

**Общество с ограниченной ответственностью
Оценочная фирма «Спектр»**

**О Т Ч Е Т № 50003494005-1
об оценке недвижимости**

**Объект
оценки:** Нежилое помещение. Назначение: нежилое.
Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес:
Ямало-Ненецкий автономный округ, г.
Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.П.
Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.
Земельный участок. Категория земель:
земли населенных пунктов. Виды
разрешенного использования: магазины
(4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес
(местоположение): Местоположение
установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий
автономный округ, г Губкинский, мкр. 1,
дом 26. Кадастровый номер:
89:14:010101:67.

Дата оценки: 8 июля 2021 г.

Оценщик: Никитин Иван Андреевич

Заказчик: ПАО Сбербанк

г. Волгоград, 08 июля 2021 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	8
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	9
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	10
9.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
10.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО-СВОБОДНОГО (НЕЗАСТРОЕННОГО).....	16
10.2. АНАЛИЗ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ	16
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	21
11.4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ВЕЛИЧИНУ ЦЕН СДЕЛОК / ПРЕДЛОЖЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	30
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	40
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	49
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ДИАПАЗОНОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	63
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
17. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	67
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	67

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Начальнику Управления по работе с
проблемными активами юридических
лиц Новоуренгойского отделения
№8369 ПАО Сбербанк
Лузиной Т.В.

Уважаемая Татьяна Валерьевна!

В соответствии с рамочным соглашением на проведение оценки имущества и прав (требований) №50003494005 от 29.10.2020 г., заключенным между ПАО Сбербанк и ООО Оценочная фирма «Спектр», Оценщик Никитин Иван Андреевич, с которым ООО ОФ «Спектр» заключил трудовой договор, выполнил оценку объекта оценки:

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I. II. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества гражданина в процедуре банкротства. Оценка проведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по состоянию на 08.07.2021 года.

В рамках Отчета не производилась аудиторская или иная проверка используемой информации. Результаты анализа, проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I. II. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959., Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.	19 401 000 девятнадцать миллионов четыреста одна тысяча рублей
в том числе:	
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I. II. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.	16 230 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.	3 171 000

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет

Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в Отчете об оценке имущества.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас услугу.

Директор ООО ОФ «Спектр»



Г.А. Рогожкин

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Основные факты и выводы			
1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Рамочное соглашение №50003229215 на проведение оценки имущества и прав (требований) от 21.04.2020 г.	
2	Результат оказания услуг	Отчет №50003494005-1 от 08 июля 2021 года	
3	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.II. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959., Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.	
4	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	не применялся
		Сравнительный подход	19 820 280
		Доходный подход	18 903 940
5	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость	19 401 000
6	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Иное использование результатов оценки, кроме указанного предполагаемого использования результатов оценки, не допускается	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Задание на оценку		
1	Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.II. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959., Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.
2	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности (нежилое помещение – право собственности, земельный участок – общая долевая собственность, 1/3), обременение в виде залога в пользу ПАО Сбербанк (не учитывается в оценке)
3	Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	для реализации имущества гражданина в процедуре банкротства
5	Вид стоимости:	рыночная стоимость
6	Дата оценки:	8 июля 2021 г.
7	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Осмотр имущества не осуществляется, описание объекта оценки основывается на информации и фотоматериалах, предоставленных Заказчиком, и самостоятельно полученных Оценщиком документах. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.	

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции оценщик обязан применять федеральные стандарты оценки, поэтому при

оказании услуг по оценке Оценщиком были использованы и соблюдены Федеральные стандарты оценки №№ 1,2,3,7, утвержденные приказами МЭР РФ.

Согласно ФСО № 3 отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Так как оценщик является членом СРО РОО, в настоящей оценке использованы и соблюдены стандарты ССО 2020 Русского общества оценщиков.

В соответствии с вышесказанным, отчет об оценке составлен в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности:

1. Обязательные к применению федеральные стандарты оценочной деятельности

1.1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. – определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

1.2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г. – раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;

1.3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г. – устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;

1.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. – определяет требования к проведению оценки недвижимости;

2. Обязательные к применению для членов саморегулируемой организации стандарты и правила оценочной деятельности – Свод Стандартов оценки «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержден Протоколом № 29 от 29.12.2020 г.

