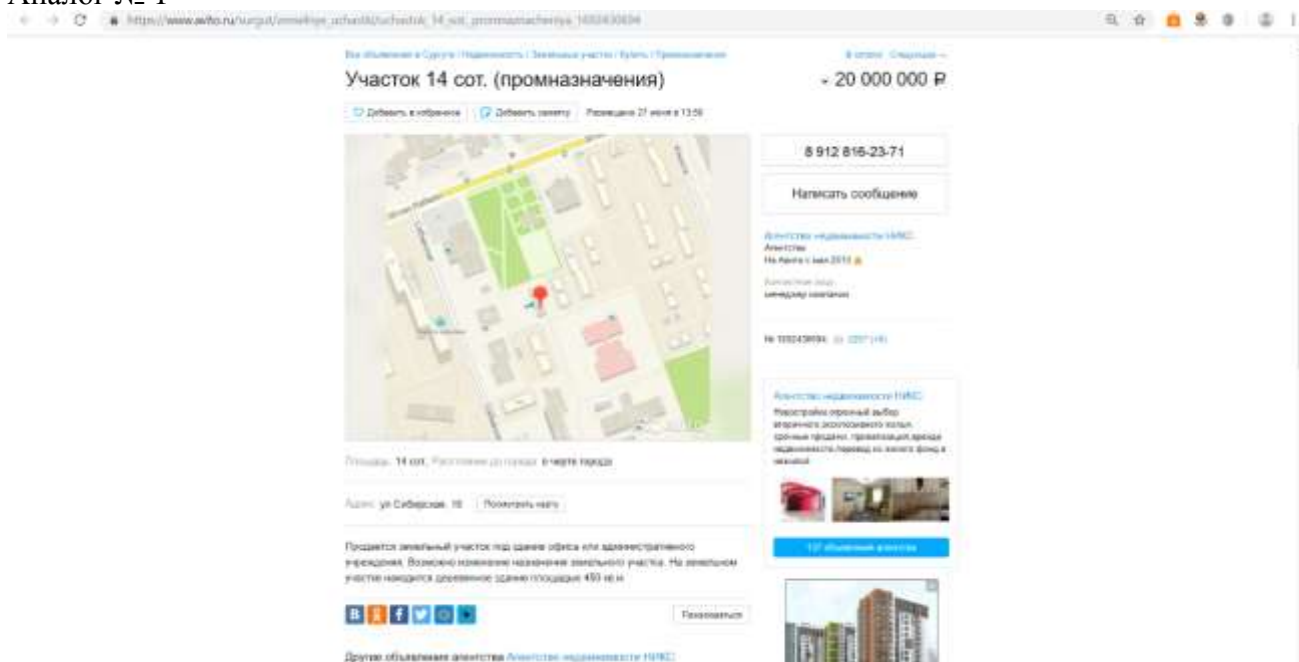
Пожалуйста

Пожалуйста

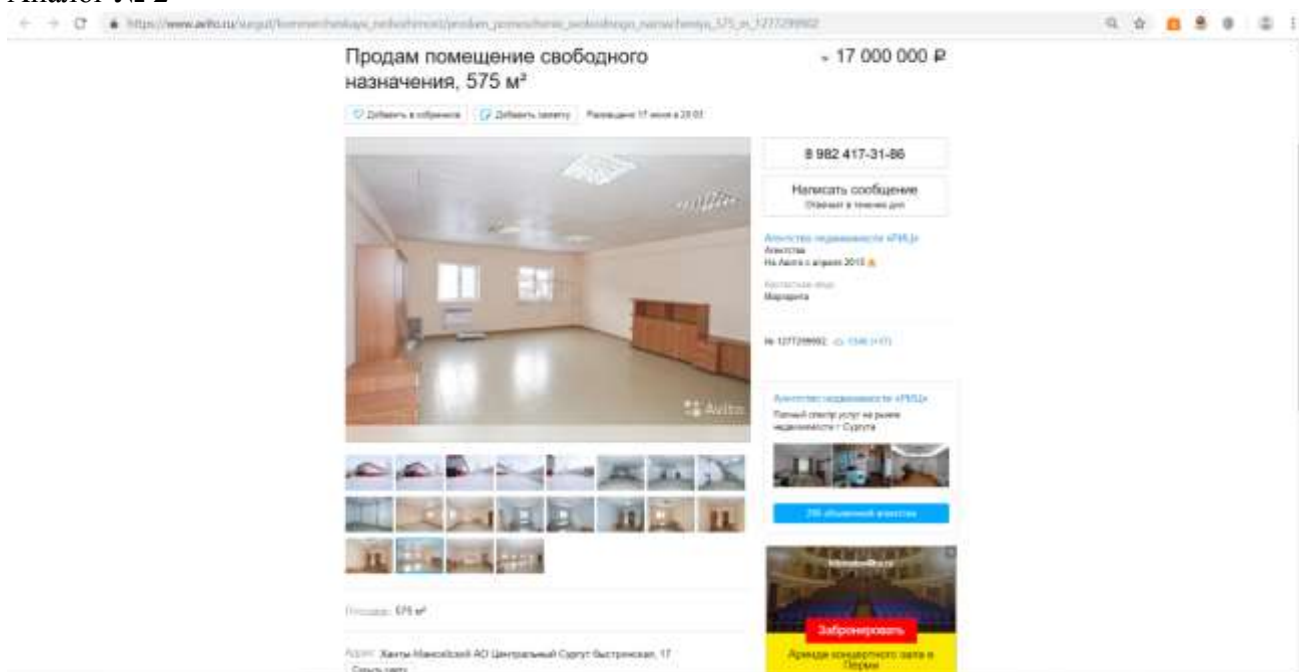
НОВЫЙ ЖИЗНЬ ЕСМАТЛЕС НА СЕРБИЯНСКАЯ, 15 А

Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого офисного здания, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86

Аналог № 1



Аналог № 2




https://www.avito.ru/moskva/pomesheniya/propisaniya/propisaniya-svoobodno-302-m-127729962

Продам помещение свободно - 17 900 000 ₽

Площадь: 575 м²

Адрес: Житы-Власовский АО (центральный район) Вятковский, 17



Продаются отдельно стоящие 2х этажные здания, площадью 575 кв. метров. Здание в собственности, земельный участок в аренде, сроки на 40 лет. В помещении выполнен ремонт: на полу керамическая плитка, стены - обои под покраску, пластиковые окна. Санузел облицован и выложен кафельной плиткой. Все инженерные сети централизованные, есть свои теплотрасса. Парковка двойная. Помещение свободной планировки есть просторные залы и кабинеты, может использоваться под автомобиль, магазин, любую ст. Может быть разделено на 2 независимые части. Удобная транспортная развязка. Большой земельный участок.

Другие объявления агентства **Агентство недвижимости «РНД»**

Забронировать

Аренда коммерческого зала в Перми

Помещение свободно на окраине

Помещение для кафе/бизнеса

Продажа коммерческого бизнеса

Аналог № 3

https://www.avito.ru/moskva/pomesheniya/propisaniya/propisaniya-svoobodno-302-m-1117154216


Офисное помещение, 302 м² - 10 000 000 ₽

Действ. в объявлении

Действ. в объявлении

Площадь: 302 м²

Адрес: ул. Энергостроителей



Продам капитальное 2-х этажное офисное здание. Площадь здания 302 кв. м. Все коммуникации удобные, расположенный парковка, в шаговой доступности автобусные остановки. Адрес объекта: промзона ПРЭС 1-3 улицы Энергостроителей 803.

8 902 690-83-83

Написать сообщение

Агентство

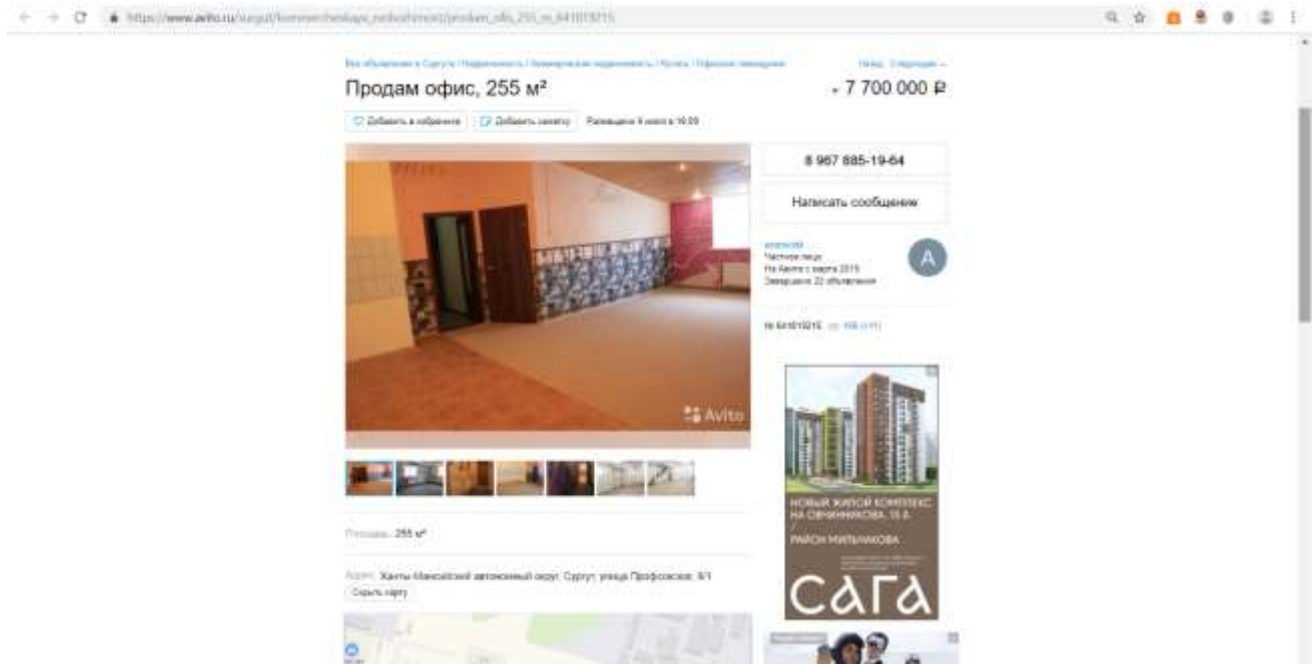
На базе с апреля 2015

Сделано 1 объявление

№ 133794076 (с 307 руб.)

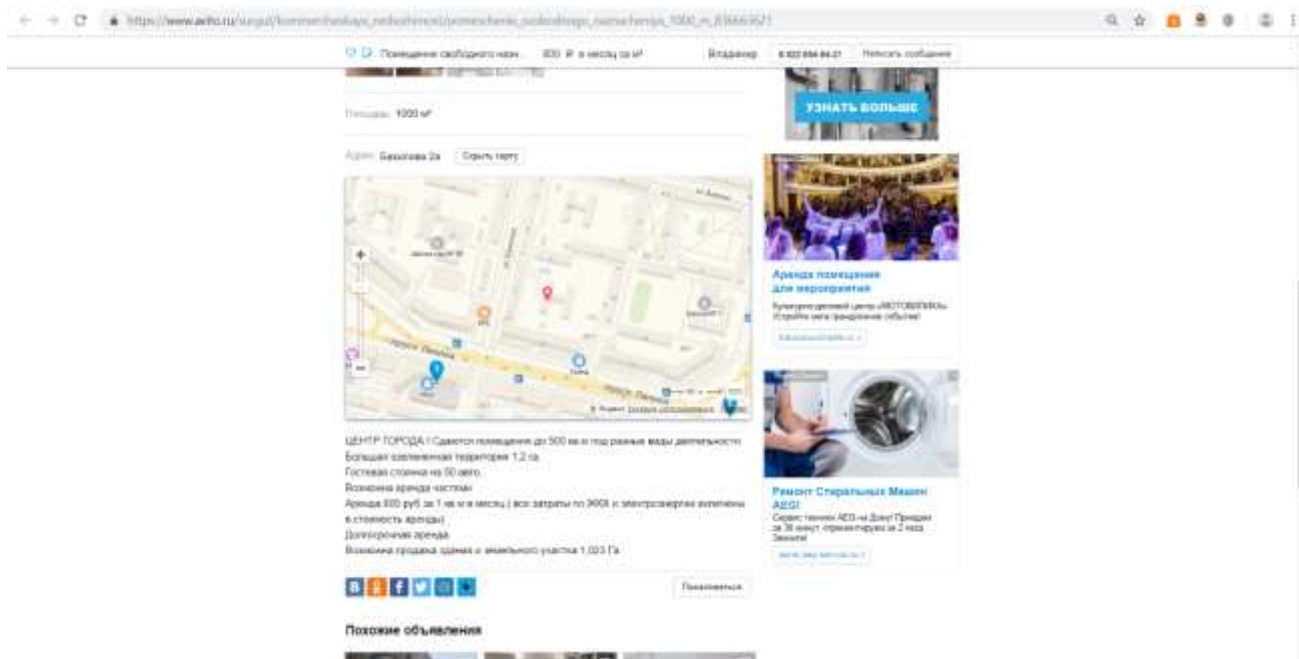
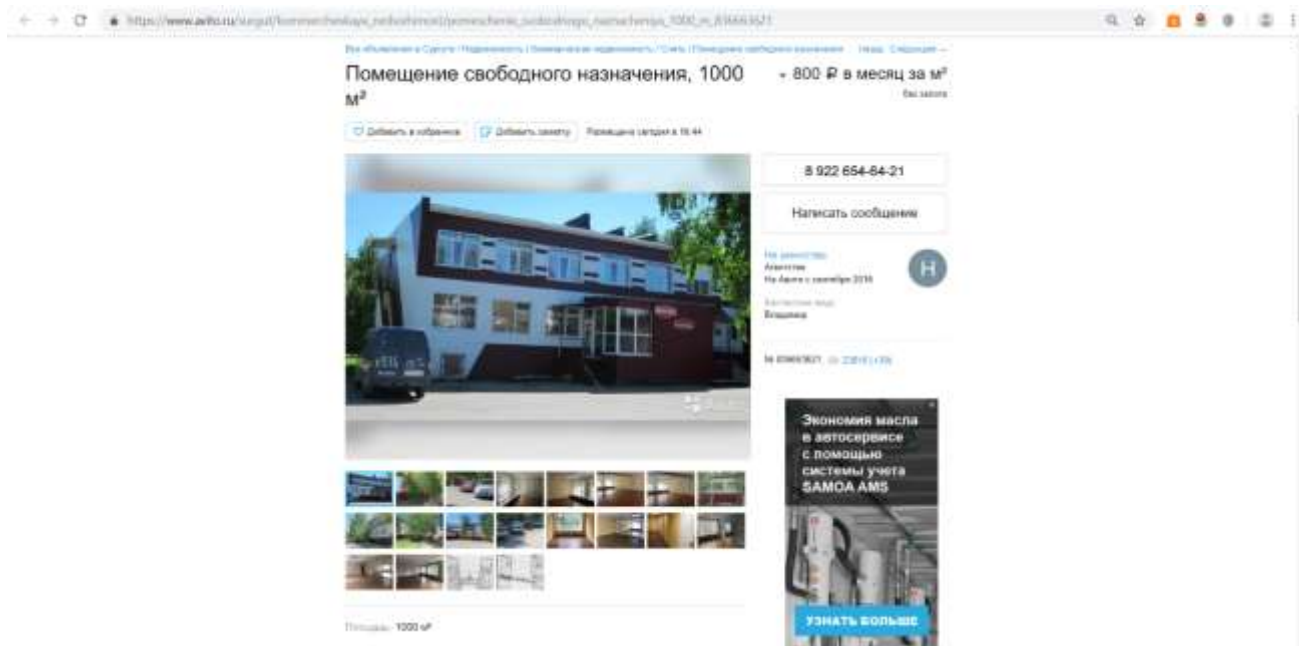
НОВЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС НА СЕМЕНОВСКОЙ, 18 А. ДИ. РАЙОН МЕТЕЛКИНСКАЯ

Сага



Аналоги для расчета арендной ставки нежилого офисного здания, 2-этажное, общей площадью 373,7 кв.м., кадастровый номер: 86:10:0101244:260, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86

Аналог № 1



**Приложение №4. Документы, использованные при
составлении отчета**



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи:

"21" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 30.06.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", ИНН: 8602138917, ОГРН: 1098602000166, дата гос. регистрации: 16.01.2009, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, КПП: 860201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, шоссе Нефтеюганское, 70

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: производственного (промышленного) назначения, 2-этажный, общая площадь 820,9 кв. м, инв.№ 71:136:001:006982760, лит. Д,л,л, адрес (местонахождение) объекта: Ремонтно-механические мастерские, пос. Таежный, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, Россия

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0000000:219

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/057/2014-752

Регистратор

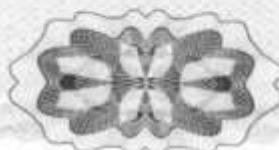
Мисюк Т. В.

МП



(подпись)

86-АВ 840043



Договор аренды земельного участка № 559

г. Сургут

20.07.2012

Администрация муниципального образования городской округ город Сургут, в лице исполняющего обязанности директора департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута Трофименко Надежды Евгеньевны, действующей на основании доверенности от 10.10.2011 № 188, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и гражданка Забровская Алевтина Николаевна, именуемая в дальнейшем «Арендатор», паспорт 67 09 994244 выдан 11.02.2010 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ХМАО-ЮГРЕ В ГОРОДЕ СУРГУТЕ, в лице гражданина Забровского Александра Серафимовича, действующего на основании доверенности от 12.08.2010 № 23 АЕ 0273133 зарегистрированной в реестре за № В8-1002, с другой стороны, на основании распоряжения Администрации города от 16.07.2012 № 1972, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, поселок Таёжный, территориальная зона П.1.-32, именуемый в дальнейшем «Участок». Доступ к земельному участку обеспечен с улицы Автодорожной.

Категория земель «Участка» - земли населенных пунктов.

Кадастровый номер «Участка» - 86:10:0101216:4.

Площадь «Участка» - 4502 кв.м.

1.2. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 27991094 руб. 96 коп.

1.3. Границы «Участка» обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.4. «Участок» предоставляется под ремонтно-механические мастерские. Приведенное описание целей использования «Участка» является окончательным. Изменение названных условий использования «Участка» допускается исключительно с согласия «Арендодателя».

1.5. Срок аренды устанавливается с 16.07.2012 по 15.07.2017. По истечении указанного срока действие договора прекращается. Использование «Участка» в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды, при этом «Арендатор» имеет преимущественное право на его заключение.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и вступает в силу с момента государственной регистрации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. Передать «Арендатору» «Участок» (данное обязательство на момент подписания настоящего договора фактически исполнено, при этом подписание акта приема-передачи не требуется).

2.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. «Арендатор» обязан:

Арендодатель

Арендатор

Трофименко Н.Е.

- 3.1.1. Произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего договора в течение трех месяцев со дня получения договора в департаменте имущественных земельных отношений Администрации города, а также возможных дополнений к нему, предоставить экземпляр договора, дополнительных соглашений к нему в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города в течение 10 дней с момента государственной регистрации.
- 3.1.2. Использовать «Участок» в соответствии с его разрешенным использованием.
- 3.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на «Участке» в соответствии с законодательством.
- 3.1.4. Своевременно и самостоятельно вносить арендную плату за пользование «Участком» в соответствии с настоящим договором.
- 3.1.5. Соблюдать при использовании «Участка» требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
- 3.1.6. Соблюдать требования пункта 1.4. Правил организации благоустройства города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 2 декабря 2005 г. № 532-III Д (с изменениями от 01.11.2010 № 820-IV ДГ). Не допускать загрязнения, захламления «Участка».
- 3.1.7. Возмещать «Арендодателю» убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества «Участка» и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.
- 3.1.8. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.
- 3.1.9. Производить уборку «Участка» самостоятельно, либо заключить соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.
- 3.1.10. В случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять «Арендодателя» в 10-дневный срок с момента принятия соответствующего решения.
- 3.1.11. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании «Участком».
- 3.1.12. Обеспечивать представителям «Арендодателя», органам государственного контроля свободный доступ на «Участок».
- 3.1.13. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб, условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 3.1.14. За два месяца до истечения срока аренды «Участка» письменно уведомить «Арендодателя» о намерении продолжить договорные отношения.
- 3.1.15. Обеспечить благоустройство, содержание в надлежащем санитарном состоянии и озеленение «Участка».
- 3.1.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных под (над) объектом и в границах арендованного «Участка» или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.
- 3.1.17. Не препятствовать юридическим лицам осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов власти) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы.
- 3.1.18. В 10-дневный срок письменно уведомить «Арендодателя» о передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, о внесении в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, о передаче «Участка» в субаренду. «Арендодатель» считается уведомленным с момента получения уведомления.
- 3.1.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим

нодательство
4. А
4.1. Обяза
гударственной
нды, исходя и
4.2. Разме
4.3. Разм
тования реше
- в связ
овой и сроко
инсийского а
гударственна
навательства
- в связ
- в связ
- в связ
Арендн
показани
Аренд
чаты в депар
4.4. Ар
у числа мес
утом пере
«Ханты-Ман
муштвенн
602015954,
«Арен
Арен
юзднее дня
4.5. 1
16.07.201
оговор (д
инесена не
4.6.
предостав
платежном
вносится 1
5.1
ставки р
просрочк
5.2
пени в р
года за к
5.
ответств
ответств
Арендо.
Трофия

нодательством.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Обязанность «Арендатора» по уплате арендных платежей возникает с момента государственной регистрации договора в размере, исчисляемом пропорционально времени аренды, исходя из суммы годовой арендной платы на текущий год.

4.2. Размер арендной платы на 2012 год составляет 206797 руб. 60 коп.

4.3. Размер арендной платы может быть в одностороннем порядке изменен на основании решения «Арендодателя» в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установленного постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п;

- в связи с изменением категории земель;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца следующего за наступлением вышеуказанных изменений.

Арендатор не позднее 20 марта текущего года обязан получить расчет арендной платы в департаменте имущественных и земельных отношений Администрации города.

4.4. Арендная плата за земельный участок вносится «Арендатором» ежеквартально до числа месяца, следующего за истекшим кварталом, а за четвертый квартал – до 10 декабря, путем перечисления денежных средств на расчетный счет № 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийска, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (департамент имущественных и земельных отношений администрации города), БИК 047162000, ИНН № 602015954, КПП 860201001, ОКАТО 71136000000, КБК 070 1 11 05012 04 0000 120.

«Арендатор» вправе вносить платежи за аренду «Участка» досрочно.

Арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

4.5. Арендная плата за время фактического пользования земельным участком начиная с 16.07.2012 до заключения договора, включая период квартала, в котором заключен договор (до последнего дня последнего месяца квартала включительно), должна быть внесена не позднее срока очередного платежа, наступающего после заключения договора.


4.6. «Арендатор» информирует «Арендодателя» о производстве платежа путем предоставления платежного документа в течение 10 дней с момента производства платежа. В платежном документе обязательно указываются номер и дата договора, период, за который вносится платеж, наименование платежа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.2. За несвоевременный возврат участка «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» пени в размере 0,5% от размера годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата участка.

5.3. В случае нарушения иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по договору.

Арендодатель

Трофименко Н.Е.

Арендатор


6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых первый в Арендатору, второй хранится у Арендодателя, третий хранится в Сургутском от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются на основании письменного соглашения сторон и подлежат обязательной государственной регистрации.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством, настоящим договором, а также в случае продажи имущества расположенного на Участке.

6.4. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в Сургутском городском суде или мировым судьей муниципального образования городской округ город Сургут.

6.5. Стороны предусматривают возможность использования факсимильно воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Энгельса, 8
р/сч. № 40101810900000010001 в РКЦ
г. Ханты-Мансийска
БИК 047144000

Арендатор

Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
г. Сургут, ул. Проспект Набережный д. 12 кв. 26
Паспорт: 67 09 994244 выдан 11.02.2010
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ХМАО-ЮГРЕ
В ГОРОДЕ СУРГУТЕ
ИНН 860213705580
Тел.: 626100

Арендодатель

М.П.

Трофименко Н.Е.



Подпись сторон:

Арендатор

Забронский А.С.



Судья арбитражный
11.02.2010

Участок

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ договора	Дата договора	Кадастровый номер земельного участка	Целевое использование	Вид разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Начало периода расчета	Окончание периода расчета	кол-во дней аренды в 2011 году	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка арендной платы (% от кад. стоимости)	Коэффициент переходного периода	Коэффициент стоимости	Сумма годовой арендной платы в году	Сумма арендной платы за количество дней аренды в году
555	20.07.2012	2012:014	под равно-механические мастерские	земельный участок, предназначенный для объектов торговли, общественного питания и рытового обслуживания	5	16.07.2012	31.12.2012	169	27991094.96	2	0.8	1.0	447 857.52	206 797.60

Расчет арендной платы за земельный участок произведен в соответствии со ст. 1, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов", Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 16.12.2010 № 343-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов ХМАО-Югры" (с изм. от 22.09.2011 №349-п), Постановлением Администрации города Сургута от 16.01.2012 № 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена".

Расчет составил: заместитель начальника договорного отдела ДИЗО  Н.Е. Трушина

И.о. директора департамента имущественных и земельных отношений  Н.Е. Трофименко

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Центральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается из государственного реестра недвижимости)
08.01.2013 № 66/01/13-001/0

В.1

1	Кадастровый номер: 66/01/13/014	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2				
4	Идентификационный номер: 01:01:01:01:427.001	6							
5	Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости: 21.12.2003								
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийской администрации округ - Югра, г. Сургут, п. Тагань								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	Земли населенных пунктов								
9	Фактическое использование: под механические мастерские								
10	Фактическое использование: механические мастерские								
11	Площадь: 4502 +/- 34 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 27991094.96	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6217.48	14	Система координат: СК Сургут		
15	Сведения о правах: —								
16	Идентификационный номер: 66-01-06/001/2012-550								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обремененные земельные участки	18.1	Помехи образованным участкам: —						
		18.2	Помехи участку, образованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Подпись:  (подпись)

Н.Р. Хайруллина
(подпись, фамилия)

1	Кадастровый номер: 50:10:0101216:4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5					

Масштаб: 1:500

Условные знаки: —

Ведущий геодезист
(подпись, печать)



И. Р. Шарипов
(подпись, печать)

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» (лицензия на осуществление страхования С№3127 86 от 13 декабря 2011г.) (далее – Страховщик), в лице директора Сургутского страхового центра Ган Ольги Николаевны, действующего на основании доверенности №192-Д от 22 сентября 2014 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЮграСтройПроектПлюс» (далее – Страхователь), в лице генерального директора Гусевой Олеси Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, на основании Заявления на страхование имущества предприятий от 26 сентября 2014 г. (далее – Заявление на страхование) (Приложение 1 к Договору страхования) и в соответствии с Правилами страхования имущества предприятий, утвержденными Страховщиком 25 ноября 2013 г. (далее – Правила страхования) (Приложение 2 к Договору страхования), заключили Договор страхования имущества предприятий (далее – Договор страхования) на нижеследующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По Договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную Договором страхования плату (страховую премию), при наступлении предусмотренного в Договоре страхования страхового события (страхового случая), возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор страхования (далее – Выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховое возмещение), в пределах определенной Договором страхования страховой суммы.

1.2. Выгодоприобретателями (лицами, в пользу которых заключен Договор страхования) являются:

1.2.1. ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО (далее – Банк) в пределах суммы остатка задолженности по КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ №0005-К/14-0366 от 30 июня 2014 г. (далее – Кредитный договор).

1.2.2. Страхователь в пределах разницы между страховой суммой, установленной по Договору страхования, и суммой остатка задолженности по Кредитному договору

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по Договору страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения застрахованного имущества, являющегося предметом залога по договору КУПЛИ-ПРОДАЖИ б/н от 30 июня 2014 г. (далее – Договор залога), заключенному в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору.

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Застрахованным имуществом в рамках Договора страхования является:

3.1.1. Недвижимое имущество, нежилое здание, назначение: производственного (промышленного) назначения, 2-этажный, общая площадь 820,9 кв.м., инв.№71:136:001:006982760, лит.Л.л.л.1, кадастровый (или условный) номер: 86:10:006982760, принадлежащее Страхователю (Выгодоприобретателю) на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 86-АБ 840043 от 21 июля 2014 г. и указанное в Перечне недвижимого имущества (Приложение 1 к Заявлению на страхование);

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

По Договору страхования территорией страхования является место нахождения застрахованного имущества, указанное в Перечне недвижимого имущества (Приложение 1 к Заявлению на страхование).