- СПОД РОО 01-01-2020 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;

- СПОД РОО 1-02-2020 «Цель оценки и виды стоимости»;

- СПОД РОО 01-003-2020 «Требования к отчету об оценке»;

- СПОД РОО 01-006-2020 «Подходы и методы оценки»;

- СПОД РОО 01-007-2020 «Оценка недвижимости»;

- СНМД РОО 02-030-2020. Типовые правила профессиональной этики оценщиков.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

4. Сведения, содержащиеся в Отчете, получены Оценщиком из открытых источников и от

Заказчика и считаются достоверными.

5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, выносятся ссылки на источник информации.

6. Там, где это необходимо, расчеты проведены с учетом округления по правилам округления.

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

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

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

10. Представляемые в отчете об оценке итоговые результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, в том числе тех, реализация которых облагается налогом на добавленную стоимость, приводятся безотносительно указания НДС, т.к. с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух рыночных стоимостей объекта); в законодательстве об оценочной деятельности не содержится требований и указаний о необходимости представления итоговой величины стоимости объекта оценки с указанием какой-либо информации о налоге на добавленную стоимость. Более того, в принципах международных стандартов оценки в п. 36 указано: «Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки».

11. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Сведения о заказчике оценки		
1	Организационно-правовая форма:	Публичное акционерное общество
2	Полное и краткое наименования:	Публичное акционерное общество «Сбербанк» (ПАО Сбербанк)
3	ОГРН, дата присвоения:	1027700132195 от 16 августа 2002 г.
4	Местонахождение:	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д.19
5	Прочие реквизиты:	ИНН / КПП: 7707083893 / 667102008

Таблица 4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике		
1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Никитин Иван Андреевич
2	Данные об оценщике: номер контактного телефона; почтовый адрес; адрес электронной почты; место нахождения	Номер контактного телефона: (8442)33-00-48; почтовый адрес, место нахождения: 400066, г. Волгоград, ул. Мира, 19, корп. 3, оф. 101; адрес электронной почты: info@ofspektr.ru
3	Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Член СРО Ассоциация "Русское общество оценщиков", рег. номер 009258, свидетельство о членстве № 0002660 от 22 июля 2020 г., срок действия - 3 года
4	Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом об окончании высшего учебного заведения и присвоения квалификации экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление» серия КФ № 18124, рег. № 20131371, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования "Волгоградский государственный технический университет"(г. Волгоград) 08 июля 2013 г.
5	Документ, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 008420-1 от 04 апреля 2018 г., выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения "Федеральный ресурсный центр организации подготовки управленческих кадров" № 58 от 04 апреля 2018 г., срок действия - 3 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. №440» срок действия квалификационного аттестата продлен до 04.08.2021 г.
6	Сведения о договоре обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности	Договор (полис) страхования профессиональной ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 922/1865085977; страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей; срок действия договора страхования с 16 декабря 2020 г. по 15 декабря 2021 г.
7	Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности	8 лет
8	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма "Спектр"
9	ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	№ 1023403447540 от 02.12.2002 г.
10	Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	400066, г. Волгоград, ул. Мира, 19, корп.3, офис 101
11	Сведения о договоре обязательного страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, договор подряда	Договор (полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, №922/1910370655; страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей; срок действия договора страхования с 14 марта 2021 г. по 12 марта 2022 г.
12	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.	Требование о независимости выполнено
13	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия	не привлекались

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки; сбор и анализ информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информации 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;
 - информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информации 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. Анализ наиболее эффективного использования на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного использования;
 4. Анализ социально-экономической ситуации в регионе;
 5. Определение и анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций;
 6. Выбор и обоснование использования (не использования) общепринятых подходов к оценке для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта;
 7. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 8. Оценка имущества, обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; проверка полученного результата;
 9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Информация о предложениях получена из материалов периодической и специальной печати:

1. Материалы специализированных Интернет-ресурсов.
2. Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>).
3. Анализ местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов выполнен с помощью: карты города, схема проездов, снимков со спутника (<http://maps.yandex.ru/>).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке имущества использованы исходные данные (предоставленные Заказчиком копии документов):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17692406.
- Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 21.10.2011 г.
- Технический паспорт на второй этаж торгового центра "Коралл" по адресу: ЯНАО, г. Губкинский, микрорайон №1, дом 26, составленный по состоянию на 05.05.2011 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17708575.
- Договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 22.10.2011 г.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Освидетельствование объекта оценки не проводилось. Описание объекта оценки основывается на информации и фотоматериалах, предоставленных Заказчиком, а также на изучении имеющихся документов.