5. СТРАХОВЫЕ РИСКИ, СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ

5.1. Страховым случаем является совершившееся событие, произошедшее в период срока действия Договора страхования и на территории страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату вследствие:

5.1.1. утраты (гибели), недостачи или повреждения застрахованного имущества в результате наступления событий, предусмотренных пп.5.1.1.1.-5.1.1.10. Договора страхования и не подпадающих под перечень исключений, указанных в Договоре страхования и соответствующих пунктах Правил страхования:

- 5.1.1.1. Пожар;
- 5.1.1.2. Удар молнии;
- 5.1.1.3. Взрыв;
- 5.1.1.4. Стихийное бедствие;
- 5.1.1.5. Залив;

- 5.1.1.6. Наезд;
- 5.1.1.7. Опрокидывание;
- 5.1.1.8. Падение (попадание);
- 5.1.1.9. Падение летательных аппаратов (самолетов, вертолетов, космических аппаратов и т.п.), их частей и/или обломков, их груза на/в застрахованное имущество;
- 5.1.1.10. Противоправные действия третьих лиц;
- 5.2. В соответствии с Договором страхования не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями события, возникшие прямо или косвенно в результате:
- 5.2.1. Нарушения Страхователем (Выгодоприобретателем) установленных действующим законодательством Российской Федерации норм безопасности, правил и инструкций по эксплуатации застрахованного имущества (в т.ч. пожарной безопасности, эксплуатации электрических сетей, охраны застрахованного имущества и т.п.) и обслуживанию застрахованного имущества;
- 5.2.2. Использования застрахованного имущества для целей, не соответствующих его назначению;
- 5.2.3. Действий (бездействий) (в том числе совершенных умышленно или по неосторожности или небрежности), совершенных Страхователем (Выгодоприобретателем) и лицами, состоящими в родственных отношениях со Страхователем (Выгодоприобретателем) или совершенных третьими лицами в сговоре со Страхователем (Выгодоприобретателем);
- 5.2.4. Действий (бездействий) Страхователя (Выгодоприобретателя) (работника Страхователя (Выгодоприобретателя)), совершенных в состоянии токсического, наркотического или алкогольного опьянения;
- 5.2.5. Иных действий (бездействий), совершенных Страхователем (Выгодоприобретателем) (работником Страхователя (Выгодоприобретателя)) или лицами, которым имущество передано во временное владение и/или пользование, способствовавших наступлению страхового события;
- 5.2.6. Повреждения или утраты застрахованного имущества в ходе строительных и/или монтажных работ, а также работ по реконструкции или переоборудованию застрахованных зданий (помещений);
- 5.2.7. Причинения ущерба застрахованному имуществу, не предъявленному Страховщику для осмотра, в результате события, имеющего признаки страхового случая, в случае, если Страховщик решил воспользоваться своим правом на осмотр застрахованного имущества или места происшествия;
- 5.2.8. Причинение ущерба, возникшего из-за обслуживания застрахованного имущества лицами, не имеющими на это соответствующих полномочий и/или не имеющими соответствующей квалификации, подтвержденной документально;
- 5.2.9. Причинение ущерба, возникшего вследствие перевозки (включая погрузку и разгрузку) застрахованного имущества.
- 5.3. В соответствии с Договором страхования не подлежат возмещению:
- 5.3.1. Потери, выявленные при инвентаризации и не являющиеся следствием страхового случая;
- 5.3.2. Затраты на проведение работ по техническому обслуживанию застрахованного имущества и проводимому в связи с этим ремонту (капитальному и т.п.);
- 5.3.3. Дополнительные расходы, вызванные изменениями или улучшениями в процессе ремонта имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая;
- 5.3.4. Дополнительные расходы, связанные со сверхурочными работами и ускоренной доставкой конструкций, материалов, оборудования для ремонта (восстановления) застрахованного имущества после страхового случая;
- 5.3.5. Моральный вред;
- 5.3.6. Убытки, возникшие до начала действия Договора страхования, но обнаруженные в период действия Договора страхования;
- 5.3.7. Убытки, возникшие в результате:
- окисления, коррозии, гниения, тления, брожения, самовозгорания, физического износа и других естественных свойств застрахованного имущества;
 - воздействия воды, снега, града, грязи, проникших через незакрытые окна или двери, либо вследствие неисправности окон или дверей, а также ущерб, возникший вследствие нахождения имущества (предназначенного для хранения в здании, сооружении и помещении) под открытым небом;
 - нарушения Страхователем (Выгодоприобретателем) правил, инструкций по эксплуатации и обслуживанию застрахованного имущества, либо зданий или помещений, в которых находится застрахованное имущество, а также установленных норм безопасности, правил и инструкций по пожарной безопасности, охране объекта и т.п.;
 - ветхости (износа), частичного разрушения или повреждения (произошедших до заключения договора страхования) зданий или помещений, в которых находится застрахованное имущество;
 - оттаивания или отмораживания застрахованных стекол (элементов остекления) с помощью нагревательных приборов (паяльных ламп, горелок, кварцевых ламп и т.д.) или горячей водой;

- дефектов застрахованного имущества, которые были известны Страхователю (Выгодоприобретателю) на момент заключения Договора страхования;

5.3.8. Убытки, возникшие по Договору страхования (нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору страхования), а также основанные или возникшие из какого-либо поручительства и/или гарантийных обязательств Страхователя (Выгодоприобретателя);

5.3.9. Убытки, возникшие вследствие предъявления претензий о возмещении любых сумм налога на добавленную стоимость (НДС);

5.4. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

6. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

6.1. Общая действительная стоимость недвижимого имущества, указанного в п.3.1. Договора страхования составляет 12 000 000 (двенадцать миллионов) рублей 00 копеек.

6.2. Общая страховая сумма по Договору страхования составляет 12 000 000 (двенадцать миллионов) рублей 00 копеек.

6.3. По Договору страхования франшиза не устанавливается.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

7.1. Страховой тариф по недвижимому имуществу, указанному в п.3.1.1. Договора страхования, составляет 0,12 % от страховой суммы;

7.2. Общая страховая премия по Договору страхования составляет 14 400 (четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

7.3. Страховая премия по Договору страхования подлежит уплате единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок, 29 сентября 2014 г.

7.4. В случае неуплаты страховой премии в размере и/или в срок, установленные Договором страхования, Договор страхования является не вступившим в силу, страховые выплаты по Договору страхования не производятся. При этом полученные Страховщиком не в полном объеме денежные средства подлежат возврату Страхователю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения страховой премии не в полном объеме.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

8.1. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии в размере и в срок, установленные пп.7.2.-7.3. Договора страхования на расчетный счет Страховщика.

8.2. Договор страхования действует 13 месяцев.

8.3. Договор страхования может быть расторгнут досрочно в случаях, предусмотренных Правилами страхования, Договором страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

9.1. Страховщик имеет право:

9.1.1. Проводить осмотр, назначать техническую или независимую экспертизу застрахованного имущества, а также затребовать необходимую информацию перед заключением Договора страхования;

9.1.2. Проверять достоверность сообщаемой Страхователем (Выгодоприобретателем) информации и выполнение Страхователем (Выгодоприобретателем) требований Договора страхования и Правил страхования;

9.1.3. В период действия Договора страхования проверять состояние, условия эксплуатации и охраны застрахованного имущества;

9.1.4. Давать Страхователю (Выгодоприобретателю) письменные рекомендации по предупреждению страховых случаев;

9.1.5. Запрашивать у Страхователя (Выгодоприобретателя), компетентных органов и иных организаций любую информацию, необходимую для установления наличия (отсутствия) страхового случая и размера подлежащего выплате страхового возмещения, включая сведения, составляющие коммерческую тайну, если это не противоречит действующему законодательству Российской Федерации, а также самостоятельно выяснять причины, обстоятельства наступления страхового случая и размер нанесенного ущерба;

9.1.6. Приступать к осмотру пострадавшего застрахованного имущества, либо места происшествия, не дожидаясь уведомления об ущербе, если Страховщику стало известно о наступлении такого ущерба. Страхователь (Выгодоприобретатель) не вправе препятствовать в этом Страховщику;

9.1.7. Получить от Страхователя надлежаще оформленные доверенности на указанных Страховщиком лиц для ведения судебного, арбитражного или претензионного дела и совершения любых необходимых действий по защите интересов Страхователя и уменьшению убытков;

9.1.8. Представлять интересы Страхователя при урегулировании требований Выгодоприобретателя, вести от имени Страхователя переговоры, принимать на себя и осуществлять от имени и по поручению Страхователя ведение дел в судах и иных компетентных органах.

Никакие действия Страховщика, перечисленные в п.9.1.4-9.1.8. Договора страхования, не являются доказательством признания им факта наличия страхового случая.

9.2. Страховщик обязан:

9.2.1. Вручить Страхователю один экземпляр Правил страхования, на основании которых заключен Договор страхования и разъяснить Страхователю основные положения, содержащиеся в Правилах страхования и Договоре страхования;

9.2.2. Не разглашать сведения о Страхователе (Выгодоприобретателе), его имущественном положении, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

9.2.3. Соблюдать условия Правил страхования и Договора страхования.

9.3. После получения сообщения о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страховщик обязан:

9.3.1. Выяснить обстоятельства наступления страхового события;

9.3.2. После получения и рассмотрения необходимых документов, признания наступившего события страховым случаем и определения размера ущерба, составить Страховой акт и произвести расчет суммы страхового возмещения;

9.3.3. Выплатить страховое возмещение в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после подписания Страхового акта;

9.3.4. В случае непризнания заявленного события страховым случаем направить Страхователю (Выгодоприобретателю) мотивированный отказ.

9.4. Страхователь имеет право:

9.4.1. При утрате Договора страхования получить на основании письменного заявления его дубликат;

9.4.2. Отказаться от Договора страхования в любое время в порядке, предусмотренном Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан:

9.5.1. Выполнять условия Правил страхования и Договора страхования;

9.5.2. В период действия Договора страхования обеспечивать сохранность застрахованного имущества, не нарушать правил по технике безопасности и норм противопожарной безопасности, охраны застрахованного имущества и санитарно-эпидемиологических требований, принимать меры, предупреждающие его утрату (гибель), недостачу или повреждение, предоставлять Страховщику и его представителям возможность осмотра застрахованного имущества, а также проверки бухгалтерской документации.

Своевременно обеспечивать выполнение указаний и предписаний соответствующих органов надзора, письменно уведомив о них Страховщика.

9.5.3. Сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении застрахованного имущества с указанием наименования другого Страховщика, срока действия Договора страхования, страховых рисков и страховых сумм;

9.5.4. Уплачивать страховую премию (страховые взносы) в размерах и в сроки, определенные Договором страхования;

9.5.5. Не передавать застрахованное имущество в пользование третьему лицу без предварительного письменного уведомления Страховщика;

9.5.6. Выполнять письменные требования Страховщика, связанные с уменьшением степени страхового риска и размеров возможных убытков;

9.5.7. В период действия Договора страхования незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней, сообщать Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста и даты сообщения (заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи, электронной почтой, либо с использованием других средств связи и доставки) о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении Договора страхования, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска.

При этом значительными признаются изменения, оговоренные в Заявлении на страхование, Договоре страхования или в Правилах страхования, а также изменения касающиеся состояния, содержания и условий эксплуатации и обслуживания застрахованного имущества, влияющие на увеличение степени возникновения страхового риска;

9.5.8. Незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней, с момента фактического изменения, сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста и

даты сообщения (письменно, по факсимильной связи, телеграммой, телефонограммой и т.п.) об изменении адреса места регистрации/места нахождения;

9.5.9. Предоставлять возможность Страховщику или его представителям проводить расследование, а также возможность ознакомления с документами, позволяющими выяснить обстоятельства наступления страхового события и размер причиненного застрахованному имуществу ущерба, опрашивать любого работника Страхователя (Выгодоприобретателя), знающего обстоятельства дела;

9.5.10. Обеспечивать возможность участия представителя Страховщика в осмотре места события и/или поврежденного имущества, во всех комиссиях и судебных разбирательствах по факту наступления страхового события;

9.5.11. В течение 3 (трех) рабочих дней известить Страховщика способом, обеспечивающим фиксирование текста и даты сообщения (заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи, электронной почтой, либо с использованием других средств связи и доставки) о начале расследования компетентными органами по факту причинения ущерба застрахованному имуществу, возбуждении уголовного дела, наложении ареста на застрахованное имущество, приостановлении деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, начале процедуры ликвидации или банкротства и т.п.;

9.5.12. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, принять все возможные и необходимые меры для предотвращения и/или устранения причин, способствующих возникновению дополнительного ущерба и по спасению застрахованного имущества;

9.5.13. Незамедлительно, но в любом случае в течение 24-х часов с момента наступления страхового события, обратиться в компетентные органы (органы охраны правопорядка, управление пожарной охраны и другие) и обеспечить документальное оформление произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

9.5.14. Незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты, когда Страхователю (Выгодоприобретателю) стало известно о причинении ущерба застрахованному имуществу, уведомить Страховщика об обнаружении ущерба, способом, обеспечивающим фиксирование текста с указанием отправителя и даты сообщения (заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи, электронной почтой, либо с использованием других средств связи и доставки), с указанием следующих сведений:

- номер и дату заключения Договора страхования;
- дату причинения ущерба застрахованному имуществу (если она неизвестна, то указываются ориентировочные данные);
- краткие сведения о произошедшем событии, в результате которого было утрачено (погибло) или повреждено застрахованное имущество, о характере причиненного ущерба и о его ориентировочном размере;

9.5.15. Следовать письменным указаниям Страховщика по уменьшению убытков покрываемых страхованием, если таковые будут сообщены. В случае если Страховщик сочтет необходимым осмотреть место происшествия, сохранять пострадавшее имущество до прибытия эксперта Страховщика в неизменном виде. Изменение картины убытка возможно только в том случае, если это продиктовано требованиями безопасности, уменьшением размера убытка или с согласия Страховщика;

9.5.16. Если Страховщик сочтет необходимым назначение своего адвоката или иного уполномоченного лица для защиты как своих, так и интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) в связи со страховым случаем – выдать доверенность или иные необходимые документы для защиты таких интересов указанным Страховщиком лицам.

Страховщик имеет право, но не обязан представлять интересы Страхователя (Выгодоприобретателя) в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя (Выгодоприобретателя) в связи со страховым случаем;

9.5.17. Передать Страховщику все документы и предпринять все меры для осуществления Страховщиком права требования к виновным лицам;

9.5.18. Предоставить Страховщику полные банковские реквизиты получателя для перечисления Страховщиком страховой выплаты (при получении выплаты страхового возмещения в денежной форме).

9.6. Страховщик и Страхователь обладают также иными правами и обязанностями, предусмотренными Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

10. ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

10.1. Страховое возмещение может быть выплачено только после того, как будут установлены причины и размер убытка от событий, предусмотренных Договором страхования, и составлен страховой акт.

Причины и размер убытка устанавливаются Страховщиком на основании данных осмотра, экспертиз и документов, необходимость представления которых определяется Страховщиком в соответствии с характером происшествия и требованиями законодательства Российской Федерации

10.2. Для принятия решения о выплате Страхователь (Выгодоприобретатель) должен предоставить Страховщику документы, указанные в п.14.4. Правил страхования.

10.3. На основании представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов принимает решение о признании или непризнании произошедшего события страховым случаем и оформляет Страховой акт или составляет мотивированный отказ.

Составленный и утвержденный уполномоченным лицом Страховщика Страховой акт должен содержать расчет суммы страхового возмещения и свидетельствует о признании страхового события страховым случаем, и является основанием для выплаты страхового возмещения.

10.4. Страховщик имеет право отсрочить составление Страхового акта или мотивированного отказа в случаях, предусмотренных п.14.9. Правил страхования.

10.5. Страховое возмещение выплачивается:

10.5.1. При полной гибели застрахованного имущества - в размере затрат на приобретение имущества, аналогичного погибшему, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования и реализации, но не выше страховой суммы, установленной по Договору страхования.

10.5.2. При повреждении застрахованного имущества - в размере реальных затрат, необходимых для восстановления поврежденного имущества до того состояния, в каком оно находилось непосредственно перед наступлением страхового случая, , но не выше страховой суммы, установленной по Договору страхования.

10.5.3. При этом, Страховщик возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости застрахованного имущества.

10.6. Размер страхового возмещения определяется с учетом установленной франшизы.

10.7. Величина реальных затрат, необходимых для восстановления поврежденного имущества, определяется на основании одного из следующих документов (при этом выбор документа осуществляется Страховщиком):

а) сметы на восстановление или ремонт, составленные организацией, имеющей право на составление проектно-сметной документации;

б) на основании сметы (расчета) Страховщика.

В смету на восстановление или ремонт включается только та утраченная стоимость имущества, которая вызвана страховым случаем.

10.8. Страховщиком покрываются понесенные Страхователем (Выгодоприобретателем) необходимые и целесообразные расходы по уменьшению убытков от страхового случая независимо от того, что вместе с возмещением других убытков они могут превысить лимит ответственности, установленный по Договору страхования.

10.9. Если в момент наступления страхового случая в отношении застрахованного имущества действовали другие договоры страхования, возмещение по убытку распределяется пропорционально страховым суммам, установленным по всем договорам страхования, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. Если Страхователь (Выгодоприобретатель) получил возмещение за убытки от третьих лиц, Страховщик выплачивает, лишь разницу между суммой, подлежащей оплате по условиям Договора страхования, и суммой, полученной от третьих лиц.

10.11. Если после страховой выплаты обнаружится обстоятельство, которое по Договору страхования полностью или частично лишает Страхователя (Выгодоприобретателя) права на ее получение, он обязан вернуть Страховщику полученное возмещение (или его соответствующую часть) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня официального подтверждения данного обстоятельства.

10.12. После выплаты страхового возмещения страховая сумма, установленная по Договору страхования, уменьшается на размер выплаченного Страхователю (Выгодоприобретателю) страхового возмещения.

10.13. При урегулировании требования о страховой выплате в судебном порядке размер и порядок выплаты суммы страхового возмещения производится на основании вступившего в законную силу решения суда (арбитражного суда).

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Во всем ином, не урегулированном Договором страхования, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Правила страхования Страхователю вручены.

11.2. Изменения и дополнения к Договору страхования оформляются в виде Дополнительного соглашения и подписываются полномочными представителями Сторон.

11.3. Стороны договорились, что предпримут все возможные меры по урегулированию

разногласий путем переговоров. При недостижении согласия спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде по месту нахождения Страховщика.

11.4. Подписанием Договора страхования Страхователь подтверждает, что он ознакомлен и согласен с Правилами страхования и получил их при подписании Договора страхования.

11.5. Договор страхования составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Банка.

11.6. Неотъемлемой частью Договора страхования являются:

Приложение 1: Заявление на страхование от 26 сентября 2014 г. с приложениями;

Приложение 2: Правила страхования.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Лермонтова,
д.9/1
Почтовый адрес: 628418, Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Лермонтова,
д.9/1
ОГРН 1028600581811
ИНН 8602103061
р/с 40702810267170100969
к/с 30101810800000000651
в Западно-Сибирском Банке СБ РФ, г.Тюмень
БИК 047102651
Телефон: 44-25-01, факс: 44-25-03
E-mail: pochta@sngi.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ЮСПП»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, проспект
Ленина, дом 53
Почтовый адрес: 628416, Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, проспект
Ленина, дом 53
ОГРН 1098602000166
ИНН 8602138917 КПП 860201001
р/с 40702810200050001811
к/с 30101810600000000851
в ф-л ОАО «Ханты-Мансийский банк Сургут»
БИК 047144851
Телефон: 35-60-03 факс: 35-60-04

С Правилами страхования ознакомлен, согласен
и обязуется их выполнять.

Экземпляр Правил страхования получил.

Директор Сургутского страхового центра

М.П.

/О.Н.Ган/

Генеральный директор

М.П.

/О.Ю.Гусева/

Заявление на страхование имущества предприятий

Прошу ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» по условиям, изложенным в настоящем заявлении на страхование, заключить договор страхования имущества предприятий на основании Правил страхования имущества предприятий ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» (далее – договор страхования). Страхователь уведомлен о том, что заявление на страхование является письменным запросом Страховщика с целью установления обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая. От ответов на поставленные в настоящем заявлении на страхование вопросы зависит применение повышающих/понижающих коэффициентов при расчете страховой премии, подлежащей уплате.

Для заключения договора страхования сообщаю следующие сведения:

Отметить знаком в квадрате и заполнить пропуски. Графа, отмеченная знаком , считается ответом «да», графа, не отмеченная знаком , считается ответом «нет».

1. Общие сведения о Страхователе (Заявителе):			
1.1. Заявитель (Страхователь): <input checked="" type="checkbox"/> юридическое лицо <input type="checkbox"/> индивидуальный предприниматель			
1.2. Полное наименование (для ИП - Ф.И.О. полностью):		Общество с ограниченной ответственностью «ЮграСтройПроектПлюс»	
1.3. Руководитель (должность, Ф.И.О. для юридического лица): генеральный директор Гусева Олеся Юрьевна			
1.4. Сфера деятельности Страхователя: <input type="checkbox"/> оказание услуг <input checked="" type="checkbox"/> производственная деятельность <input type="checkbox"/> розничная торговля <input type="checkbox"/> оптовая торговля <input type="checkbox"/> иное _____			
2. Общие сведения о Выгодоприобретателе			
2.1. Выгодоприобретатель: <input type="checkbox"/> юридическое лицо <input type="checkbox"/> индивидуальный предприниматель			
2.2. Полное наименование (для ИП - Ф.И.О. полностью):		ХАНТЫ-МАНСКИЙ БАНК ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО	
2.3. Руководитель (должность, Ф.И.О. для юридического лица): заместитель директора филиала ХАНТЫ-МАНСКОГО БАНКА ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА в г. Сургут Мерешкина Лада Геннадьевна			
3. Имущество, подлежащее страхованию			
№ п/п	Наименование имущества	Номер приложения	Франшиза
1	2	3	4
1	<input checked="" type="checkbox"/> Недвижимое имущество (конструктивные элементы без отделки)	Приложение № 1,2 к настоящему Заявлению	<input checked="" type="checkbox"/> нет; <input type="checkbox"/> условная; <input type="checkbox"/> безусловная, в размере _____
Настоящим подтверждаю, что принимаемое на страхование имущество, эксплуатируется с соблюдением норм и правил пожарной безопасности и в отношении данного имущества отсутствуют неисполненные предписания контролирующих органов.			
Страхователь (Залогодатель) при заключении договора страхования <input type="checkbox"/> согласен, <input checked="" type="checkbox"/> не согласен предоставить нотариально удостоверенные копии документов (или оригиналы документов для свидетельствования представителем Страховщика верности копии с подлинника), подтверждающих совершенную сделку с недвижимым имуществом (в том числе ранее совершенную сделку). ***			
4. Условия страхования			
4.1. Страховые риски: <input checked="" type="checkbox"/> Пожар <input checked="" type="checkbox"/> Удар молнии <input checked="" type="checkbox"/> Взрыв <input checked="" type="checkbox"/> Стихийное бедствие <input checked="" type="checkbox"/> Залив <input checked="" type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц <input checked="" type="checkbox"/> Наезд <input checked="" type="checkbox"/> Опрокидывание <input checked="" type="checkbox"/> Падение (попадание), Падение летательных аппаратов (самолетов, вертолетов, космических аппаратов и т.п.), их частей и/или обломков, их груза на/в застрахованное имущество <u>Дополнительные риски:</u> <input type="checkbox"/> Бой стекла <input type="checkbox"/> Конструктивный дефект <input type="checkbox"/> Рефрижераторные риски <input type="checkbox"/> Терроризм <input type="checkbox"/> Авария или техногенная катастрофа <input type="checkbox"/> Текущие расходы Страхователя по продолжению застрахованной хозяйственной деятельности в период перерыва в производстве <input type="checkbox"/> Потеря прибыли от застрахованной хозяйственной деятельности Страхователя в результате наступления перерыва в производстве			
4.2. Предполагаемый срок действия договора страхования: 13 мес.			

Страхователь



(подпись)

Форма №01-07-65/30.05.2014(03)

4.3. Порядок уплаты страховой премии: <input checked="" type="checkbox"/> По безналичному расчету <input type="checkbox"/> Наличными средствами <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> Рассрочка платежа: <input type="checkbox"/> в 2 срока <input type="checkbox"/> в 3 срока <input type="checkbox"/> в 4 срока <input type="checkbox"/> Иное:
5. История предыдущего страхования
5.1. Застраховано ли имущество, заявляемое на страхование, в других страховых компаниях? Нет <input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> (укажите: Наименование имущества: _____ Страховая сумма: _____ Страховые риски: _____ Название компании: _____ Период страхования: _____)
5.2. Безубыточность и непрерывность страхования объектов, заявляемых на страхование, по предыдущим договорам страхования: <input type="checkbox"/> 1 год <input type="checkbox"/> 2 года <input type="checkbox"/> 3 года <input type="checkbox"/> Более 3 лет.
5.3. Наличие у Страхователя иных действующих договоров добровольного страхования с ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»: <input checked="" type="checkbox"/> Нет. <input type="checkbox"/> Да (указать вид страхования, номер Договора страхования, страховую сумму и страховые риски): _____
6. Дополнительная информация, влияющая на степень риска

К настоящему Заявлению прилагаю:

- Анкета юридического лица: Страхователя; Выгодоприобретателя
 Анкета физического лица (индивидуального предпринимателя);
 Страхователя; Выгодоприобретателя
- Устав, Положение, иное _____
- Выписка ЕГРЮЛ, Выписка ЕГРИП
- Приложение(я) №1 (Перечень недвижимого имущества)
- Приложение(я) № _____ (Перечень движимого имущества)
- Приложение(я) № _____ (Перечень остекления)
- Приложение(я) № _____ (Перечень товаров в обороте)
- Приложение(я) №2 (Сведения о территории страхования (движимое и недвижимое имущество, остекление)
- Приложение(я) № _____ (Сведения о территории страхования (товары в обороте)
- Иное

Представленная выше информация является полной, достоверной и точной. Я осведомлен, что в случае если в настоящем заявлении на страхование указаны заведомо ложные сведения, то договор страхования может быть признан недействительным, а также я осведомлен, что неуведомление Страховщика в период действия договора страхования о ставших мне известными значительных изменениях в обстоятельствах влекущих увеличение страхового риска, является основанием для отказа в выплате страхового возмещения.

Страхователь (Заявитель): Генеральный директор _____ Гусева Олеся Юрьевна
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Дата заполнения: 26 сентября 2014 г.

Заполняется представителем Страховщика

На основании настоящего заявления на страхование оформлен:

Договор страхования имущества предприятий 002/01 №С86-2014П от 26 сентября 2014 г.

Осмотр имущества произведен [] [] [] [] 2 [] 0 [] г. представителем Страховщика в присутствии представителя Страхователя. В ходе осмотра выявлены дополнительные сведения о содержании и эксплуатации имущества: Нет Да (укажите необходимую информацию)

Расчет страховой премии

12 000 000 рублей 00 копеек * 0,12% = 14 400 рублей 00 копеек

Расчет произвел Страховщик (представитель страховщика):

специалист _____ Иванова Наталья Анатольевна
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

* Данная графа заполняется при страховании стекол, представляющих собой конструктивные элементы объекта недвижимости (витрины, стеклянные двери/стены и т.п.)

** К имуществу повышенного риска относятся алкогольная, табачная продукция, меха, горюче-смазочные материалы, а также другое имущество, указанное в п.3.2. Правил страхования.

*** Данный абзац заполняется только при принятии на страхование недвижимого имущества

Перечень недвижимого имущества

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Территория страхования	Права устанавливающие документы (свидетельство о государственной регистрации права)	Варианты определения страховой стоимости	Действительная стоимость (руб.)	Страховая сумма (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание, назначения: производственного (промышленного) назначения, 2-этажный, общая площадь 820,9 кв.м., инв. №71:136.001.006982760, лит.Л,л,л1, кадастровый (или условный) номер: 86-10-006982760	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, пос. Таежный, Ремонтно-механическая мастерская	86-АБ 840043 от 21 июля 2014 г.	<input type="checkbox"/> согласно независимой оценке <input type="checkbox"/> исходя из стоимости восстановления <input checked="" type="checkbox"/> согласно документам на приобретение <input type="checkbox"/> иное	12 000 000,00	12 000 000,00
ИТОГО:						12 000 000,00

Имущество в залоге: нет, да (укажите подробности): КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР №0005-К/14-0396 от 30 июня 2014 г., договор КУПИ-ПРОДАЖИ №1 от 30 июня 2014 г.

Страховщик:
Директор Сургутского страхового центра

Страхователь:
Генеральный директор

М.П.