9.1. Анализ местоположения объекта

Таблица 5. Анализ местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки и окружение		
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	
Типичное использование окружающей недвижимости	Многоэтажная жилая застройка, объекты социально-бытового и коммерческого назначения	
Плотность застройки окружения	Средняя	
Перспектива развития	Продолжение эксплуатации	
Возможность подъезда	Хорошая	
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая	
Глобальное местоположение (типовая территориальная зона)*	Прочие населенные пункты	
Локальное местоположение**	На "красной" линии	
Благоустройство территории		
Озеленение	Многолетние насаждения	
Уличное освещение	Имеется	
Подъездные пути	Имеются, асфальтовое покрытие	
Автостоянка	Организованная парковка	
Транспортная доступность объекта (в соответствии с Интернет-ресурсом https://yandex.ru/maps/)		
Вид общественного транспорта	Расстояние до ближайшей остановки	Временные интервалы движения
Автобус (ост. "Школа искусств")	в непосредственной близости	по расписанию
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая	
Удаленность от центров жизнеобеспечения	Расстояние (при помощи автотранспорта)	Время доступа на общ. транспорте / пешком
Центр населенного пункта (администрация г. Губкинский)	1,1 км.	13 мин.
Главных городских автомагистралей (пр-кт Мира)	660 м.	8 мин.

* Источник классификации:

«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

** Источник классификации:

Данные Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте региона

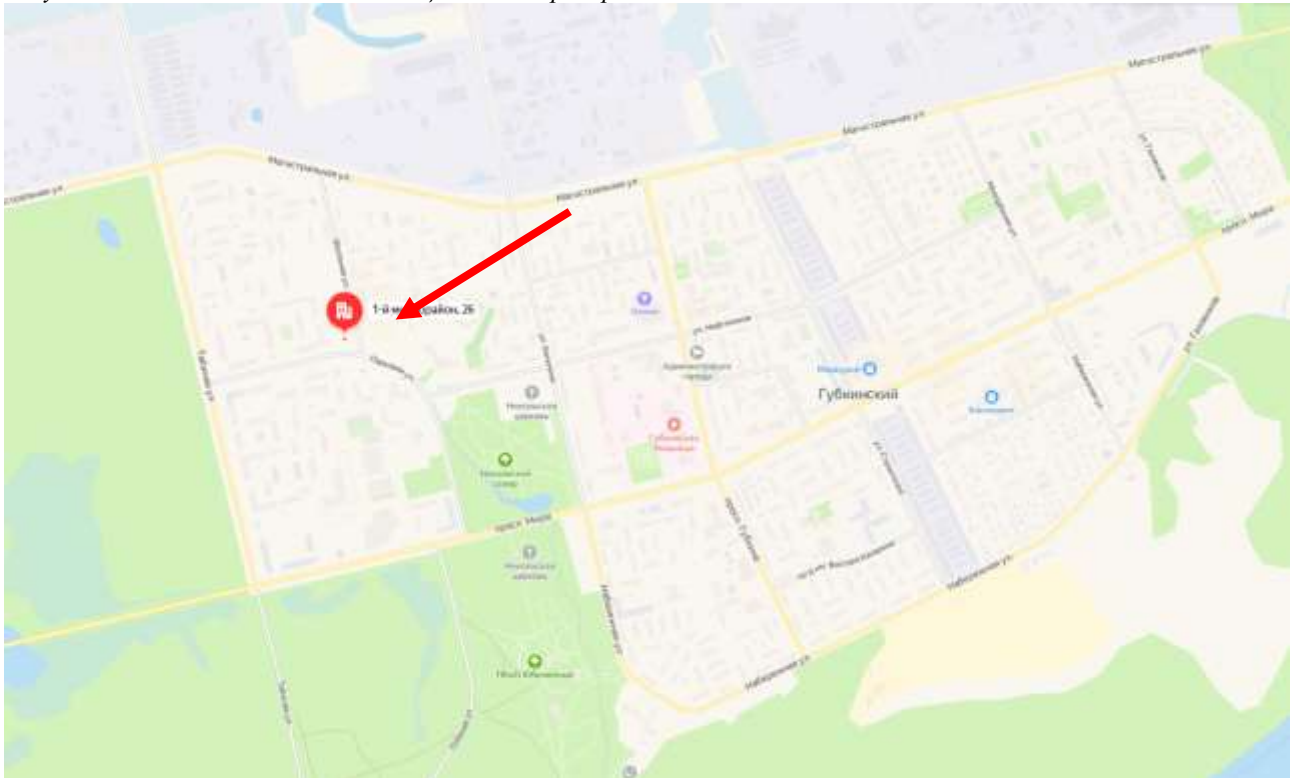
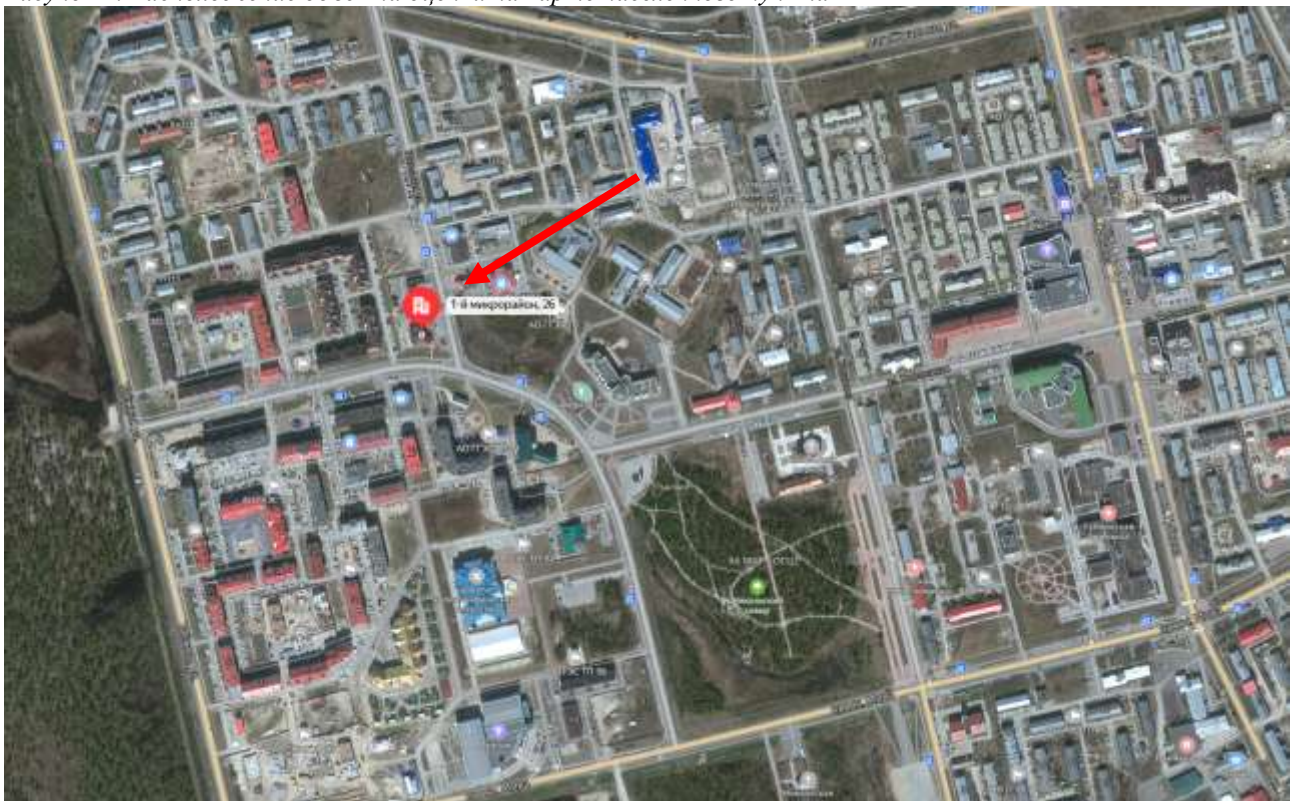


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте населенного пункта



Объект оценки располагается в центральной части г. Губинский, местоположение объекта оценки является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения в данном населенном пункте.