Ю.Н.Ганг



Ю.Ю.Гусева

Приложение 2 к заявлению на страхование от 26 сентября 2014 г.
Сведения о территории страхования (длинное и недвижимое имущество, остальное)

Территория № 1	Территория № 1
Вид здания (помещения), территории страхования (если открытая площадка, то п. 4, п. 6-14 не заполняются)	<input type="checkbox"/> отдельно – стоящее здание <input type="checkbox"/> постройка <input type="checkbox"/> открытая площадка
1. Адрес	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, пос. Таежный, Ремонтно-механическая мастерская
2. Год постройки / капитального ремонта	1983
3. Общая площадь, др. характеристики	820,9 кв.м.
4. Назначение здания/помещения	<input type="checkbox"/> офисное, административное <input type="checkbox"/> социально-культурное, бытовое <input type="checkbox"/> производственное <input type="checkbox"/> торговое <input type="checkbox"/> складское
5. Материал постройки	<input type="checkbox"/> Железобетон (монолит, панели) <input type="checkbox"/> Металлоконструкция, Асбест <input type="checkbox"/> Дерево
6. Материал перекрытий	<input type="checkbox"/> железобетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> металл + дерево <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное
7. Материал пола	<input type="checkbox"/> Черепица, металлочерепица, ковролин, другой металл, шифер (и иной нетрощеный материал) <input type="checkbox"/> Рубероид, линолеум (и иной нетрощеный материал)
8. Материалы в отделке стен и потолков	<input type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> подвесной потолок, натяжные потолки, стеновые панели, обои <input type="checkbox"/> дерево
9. Материал в отделке пола	<input type="checkbox"/> металлическая плитка, цемент, керамическая плитка <input type="checkbox"/> доска, паркет <input type="checkbox"/> линолеум, ламинат <input type="checkbox"/> другой
10. Этажность	<input type="checkbox"/> 1 этаж <input type="checkbox"/> 2 этаж <input type="checkbox"/> 3 этаж <input type="checkbox"/> 4 этаж <input type="checkbox"/> этажей
11. Год установки внутренних систем (коммуникаций)	<input type="checkbox"/> Водоснабж. 1983 <input type="checkbox"/> Электроотопл. 1983 <input type="checkbox"/> Отопление 1982 <input type="checkbox"/> Канализация 1983
12. Год замены коммуникаций	<input type="checkbox"/> Водоснабж. _____ <input type="checkbox"/> Электроотопл. _____ <input type="checkbox"/> Отопление _____ <input type="checkbox"/> Канализация _____
13. Автоматическая пожарная сигнализация	<input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> да
14. Видов сигналы пожарной сигнализации	<input type="checkbox"/> пункт пожарной части <input type="checkbox"/> пункт охраны объекта, пункт связи здание <input type="checkbox"/> иное
15. Тип применяемых средств пожаротушения	<input type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> sprinklers <input type="checkbox"/> ручные огнетушители, пенные, порошковые, углекислотные, газовые
16. Контроль за курением	<input type="checkbox"/> полный запрет <input type="checkbox"/> отдельные помещения
17. Охрана объектов обеспечивается следующими подразделениями	<input type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> вневедомственная охрана <input type="checkbox"/> рабочий персонал <input type="checkbox"/> ЧОП <input type="checkbox"/> иное
18. Автоматическая охранная сигнализация	<input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> да
19. Дополнительные средства защиты	<input type="checkbox"/> наличие решеток <input type="checkbox"/> металлические двери <input type="checkbox"/> водонепроницаемые системы видеонаблюдения <input type="checkbox"/> ив. имеется <input type="checkbox"/> иное
20. Наличие ограждения территории страхования	<input type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> Да: материал ограждения: дерево, металл, высота: 2,0 м
21. Режим охраны объекта страхования	<input type="checkbox"/> круглосуточно, <input type="checkbox"/> в рабочие часы суток, <input type="checkbox"/> в нерабочие часы суток
22. Расположение пожаров в обороте, сырья и материалов	<input type="checkbox"/> степляки, <input type="checkbox"/> поддоны, <input type="checkbox"/> пол, <input type="checkbox"/> иное
23. Имеется ли беспрепятственный доступ третьих лиц в складские помещения	<input type="checkbox"/> Да, <input type="checkbox"/> Нет
24. Имеются ли в складских помещениях имущество других организаций	<input type="checkbox"/> Да, <input type="checkbox"/> Нет
25. Расположение товаров в обороте, сырья и материалов	<input type="checkbox"/> степляки, <input type="checkbox"/> поддоны, <input type="checkbox"/> пол, <input type="checkbox"/> иное
26. Имеется ли беспрепятственный доступ третьих лиц в складские помещения	<input type="checkbox"/> Да, <input type="checkbox"/> Нет
27. Имеются ли в складских помещениях имущество других организаций	<input type="checkbox"/> Да, <input type="checkbox"/> Нет
28. Наличие каких-либо объектов повышенной опасности в непосредственной близости от объектов, подлежащих страхованию (до 50 м включительно)? (пожаро- взрывоопасные объекты, АЭС, склады с горючими, легковоспалемыми веществами, объекты проведения строительных работ или реконструкция)	<input type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет
29. Наличие взрывчатых веществ и промисловых взрывчатых веществ на территории открытой площадки	<input type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет
30. Расстояние до ближайшего лесного массива (леса, лесостепи)	5,1 км
31. Соответствует ли организация обеспечению пожарной безопасности на территории страхования требованиям норм и Правил пожарной безопасности	<input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет (описать несоответствие)

Страхователь: _____ Олеси Юрьевна Гусева

Договор КУПЛИ-ПРОДАЖИ

город Сургут

«30» июня 2014 г.

Мы, **Забровская Алевтина Николаевна**, «12» августа 1970 года рождения, паспорт: серия 67 09 994244, выдан 11.02.2010 года, Отделом УФМС России по ХМАО-Югре в г. Сургуте, код подразделения 860-004, зарегистрирована по адресу: г. Сургут, проспект Набережный, д. 12, кв. 26; в лице **Забровского Александра Серафимовича**, «04» июля 1969 года рождения, паспорт: серия 67 09 994245, выдан 11.02.2010 года, ОТДЕЛОМ УФМС России по ХМАО-Югре в г. Сургуте код подразделения 860-004; зарегистрированный по адресу: г. Сургут, ХМАО-Югра, проспект Набережный, д. 12, кв. 26, действующий на основании доверенности № 2-944 от 11.07.2013 года, удостоверенной Созыкиной Е.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Сочинского нотариального округа Софроновой Т.Н., именуемая в дальнейшем «**Продавец**», одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЮграСтройПроектПлюс»**, в лице **Генерального директора Гусевой Олеси Юрьевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», далее при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее по тексту - «**Договор**», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продаёт и передаёт Покупателю нежилое здание, предназначенное под ремонтно-механические мастерские, общей площадью 820,9 кв.м., назначение: нежилое, 2-х этажное, инв.№ 71:136:001:006982760, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, п.Таежный, Ремонтно-механическая мастерская (далее по тексту – «**Нежилое помещение**»), а Покупатель приобретает Нежилое-помещение в собственность.

Указанное Нежилое помещение находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в настоящем Договоре.

1.2. Нежилое помещение, предназначено под ремонтно—механические мастерские, общей площадью 820,9 кв.м., назначение: нежилое, 2-х этажное.

1.3. По настоящему Договору к Покупателю одновременно с переходом права собственности на Нежилое помещение переходит право пользования земельным участком, который занят Нежилым помещением и необходим для его использования. Земельный участок находится в аренде у Продавца согласно договора № 559 от «20» июля 2012 года.

1.4. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании: Свидетельства о государственной регистрации права собственности 86 АА 741413, подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 86-01/09-91/2004-546 от «20» июля 2012 года.

1.5. Стоимость Нежилого помещения составляет **12 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек**.

1.6. Продавец заявляет, что до заключения настоящего Договора вышеуказанное Нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом, запрещением не состоит, права на Нежилое помещение рентой, арендой, наймом не обременены.

1.7. Покупатель произвел осмотр Нежилого помещения, включая все ее помещения и оборудование, до подписания настоящего Договора. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Нежилого помещения и претензий по техническому состоянию Нежилого помещения не имеет. При осмотре Нежилого помещения каких-либо дефектов и недостатков Покупатель не обнаружил.

2. Источник оплаты приобретаемого Нежилого помещения

2.1. Нежилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора приобретается Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых **ХАНТЫ – МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**, место нахождения: юридический адрес: 628012, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.38, почтовый адрес: 628400, Ханты – Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского д.12, ИНН 8601000666, КПП 860202001, кор/счет 3010181010000000740, БИК 047162740, кредитная организация по законодательству Российской Федерации, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1971от 06.07.2012 г., имеющий зарегистрированный филиал по адресу: 628403, ХМАО, Тюменская область, г. Сургут, ул. Маяковского, 12 (именуемый в дальнейшем «Кредитор») согласно кредитному договору № 0005-К/14-0366 от 30 июня 2014 г., заключенному в г. Сургуте между Покупателем и Кредитором (именуемый в дальнейшем – «Кредитный договор»).

1

2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Покупателю в размере **12 000 000** (Двадцать миллионов) рублей **00 копеек** для приобретения в собственность Нежилого помещения, указанного в п. 1.1 настоящего Договора. Кредит предоставляется Покупателю на срок **60** (шестьдесят) месяцев с даты заключения Кредитного договора.

2.3. За пользование кредитом по кредитному договору Покупатель уплачивает проценты из расчета процентной ставки **15.5 % (пятнадцать целых пять десятых) процентов годовых**.

2.4. В соответствии со ст.69.1. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Предмет договора в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящим в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Предмет договора.

Залогодержателем является Кредитор.

Покупатель становится залогодателем Нежилого помещения в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.

Кредитор и Покупатель пришли к соглашению по взаимному согласию, что залоговая стоимость Нежилого помещения составляет 10 200 000 (десять миллионов двести тысяч) рублей.

2.5. Стороны определили, что Нежилое помещение с момента передачи ее Продавцом Покупателю и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у Продавца в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом производится в следующем порядке:

3.1.1. Стоимость Нежилого помещения, указанная в п. 1.5 настоящего Договора, оплачивается Покупателем на расчетный счет Продавца № 42301810600052017200 открытый в филиале: ОАО «Ханты-Мансийский Банк» г.Сургут, в безналичном порядке путем перечисления со своего счета № 40702810200050001811, открытого в ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО, за счет средств, предоставляемых по Кредитному договору.

Указанная денежная сумма уплачивается Кредитором в течение 2 (Двух) банковских дней с момента предоставления Покупателем Кредитору:

- расписки из территориального органа Федеральной регистрационной службы о принятии на регистрацию Договора с одновременной регистрацией залога (ипотеки) в силу закона.

3.1.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за соответствующим днем получения от Покупателя денежных средств согласно п.3.1.1. настоящего Договора. Продавец может предоставить по требованию Покупателя документы, подтверждающие получение от Покупателя указанных денежных средств.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю не сдавать ее в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю.

4.1.2. Передать Покупателю Нежилое помещение с подписанием передаточного акта о передаче Нежилого помещения и ключи в течение одного дня с даты получения Продавцом денежной суммы, указанной в п. 1.5 настоящего Договора. С момента подписания передаточного акта о передаче Нежилого помещения Покупателю риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилого помещения несет Покупатель.

4.1.3. В случае приостановления или прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, уведомить об этом Кредитора в день, когда Продавец узнал об этом.

4.1.4. В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, а также при расторжении настоящего Договора по любым основаниям, Продавцом производится возврат денежных средств, полученных от Покупателя в качестве оплаты Нежилого помещения по Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня, когда Продавцу стало известно о прекращении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение и/или в девятидневный срок расторжения настоящего Договора по любым основаниям.

4.1.5. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя и Продавца, при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных в п. 4.2.3 и 4.2.4 настоящего Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Нежилое помещение подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра в течение 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом денежной суммы, указанной в п. 1.5 настоящего Договора, и получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Нежилое помещение к Покупателю.

В случае неисполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 4.2.3 и 4.2.4 настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной в п. 4.1.5. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемое Нежилое помещение в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, и принять Нежилое помещение от Продавца с подписанием акта о передаче Нежилого помещения, согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.2.2. С даты подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения нести бремя по содержанию Нежилого помещения в полном объеме, включая расходы на эксплуатацию и ремонт Нежилого помещения, расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории соразмерно занимаемой площади, затраты на коммунальные услуги и иные расходы.

4.2.3. Оплатить государственную пошлину, в части, подлежащей уплате Покупателем за государственную пошлину и все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Нежилое помещение с обременением Нежилого помещения ипотекой в силу закона.

4.2.4. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцам все необходимые документы для государственной регистрации государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение.

4.3. Продавец имеет право:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, в полном объеме в сроки, определенные настоящим Договором.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. требовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.6, 4.1.1, 4.1.2 настоящего Договора путем направления письменного заявления Продавцу о своем намерении в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора.

5. Иные условия

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Настоящим Договором Стороны добровольно и свободно выражают свое волеизъявление и подтверждают, что сделка совершена не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей Сторон, в случае, если такие участвуют, а также не является кабальной.

5.2. Переход права собственности на Нежилое помещение и ипотека в силу закона, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

В случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателем права собственности на Нежилое помещение по причинам, не зависящим от воли Сторон, настоящий Договор прекращается невозможностью исполнения. Обязательства Сторон, предусмотренные в п. 4.1.3. и 4.1.4. настоящего Договора, действуют до надлежащего их исполнения Сторонами.

5.3. При подписании настоящего Договора Покупатель подтверждает, что он не лишен и не ограничен в правоспособности, представитель Покупателя является уполномоченным лицом на подписание Договора. 5.4. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Нежилое помещение сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Покупателем своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

5.5. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.6. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр - Покупателю, один экземпляр - Кредитору.

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ПРОДАВЕЦ:

По доверенности за Забровскую А.Н.
Паспорт 67 09 994244 от 11.02.2010 г.,
выданный отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому
автоном.окр.- Югре в городе Сургуте.

Забровский А.С.,
паспорт 67 09 994245 от 11.02.2010 г.
выданный отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому
автоном.окр.- Югре в городе Сургуте.



ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «ЮСП»
628416, РФ Тюменская область,
ХМАО-Югра, г.Сургут
Пр.Ленина 53
ОГРН 1098602000166
ИНН 8602138917 КПП 860201001
р/с 40702810200050001811
филила ОАО Ханты-Мансийский Банк г.Сургут
к/с 30101810600000000851
БИК 047144851




ПРОШТО И ПРОНУМЕРОВАНО
всего на _____ листах
Должность: гос. регистратор
Мисюк Т.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра
Продажа имущества государственной собственности
Дата регистрации: 11.02.2010
Имя: Забровская А.Н.
Фамилия: Мисюк Т.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра
Регистрация ипотеки
Дата регистрации: 11.02.2010
Имя: Кисева О.Ю.
Фамилия: Мисюк Т.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи:

"17" июня 2014 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 26.05.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", ИНН: 8602138917, ОГРН: 1098602000166, дата гос.регистрации: 16.01.2009, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, КПП: 860201001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, просп.Ленина, д.53

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 373,7 кв. м, инв.№ 71:136:001:006990910, лит. А,а, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Мелик-Карамова, 86

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101244:260

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-01/008/2014-380

Регистратор

Бакшеева Н. А.

М.П.

(подпись)

86-АВ 853052





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи:

"17" июня 2014 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 26.05.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", ИНН: 8602138917, ОГРН: 1098602000166, дата гос. регистрации: 16.01.2009, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, КПП: 860201001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, просп. Ленина, д.53

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: для эксплуатации магазина и офиса, общая площадь 690 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101243:30

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-01/017/2014-739

Регистратор

Бакшеева Н. А.

М.П.

(подпись)

86-АВ 853053



СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОТСТУПНОМ

Двадцать шестое мая две тысячи четырнадцатого года, город Ханты-Мансийск

Гражданин Российской Федерации Борисов Сергей Валентинович, 03.09.1967г.р., место рождения: город Сальск Ростовской области, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 12 № 241944 выдан 13.09.2012г. Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в городе Ханты-Мансийске, код подразделения 860-031, адрес места жительства по регистрации: 628002, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, д. 9, корп. А, кв. 28, именуемый в дальнейшем "Заемщик", действующий от своего имени, как физическое лицо, с одной стороны и, Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", в лице генерального директора Гусевой Олеси Юрьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Займодавец", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее по тексту – "Соглашение", "настоящее соглашение") о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Стороны договариваются о прекращении всех взаимных обязательств, вытекающих из Договора целевого займа ЮСПИ № 7-12/13, заключенного между Заемщиком и Займодавцем 25 декабря 2013г. (далее - Договор), в силу предоставления Заемщиком взамен исполнения этих обязательств отступного в соответствии с условиями настоящего Соглашения.

1.2. Стороны договариваются о прекращении всех взаимных обязательств, вытекающих из Договора целевого займа денежных средств, заключенного между сторонами 25.12.2013г.

1.3. В связи с невозможностью исполнить свои обязательства по указанному договору и возврата, суммы займа, Заемщик предоставляет Займодавцу взамен исполнения по указанному договору принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества:

1.3.1. Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 373,7 кв.м., инв. № 71:136:001:006990910, лит. А,а, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101244:260, существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано,

Указанный объект принадлежит Заемщику на основании права собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре 08.05.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/016/2014-236, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 86-АБ 849746 от 08.05.2014г.

Документом-основанием является:

- Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 21.04.2014г.

1.3.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: для эксплуатации магазина и офиса, общая площадь 690 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 23, ул. Мелик-Карамова, 86, кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101243:30, существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано,

Указанный объект принадлежит Заемщику на основании права собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре 08.05.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 86-86-01/016/2014-245, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 86-АБ 849746 от 08.05.2014г.

Документом-основанием является:

- Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 21.04.2014г.

1.6. Отступное полностью покрывает все требования по договору целевого займа в отношении Заемщика. В случае передачи в качестве отступного указанных в п.п. 1.3.1., 1.3.4. объектов недвижимого имущества, Займодавец отказывается от любых возможных претензий к Заемщику, которые могли бы у него возникнуть при обычном порядке исполнения условий Договора.

1.7. С момента регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, указанные в п.п. 1.3.1., 1.3.4. объекты недвижимого имущества переходят в собственность Займодавца.

1.8. Права собственности на указанные объекты недвижимого имущества были подтверждены Заемщиком при заключении настоящего Соглашения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заемщик обязан:

2.1.1. Передать Займодавцу в его собственность без каких-либо изъятий объекты недвижимого имущества, являющиеся предметом настоящего соглашения и указанные в п. 1.3.1.-1.3.2.

2.1.2. В течение трех дней с момента подписания настоящего Соглашения обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в п. 1.3.1.-1.3.2. Заемщику.

2.2. Займодавец обязан:

2.2.1. Принять исполнение по настоящему Соглашению.

2.2.2. В случае отказа Заемщика от исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению или просрочки исполнения более чем на 10 (десять) дней, Соглашение утрачивает силу и все обязательства сторон вытекающие из указанного Договора целевого займа восстанавливаются в полном объеме.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

3.1. Заемщик передает Займодавцу объекты недвижимого имущества по передаточному акту, согласно ст. 556 Гражданского Кодекса Российской Федерации в момент подписания настоящего Соглашения.

4. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

4.1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Соглашением Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

4.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть у Сторон в процессе исполнения обязательств по настоящему Соглашению, подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

5.2. Если одна из Сторон изменит свое место нахождения, почтовые или банковские реквизиты, то она обязана немедленно проинформировать об этом другую Сторону.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации прав собственности Заемщика на объекты, указанные в п.п. 1.3.1., 1.3.2. в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Соглашению.

6.2. После подписания настоящего Соглашения все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами теряют силу, если они противоречат настоящему Соглашению.

6.3. Любая договоренность между Заемщиком и Займодавцем, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего Соглашения, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему Соглашению. Все изменения и дополнения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

6.4. Займодавец несет риск случайной гибели и случайного повреждения Объектов недвижимого имущества с момента перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, указанные п.п. 1.3.1.-1.3.6. настоящего Соглашения.

6.5. Стороны заявляют, что дееспособности не лишены, на учете и под опекой или попечительством не состоят, заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, не страдают, условия настоящего Договора не являются для них кабальными. Стороны не находятся под влиянием обмана, заблуждения, насилия, угрозы с чьей - либо стороны, а также в таком состоянии, что вынуждены подписать настоящий Договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

6.6. Текст Соглашения полностью соответствует намерениям Сторон.

6.7. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех идентичных экземплярах. Один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, второй - находится у Заемщика третий – у Займодавца. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАЙМОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", ИНН 8602138917, КПП 860201001, ОГРН 1098602000166,

юридический/почтовый адрес: 628416, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр. Ленина, д. 53, тел.: 8(3462) 356-003, E-mail: guseva@usplus.ru,

Генеральный Директор

ООО "ЮграСтройПроектПлюс"

/Гусева О.Ю./

М.п.

ЗАЕМЩИК:

Борисов Сергей Валентинович, 03.09.1967г. р.,

Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 12 № 241944 выдан 13.09.2012г. Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в городе Ханты-Мансийске, код подразделения 860-031

Адрес места жительства по регистрации: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Рябиновая, дом 9, корп. А, квартира 28.

Сергей Валентинович Борисов

И.А. Кривовин
60-86-01/001-2018-350
25-07-2018
Судебная экспертиза
И.А. Кривовин
25-07-2018

И.А. Кривовин
60-86-01/001-2018-350
25-07-2018
Судебная экспертиза
И.А. Кривовин
25-07-2018

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ
на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 86

Во исполнение условий Соглашения об отступном от 26.05.2014г.:
Гражданин Российской Федерации Борисов Сергей Валентинович, 03.09.1967г.р., место рождения: город Сальск Ростовской области, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 67 12 № 241944 выдан 13.09.2012г. Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в городе Ханты-Мансийске, код подразделения 860-031, адрес места жительства по регистрации: 628002, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, д. 9, корп. А, кв. 28, действующий от своего имени, как физическое лицо, передает, а Общество с ограниченной ответственностью "ЮграСтройПроектПлюс", в лице генерального директора Гусевой Олеси Юрьевны, действующей на основании Устава, принимает следующие документы:

1. Кадастровый план земельного участка от 25.04.2007г. № 86-10-2/07-2559 - 2 л.;
2. Кадастровая выписка о земельном участке от 25.08.2009г. № 8610/201/09-12229 - 2л.;
3. Инвентаризационная документация на нежилое здание - 20л.

Документа переданы



/Борисов С.В./

Документы приняты



/Гусева О.Ю./

Сургутский межрайонный филиал-отдел №3 ФГУ "ЗКП" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25.08.2009 № 8610/201/09-12229

КВ.1

1	Кадастровый номер	86:10:0101243:30	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предельные номера:	86:10:0000310:036						
5			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
				21.12.2003				
7	Местоположение:	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 23, ул. Мелик-Карамова, 86						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь						
9	Разрешенное использование/назначение:	для эксплуатации магазина и офиса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	14	Система координат: Местная	
	690,004	9,00 кв.м.	6457033,80 (руб.)	9358,02				
15	Сведения о правах:							
	Вид права	ОАО "Западно-Сибирский кадастровый центр объектов недвижимого имущества"			Правобладатель			
	собственность							
16	Особые отметки:							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке)	-						
18	Дополнительные сведения	18.1	-					
		18.2	-					
		18.3	-					



Начальник Сургутского межрайонного филиал-отдела №3

(наименование должности)

З.Г. Кесопуло

(инициалы, фамилия)

(подпись)

Сургутский межрайонный филиал-отдел №3 ФГУ "ЗКП" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1

25.08.2009 № 8610/01/09-12229

1	Кадастровый номер	86:10:0101243:30	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Пределы учета номера:	86:10:0000310:036						
5			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
				21.12.2003				
7	Местоположение:	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр. 23, ул. Мелик-Карамова, 86						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование/назначение:	для эксплуатации магазина и офиса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²):	14	Система координат: Местная	
		690,00±	9,00 кв.м.	6457033,80	9358,02			
15	Сведения о правах:	Вид права						
	собственность	Правообладатель ОАО "Западно-Сибирский кадастровый центр объектов недвижимого имущества"						
16	Особые отметки:							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке)							
18	Дополнительные сведения	18.1						
		18.2						
		18.3						

Начальник Сургутского межрайонного филиал-отдела №3

(наименование должности)

З.Г. Косоупло
(подпись)

З.Г. Косоупло
(полное имя, фамилия)



Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по ХМАО-Югре. Межрайонный отдел №3.

В.1

Выполнение отчета (формы отчета), составленного государственной кадастровой учет земель участка

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

№ 13 "Август 2014 г. № 86-10-1/07-1558

1	Кадастровый номер 86:10:0101243:0030		2	Лист № 1	3	Всего листов 2	
Общие сведения							
4	Предельные номера 86:10:0000310:036						
5	Наименование участка Землепользование						
7	Местоположение Тюменская область, г. Сургут, мкр. 23, ул. Мелик-Карамова, 86, расположенного в границах участка						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	-	весь	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование /назначение/: для эксплуатации магазина и офиса						
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -						
11	Площадь: 690 ± 9 кв.м.	12	Нормативная цена: -	13	Ставка земельного налога: -	14	Базовая ставка арендной платы: -
15	Сведения о правах: -						
16	Общие отметки: План изготовлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Удельный показатель кадастровой стоимости земель 9358,02 руб/кв.м.						
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 86-10-1/07-525			
			18.2	Номера образованных участков: -			
			18.3	Номера ликвидируемых участков: -			
Начальник межрайонного отдела №3							



М.П. /Дроздик В.В./
Филиппа И.О.

Должность

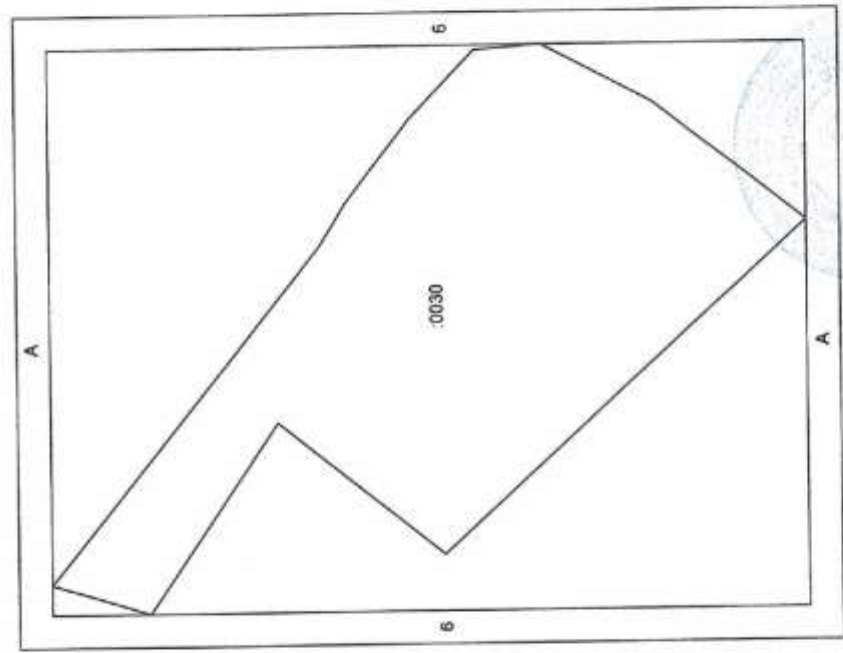
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 86:10:0101243:0030

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:400

Начальник межрайонного отдела №3

Должность

М.П.

Дроздик В.В./
Филипп Н.О.

подпись, дата

«РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО
ПРЕДПРИЯТИЯ
«РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
ПО ГОРОДУ СУРГУТУ

№ 250
«20» 02 2005 г.

ВЫПИСКА №
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«20» 02 2005 года

Настоящая выписка выдана Богачиной Валентины
Валентиновны, действующей по доверенности № 5589 от 21.12.04
Инвентарный номер объекта градостроительной деятельности 71:136:001:006990010
Объект Чужое здание
в котором находится Чужое здание

Сведения об объекте градостроительной деятельности (составной части)

Кадастровый номер _____
Реестровый номер 14:02:05:001:006990010
Местоположение (адрес) объекта г. Сургут, ул. Мелик-Каримова 86
Выдана на предмет оформления регистрации

Описание объекта градостроительной деятельности и его техническое описание

Вид и код объекта	<u>2</u>
Назначение	<u>Уфрежидетское</u>
Фактическое использование	<u>по назначению</u>
Памятник архитектуры и культуры	<u>нет</u>
Год ввода в эксплуатацию	<u>1964г.</u>
Общая площадь объекта	<u>343,7</u>
Площадь объекта	<u>343,7</u>
Жилая площадь квартир	<u>-</u>
Количество квартир и нежилых помещений	<u>43</u>
Этажность	<u>2</u>
Материал стен	<u>брусчатые</u>
Год последнего обследования и процент физического износа	<u>14.06.05</u> <u>68%</u>

Инвентаризационная стоимость на _____ год составляет _____ руб.

Описание части объекта градостроительной деятельности (квартиры, нежилого помещения)

Этаж квартиры, помещения	
Площадь квартиры, помещения	
Жилая площадь квартиры	
Высота помещений	
Количество комнат в квартире, помещений в нежилом помещении	

Инвентаризационная стоимость на _____ год составляет _____ руб.

Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество физического лица, полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права

Принадлежность и экспликация земельного участка

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество физического лица, полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права	Площадь по документам	Площадь фактически

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект нет

Примечание уч. 4562 измерен № 41.186.001.006990.940

Реестровая запись сделана «20» 02 2005 года за порядковым № 250

Исполнитель Трифурова Г.А.