Вывод: Местоположение оцениваемого имущества можно охарактеризовать как выгодное для коммерческого использования (сдачи площадей в аренду под торговлю, офисы, сферу услуг и т.п.).

9.2. Точное описание объекта оценки

Таблица 6. Описание объекта капитального строительства объекта оценки

Количественные и качественные характеристики улучшений (объекта капитального строительства) объекта оценки	
Объект оценки ¹	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.Ш. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.
Имущественные права ¹	Право собственности
Оцениваемые права ¹	Право собственности
Правообладатель ^{1,2}	Мильчик Александр Григорьевич Паспорт гражданина РФ серия 7403 №408000, выдан 30.10.2003 г., ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008 Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ Тюменской области, гор. Губкинский, мкр.14, дом 16, кв.31
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 21.10.2011 г.
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17692406
Ограничения (обременения) права ¹	Ипотека, запрещение регистрации <i>Обременения в виде ипотеки и запрещения регистрации в соответствии с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка, в Заявке на оценку №1 от 16.06.2021 г., и в связи с предполагаемым использованием результатов оценки в Отчете не учитываются.</i>
Кадастровый номер ¹	89:14:010101:1959
Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки	
Конструктивно-планировочное решение ^{4,5,6}	Двухэтажное кирпичное каркасное здание со смешанной планировкой (Торговый центр "Коралл")
Кадастровый номер земельного участка, на котором находится объект недвижимости ³	89:14:010101:67
Год постройки ⁴	2004
Срок службы ⁷	100
Физический износ ⁸	17%
Совокупная величина износа и устареваний ⁸	17%
Состояние здания (субъективная оценка на основании величины физического износа) ⁹	хорошее (мелкие повреждения, требуется проведение косметического ремонта)
Технико-экономические показатели	
Функциональное назначение ⁵	Торговое
Текущее использование ⁶	Торговое
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует
Литера по техпаспорту ⁵	А
Общая площадь, кв.м. ^{1,5}	331,0
Этаж ^{1,5}	2 этаж
Высота, м. ⁵	3,0
Соответствие характеристик Объекта оценки данным технического паспорта / выписки из ЕГРП	Расхождения не выявлены

Продолжение таблицы

Конструктивные решения и состояние конструктивных элементов / инженерного обеспечения ^{5,6}	
Подземная часть, в т.ч. фундаменты	ж/б сваи
Каркас	ж/б колонны
Наружные стены, отделка	кирпичные, теплоизоляционные плиты
Внутренние стены и перегородки	кирпичные, ГКЛ
Перекрытия и покрытие	ж/б плиты
Крыша	металлочерепица
Полы	керамическая плитка, бетонные
Проемы	оконные - стеклопакеты, дверные - стеклопакеты, деревянные глухие
Внутренняя отделка	окраска, керамическая плитка, подвесные потолки
Прочие конструкции	крыльца, отмостка, лестницы бетонные
Инженерное обеспечение	
Отопление	в наличии
Водоснабжение	
Канализация	
Электроснабжение	
Слаботочные системы	
Вентиляция	принудительная, естественная
Состояние здания (субъективная оценка на основании величины физического износа) ⁶	хорошее (мелкие повреждения, требуется проведение косметического ремонта)

1 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17692406

2 - Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 21.10.2011 г.

3 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17708575

4 - <https://yanao.cian.ru/torgovyy-centr-korall-1-y-146693/>

5 - Технический паспорт на второй этаж торгового центра "Коралл" по адресу: ЯНАО, г. Губкинский, микрорайон №1, дом 26, составленный по состоянию на 05.05.2011 г.

6 - По результатам изучения фотоматериалов.

7 - "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете" №9.17.ИВ, утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.