Приложение: планы 2 листов.

Уполномоченное лицо
ФГУП «Ростехинвентаризация» Шабанов



ПОДСЧЕТ СТОИМОСТИ

ул. М.-Карамова, 86

заны
его

№№ п.п.	Наименование выполненных работ	Единица измерения	Стоимость по таксе	Кол-во	Сумма	Норма времени
1	Штукатурка		114-30	1	114-30	
2	Обширование	100м ²	627-31	116,8	627-31	
	штукатурка 100	-	188-18		452-42	
3	Углы и ренгменты	ком	240-78	4	963-12	
4	Зачистка проемов		30-44	3	92-31	
5	Установка приборов		119-59	3	118-44	
6	Штукатурка					
а)	штук. посперия	штук.	114-35	8	914-80	
б)	штукатурка	"	98-02	2	196-04	
в)	Зачистка карнизов	"	114-35	3	343-05	
г)	Клейма		26-14	1	26-14	
9	Копия:					
а)	штук. посперия	штук.	114-35	8	914-80	
б)	полярси. плита	шт.	16-48	2	33-56	
	- - -	куб ³	15-03	2249	345-69	
в)	штукатурка	шт.	16-48	4	67-12	
г)	Клейма	"	16-48	1	16-48	
10	Обширение шв. фис.		202-54	2	405-14	
	Итого:				6988-65	
					1254-96	
					8246-61	
	Итого:					

-1

«17» декабря 2005 г.

[Подпись]

18.02.05

[Подпись]

Сург. тип. 3. 8381, Тир. 20000, 2001 г.

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское
(наименование бюро)

бюро технической инвентаризации

Район _____

Город (другое поселение) Сургут

Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

№ 86 по улице (пер.) Мемик-Карамова
(местоположение объекта учета)

Номер в реестровой книге	<u>14:02:05:001:006930810</u>					
Инвентарный номер	<u>71:186:001:006930910</u>					
Номер в реестре жилищного фонда	<u>2</u>					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

71:186:001:006930910

Составлен по состоянию на «14» января 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

« _____ » _____ 200 _____ г.
« _____ » _____ 200 _____ г.
« _____ » _____ 200 _____ г.

Напоминание.

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

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина – фамилия, имя и отчество, паспорт (серия, номер); для юридических лиц – наименование по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования), с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литера)

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

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

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

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м²)

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь											
	по фактич. пользован.	в том числе		всего	твёрдые покрытия			площадки (обор.)		огород	грунт	под зелеными насаждениями				
		застроен.	незастроен.		проезда	трогуара	прочие	детские	спортивные			придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
		2249														

**5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ
ЛИТЕРА _____**

а) Серия, тип проекта _____

год постройки _____ переоборудовано в _____ году
настроено _____

год последнего капитального ремонта _____ Число этажей _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем _____ м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ м²

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) _____ м²

из нее: а) жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²
площадь квартир _____ м², в т.ч. жилая площадь _____ м²

б) нежилые помещения _____ м²

Ср. жилая площадь квартиры _____ м². Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м.

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

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

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

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

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 343,7

м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения		
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная
1	2	3	4	5	6	7
1	Торговая	34,2	1,1			
2	Производственная					
3	Складская					
4	Бытового обслуживания	23,0	4,8			
5	Гаражи					
6	Учрежденческая	213,3	94,3			
7	Общественного питания					
8	Школьная					
9	Учебно-научная					
10	Лечебно-санитарная					
11	Культ.-просветит.					
12	Театров и зрел. предпр.					
13	Творческие мастерские					
14	Прочее					
	Итого:	273,5	100,2			

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м²

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

**II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки 1964 Литера А Группа капитальности IV Число этажей

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. веса конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после изменения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	<i>деревянный бетонный цоколь бетонный</i>					80
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>брус</i>					70
3	Перегородки	<i>деревянные</i>					70
4	Перекрытия	чердачные					
		междуэтажные	<i>деревянные бетонные</i>				65
		подвальные					
5	Крыша	<i>шиферная по брускам стропилам</i>				65 55	
6	Полы	<i>паркетные линолеум</i>					80
7	Проемы	окна	<i>д-с деревянные</i>				50
		двери	<i>присутствуют</i>				65
8	Отделка	внутренняя	<i>штукатурка, побелка по краске, обои, паркет, линолеум</i>				50
		наружная	<i>штукатурка</i>				
9	Отопление	печи					
		калориферное					
		АГВ					
		другое					
		центральное	<i>центральное</i>				
		электричество	<i>включена проводка</i>				
9	Электро- и сантехнические устройства	водопровод	<i>центральная</i>				
		канализация	<i>септик</i>				
		горячее водоснабжение					
		ванны					
		газоснабжение					
		напольные электропл.					
		телефон					
		радио					
		телевидение					
		сигнализация					
10	Крыльцо, лестницы	<i>деревянные штукатурка бетонная</i>					70
ИТОГО				100	-		-

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма процентов износа к строению (гр. 9)} \times 100}{\text{сумма откорректированных удельных весов (гр. 7)}} = 68$

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

№ п.п.	Наименование		Лит. Год постройки			Этажность /			Лит. Год постройки		Этажность		
	наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	удельные веса по таблице	ценностные коэффициенты	удельные веса после применения коэффициентов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	удельные веса по таблице	ценностные коэффициенты	удельные веса после применения коэффициентов				
9	1	Фундамент	бетонный										
	2	Наружные стены	небетонные										
		Перегородки											
	3	Перекрытия	небетонные										
	4	Крыша	рубероидная										
	5	Полы	бетонные										
	6	окна											
		двери	преситы										
	7	внутренняя	штукатурка										
		наружная											
	8	Электричество											
		Отопление											
	9	Разные работы											
		% износа 15						% износа					
		Итого:			100	X		Итого:			100	X	

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

у паспор:

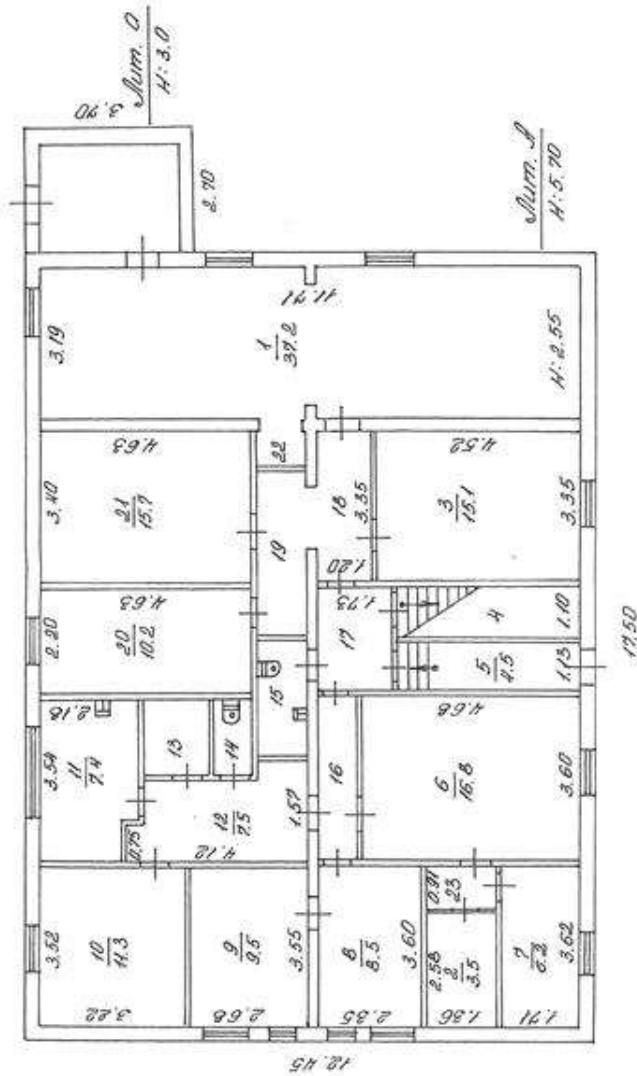
Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500		
2	Поэтажный план	1:100	?	
3	Вкладыши:			
15	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки служебных построек			
	в) для оценки дворовых сооружений			
	г) экспликация		?	

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
14.02.05	техник	Чернышова					

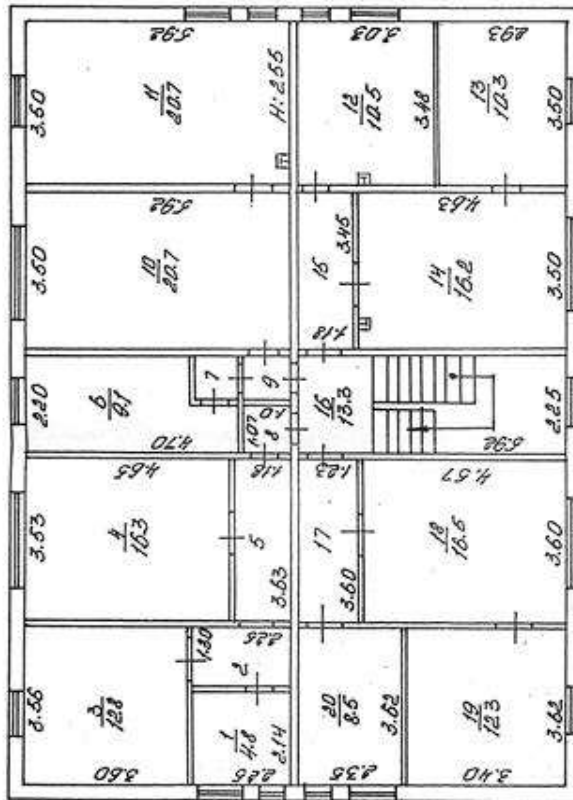
6586/03/2000.

ИЮЛЕ 1



Господар Лист	Федеральное государственное учреждение "НИИ ИС"
Лист № 1	Поземный план на строение литер А по ул. Мели- Корольова дом № 86 г. СУРГУТ
Дата 16.08.2018	Количество файлов, вкл. счѣты Чернова Порциян
	Директор

ПОЛ 2



Особой Решен	Фирма «ИП» - «Экспертная Компания» - «ИП» №	ПОДПИСЬ ПУБЛИЦИСТА	ИП №
Лист № 2	ПОДПИСЬ ПУБЛИЦИСТА	ИП №	ИП №
Дата 16.02.08	ИП №	ИП №	ИП №
Проверил: Чернова	ИП №	ИП №	ИП №
Директор: Чернова	ИП №	ИП №	ИП №

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОСТАЖИОНУ ПЛАТУ ЗАДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)
 расположенного в городе (другом поселении) Спиритки
 по ул. (пр.) Меще-Курганов дом № 89

Приложение к техническому паспорту
на здание (строение)

Этаж	№ комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение помещений, жилых комнат, кухни и т.п.	Формата площадь помещений	Общая площадь	В т.ч. площадь													Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь
					квартиры			на Use											
7	7				8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
✓ 1	1	коридор	3.10х1.41-0.25																
✓ 2	2	коридор	0.81-0.81-0.34																
✓ 3	3	кухня	2.08х1.36																
✓ 4	4	спальня	3.35х1.58					1.51											
✓ 5	5	спальня	1.10х1.36					4.3											
✓ 6	6	спальня	1.13х3.95					4.5											
✓ 7	7	спальня	3.60х4.68					8.8											
✓ 8	8	коридор	3.62х1.41					8.5											
✓ 9	9	коридор	3.60х1.35					9.5											
✓ 10	10	коридор	3.55х3.88					11.3											
✓ 11	11	балкон	3.51х2.18																
✓ 12	12	коридор	-0.85-0.35					4.4											
✓ 13	13	коридор	0.25-0.35-3.22					4.5											
✓ 14	14	коридор	1.77-0.10-1.40					4.7											
✓ 15	15	коридор	1.50х1.58					4.7											
✓ 16	16	коридор	0.80х1.90					4.4											
✓ 17	17	коридор	2.14х1.24					3.1											
✓ 18	18	коридор	3.54х0.93					3.3											
✓ 19	19	коридор	1.33х1.85					3.0											
✓ 20	20	коридор	3.35х1.20					4.0											
✓ 21	21	коридор	1.18х1.36					4.3											
✓ 22	22	коридор	2.20х1.63					10.2											
✓ 23	23	коридор	3.10х1.63					15.7											
✓ 24	24	коридор	0.80х1.18																
✓ 25	25	коридор	0.91х1.44																1.3

Иванов Иван Иванович

Литер по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	№ комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формат номера части помещения	Общая площадь	В т.ч. площадь										Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная или переоборудованная			
							квартиры	жилая			лоджия, балкон, террас, веранда с коэф.	основная	вспомогат. (подсобн.)	основная	вспомогат. (подсобн.)	основная			вспомогат. (подсобн.)	основная	вспомогат. (подсобн.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
				Материал по 1 плану: 1888																	
II		1	Коридор	2,11 × 2,25							4,8	8,9								2,55	
		2	Коридор	1,30 × 2,25							4,8	8,9									
		3	Коридор	3,56 × 3,60							16,3	4,3									
		4	Коридор	3,53 × 4,63							16,3	4,3									
		5	Коридор	3,63 × 4,18							16,3	4,3									
		6	Коридор	2,20 × 4,40							9,1	1,0									
		7	Коридор	1,0 × 1,0							1,0	1,1									
		8	Коридор	1,04 × 1,0							1,1	1,1									
		9	Коридор	1,04 × 1,0							1,1	1,1									
		10	Коридор	3,50 × 5,92							20,7	20,7									
		11	Коридор	3,50 × 5,92							20,7	20,7									
		12	Коридор	3,18 × 3,03							10,5	10,5									
		13	Коридор	3,50 × 2,95							10,3	10,3									
		14	Коридор	3,50 × 4,63							16,2	11,1									
		15	Коридор	3,45 × 1,19							4,1	4,3									
		16	Коридор	5,84 × 2,25							13,1	13,1									
		17	Коридор	3,60 × 1,43							5,1	4,1									
		18	Коридор	3,60 × 4,54							16,5	12,3									
		19	Коридор	3,68 × 3,40							12,3	8,5									
		20	Коридор	2,35 × 3,62							8,5	8,5									
				Материал по 1 плану: 1908																	
				Дача:																	
											213,3	213,3	11	11	130	4,8					

Этаж: 1-й этаж

Всего: 213,3

Итого: 213,3

Итого: 213,3

Итого: 213,3

Ф

Самостоятельно возведенная
или переоборудованная

21

РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Сургутское

бюро технической инвентаризации

Технический паспорт

здание

Административное

(назначение нежилого строения)



район

Сургутский

город (пос.)

Сургут

улица (пер.)

Ст-Карамова 16

квартал № _____

инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена
приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971г. № 576

1/0

Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	подпись лица, свидетельствующего правильность записи

Экспликация земельного участка _____ кв.м.

Площадь участка			Изастроенная площадь			
по документам	факт.	застроенная	замощенная	озаселенная	прочая	
		2249				

I. Благоустройство здания _____ кв.м.

Волокно	Канализация	Отопление участка						Ванны			Газоснабж.			Электроснабжение	Лифты—шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		Централизованное горячее водоснабжение	с централизованной горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом			пассажирские
4,3	377,3	377,3											377,3			

IV. Общие сведения

Назначение Админ. к-ль склада товаров

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и др.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)
1	2	3	4	5
А	Декоратив			
	строяние	12,45 × 14,50	179,9	5,70
а	ходов. двери	3,70 × 2,70	10,0	3,0

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера А год постройки 1964 число этажей два
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатур

К и т.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с погр.	Износ в проц.	% износа к строению (гр. 7 x гр. 8 / 100)	Тех. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Об (м)	Фундаменты	устройство, цоколев бетонный	капитальный, без трещин, гниль	3	-	3	40	210			
	а) Стены и их наружная отделка	брусья толще	деревянные, без гниль, трещин	22	76	16,82	40	11,7			
	б) перегородки	деревянные, реечная	деревянные, доски	6	24	1,44	60	86			
124 30	перекрытия	чердачное	деревянное, бревенчатое	10	-	10	60	6,0			
		междуэтажные	деревянные, ступенчатые								
		надподвальное									
4	Крыша	гипсокартон, шифер, кровельное железо	деревянные, без гниль, трещин	7	75	525	210				
5	Полы	досчатые, покрытие линолеумом	деревянные, без гниль, трещин	12	-	12	75	9,0			
6	проемы	оконные	двухстворчатые, деревянные	10	48	480	60	1,88			
		дверные	простые, деревянные	52	520	60	3,12				
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, обивка, паркет	штукатурка, без трещин, гниль	10	-	10	55	5,5			
8	сан. и электротех. устройства	отопление	радиаторы	6	24	1,44	40	1,01			
		водопровод	стальные								
		канализация	стальные								
		г. водоснабж.	стальные								
		ванны	чугунные								
		электроосвещ.	открытая проводка		7	30	210	40	1,48		
		радио	открытая проводка								
9	Прочие работы	штукатурка, отштукатурить		1	1	6	40	0,40			

Итого: 100 80,70 87,65
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 62%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____ год постройки _____ число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с погр.	Износ в проц.	% износа к строению гр.7 х гр.8 100	л к
				по таблице					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	перекрытия	чердачное							
		междуэтажные							
		надподвальное							
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								

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ Итого: 100 X

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

г. _____		г. _____		год постройки _____		число этажей _____					
Группа капитальности _____				Вид внутренней отделки _____							
№ износа к строению гр.7 х гр.8 100	Тех. износ элемента	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с погр.	Износ в проц.	№ износа к строению гр.7 х гр.8 100	Тех. изм. износ в %	
										элемента	к строению
9	10	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Фундаменты									
		а) Стены и их наружная отделка									
		б) перегородки									
	перекрытия	чердачное									
		междуэтажные									
		надподвальное									
		Крыша									
		Полы									
	проемы	оконные									
		дверные									
		Внутренняя отделка									
	сан. и электротех. устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		г. водоснабж.									
		ванны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
		Прочие работы									

№ износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ Итого: 100 X X

7
8

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____ год постройки _____ число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с погр.	Износ в проц.	% износа к строению гр.7 x гр.8 100
				5	6	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а) Стены и их наружная отделка							
	б) перегородки							
3	перекрытия	чердачное						
		междуэтажные						
		надподвальное						
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							

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ Итого: 100 X

6

а

Историческое описание служебных построек

% износа к строению гр. 7, X гр. 8 100	основание конструктивных элементов	короб кирпич	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера П=	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера П=	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.
	лента	бетон											
9	стены и перегородки	штукатурка											
	крытия	штукатурка											
	полы	бетонная											
	монтажные работы	простое											
	электроосвещение	внутри здания											
	прочие работы												
	Итого		100	X			100	X			100	X	
	Формулы для подсчета площади, объема												

наименование конструктивных элементов	литера П=	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера П=	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера П=	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.
лента												
стены и перегородки												
крытия												
полы												
монтажные работы												
электроосвещение												
прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Исчисление стоимости служебных построек

литера	Наименование постройки	№ сборки	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости коэффициенты а:					стоимость измерителя с поправк.	количество — м ³ — объем — м ² — площадь, м ²	восстан. стоимость в руб.	% износа	действит. стоимость в рублях
						удел. вес	клм. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	А Досев стр											1042		69	
	к кор. пристр.											30		0	

X

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	размеры			площадь м кв.	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправка на климат. район	восстан. стоимость в руб.	% износа
			длина м	ширина, высота м									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

« 28 ноября 1996 г. исполнил: Иванов А. А.
 « 2. 12 1996 г. проверил: Левин В. П.
 « » 199 г. начальник бюро: _____

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« » 199 г.	« » 199 г.
Обследовал		
Проверил		
Начальник бюро		

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

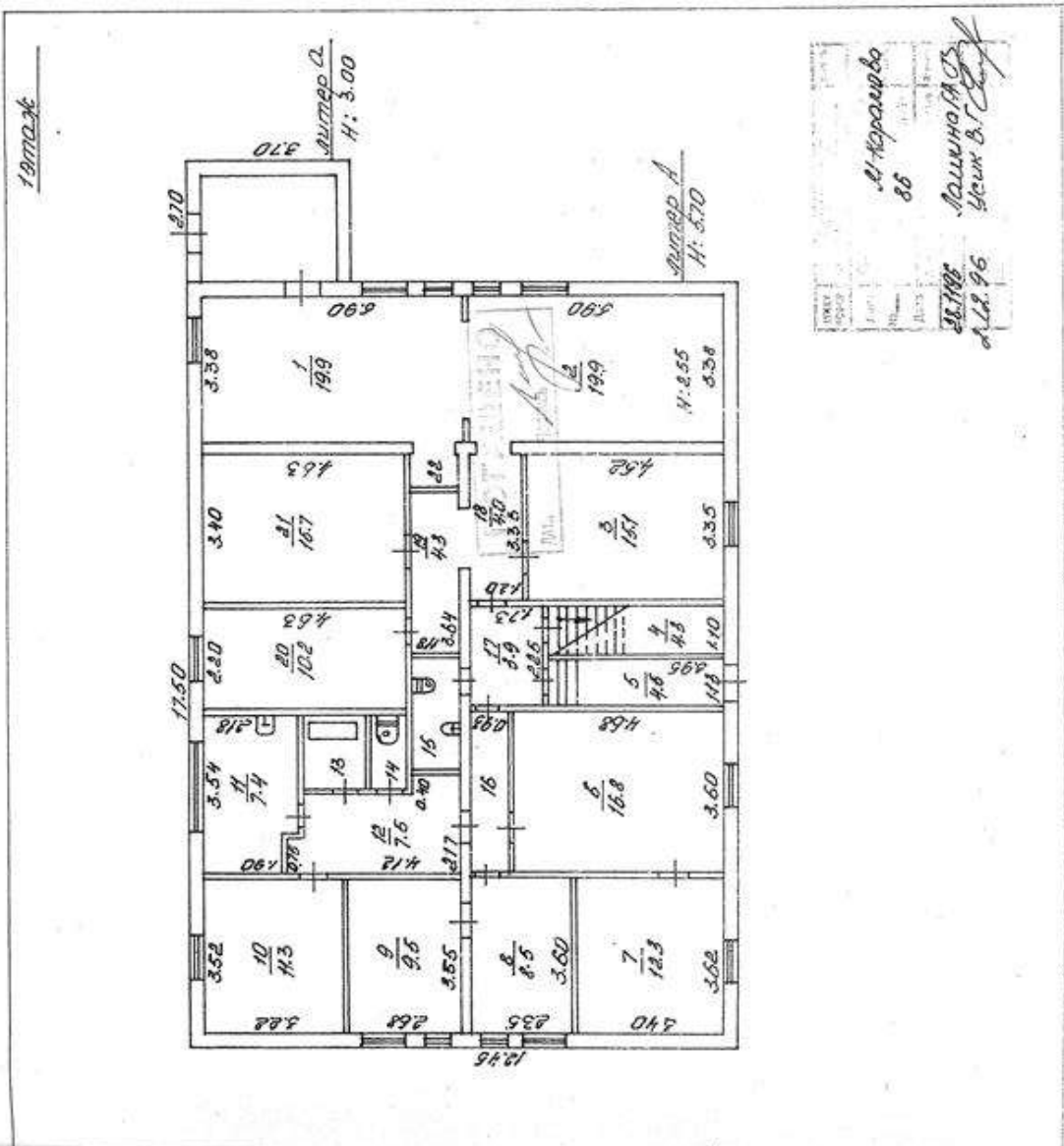
1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы здания сообщать в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств соответствующей документацией.

В целях учета происшедших изменений, здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

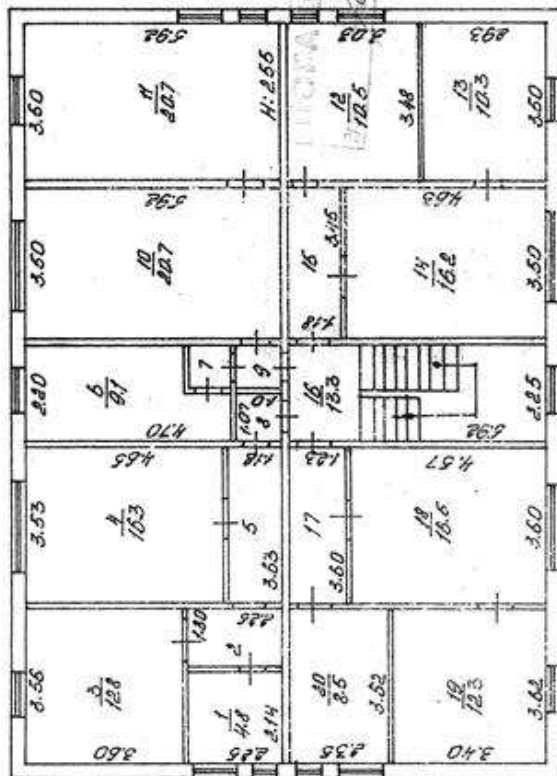
2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке постановлением Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962г. № 1497).

Тип. РИИЦ «Нефть-Приобьл». Зак. 3178-94г. Тир. 10000.



2 этаж



УЧЕТНАЯ СЛУЖБА

ИНВЕНТАРНЫЙ №	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ	КОЛИЧЕСТВО	ОБЪЕМ	ДИНАМИКА	ПОЯСНЕНИЯ
86	К-напольный	98	1	98	100%	
Подпись: <i>Смирнов В.Т.</i> Дата: 11.11.20						

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения серуате по улице (перезаку) д. Карамыш № 16

Этаж	Помещение (назначение)	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная для помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная для помещения																				
			основной	вспомогательный (подсобный)	осевая	вспомогательный (подсобный)	осевая	вспомогательный (подсобный)	осевая	вспомогательный (подсобный)	осевая	вспомогательный (подсобный)	осевая										
1	1 торговый зал	199																					
	2 торговый зал	199																					
	3 коридор							15,1															
	4 кабинет		43																				
	5 кабинет		45																				
	6 складская							168															
	7 складская							123															
	8 складская							15															
	9 складская							95															
	10 кабинет		113																				
	11 кабинет		74																				
	12 коридор			75																			
	13 кабинет			17																			
	14 туалет			74																			
	15 туалет			31																			
	16 коридор			23																			
	17 коридор			39																			
	18 коридор			40																			
	19 коридор			43																			
	20 кабинет		102																				
	21 складская								15,7														
	22 коридор			0,8																			
Итого по 1 этажу		889	391	398				74,9														1864	
2	1 кабинет		7,8																				
	2 коридор			8,9																			
	3 кабинет			16,8																			
	4 кабинет			16,3																			

ОЦЕНКА

№	Дата записи и литеры по плану	Этажи (назначен с 1 этажа и к ним этажи) (подоб.)	М. помещена (карьерас, топ, складск. и т. п.)	№ по плану строен, комн. числ., ни, коридор и т. п.	Назначение част. помещен: Жилая комната, кухня, ванная, туалет, коридор и т. п.	Оформлен ли в установленном порядке	История по месту нахождения объекта в кв. ст. в т. ч. продолжительность его пользования											Срок владения (подоб.)	Срок на праве собственности (подоб.)
							основная	вспомогат. (подоб.)	основная	вспомогат. (подоб.)	основная	вспомогат. (подоб.)	основная	вспомогат. (подоб.)	основная	вспомогат. (подоб.)	основная		
5		квартира					основная	10										2008	
6		квартира					основная	10										2009	
7		квартира					основная	11										2009	
8		квартира					основная	11										2009	
9		квартира					основная	11										2009	
10		квартира					основная	11										2009	
11		квартира					основная	11										2009	
12		квартира					основная	11										2009	
13		квартира					основная	11										2009	
14		квартира					основная	11										2009	
15		квартира					основная	11										2009	
16		квартира					основная	11										2009	
17		квартира					основная	11										2009	
18		квартира					основная	11										2009	
19		квартира					основная	11										2009	
20		квартира					основная	11										2009	
21		квартира					основная	11										2009	
22		квартира					основная	11										2009	
23		квартира					основная	11										2009	
24		квартира					основная	11										2009	
25		квартира					основная	11										2009	
26		квартира					основная	11										2009	
27		квартира					основная	11										2009	
28		квартира					основная	11										2009	
29		квартира					основная	11										2009	
30		квартира					основная	11										2009	
31		квартира					основная	11										2009	
32		квартира					основная	11										2009	
33		квартира					основная	11										2009	
34		квартира					основная	11										2009	
35		квартира					основная	11										2009	
36		квартира					основная	11										2009	
37		квартира					основная	11										2009	
38		квартира					основная	11										2009	
39		квартира					основная	11										2009	
40		квартира					основная	11										2009	
41		квартира					основная	11										2009	
42		квартира					основная	11										2009	
43		квартира					основная	11										2009	
44		квартира					основная	11										2009	
45		квартира					основная	11										2009	
46		квартира					основная	11										2009	
47		квартира					основная	11										2009	
48		квартира					основная	11										2009	
49		квартира					основная	11										2009	
50		квартира					основная	11										2009	

История владения объектом недвижимости, расположенным по адресу: г. Москва, м.п. 1000 кв. м. 1000 кв. м.