8 - Физический износ рассчитан методом хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

Ифиз = $V_x / V_{сc} \times 100\%$, где:

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сc}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

9 - Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов". Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Таблица 7. Описание земельного участка объекта оценки

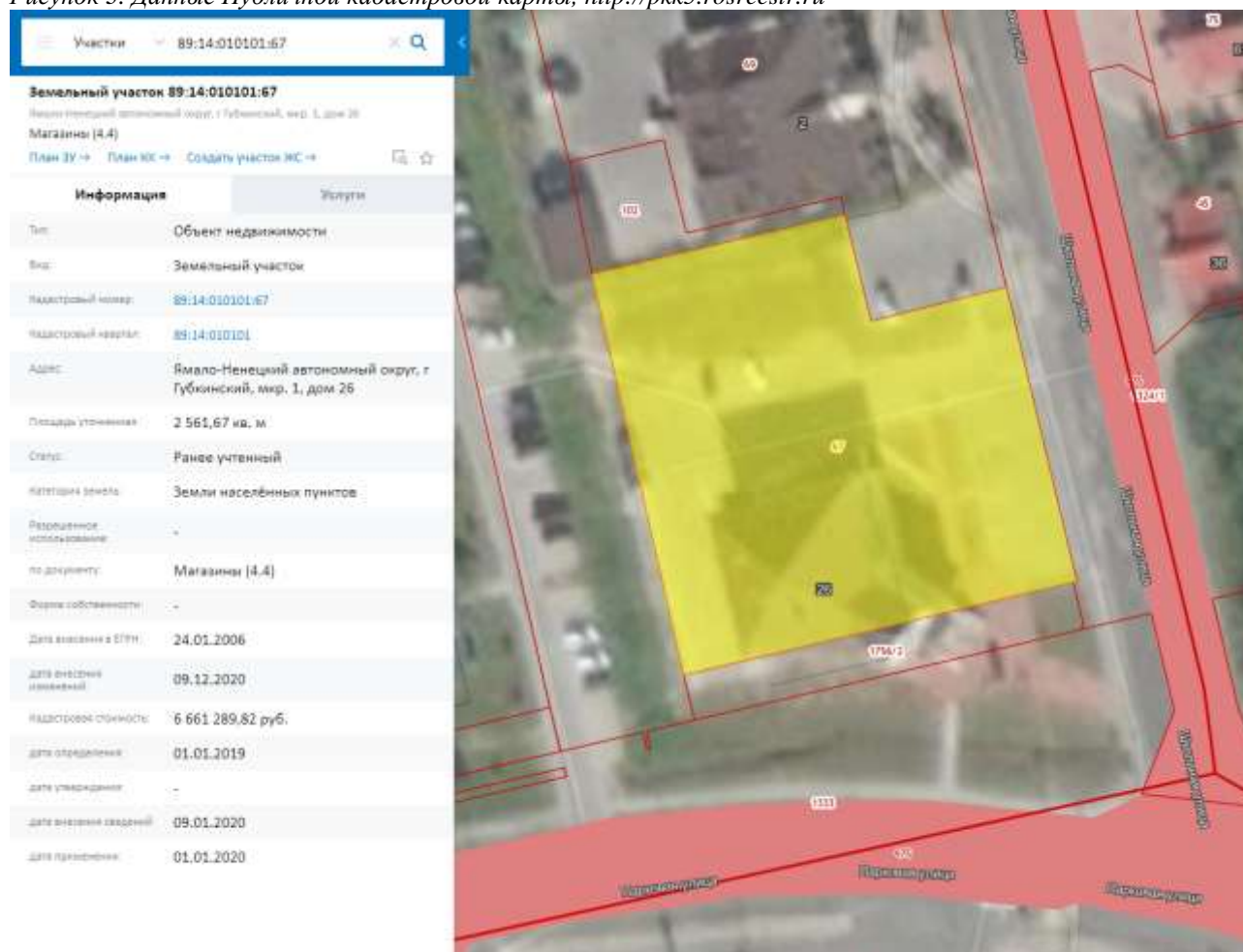
Количественные и качественные характеристики земельного участка объекта оценки	
Объект оценки ¹	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.
Имущественные права ¹	Общая долевая собственность, 1/3
Оцениваемые права ¹	Общая долевая собственность, 1/3
Правообладатель ¹	Мильчик Александр Григорьевич Паспорт гражданина РФ серия 7403 №408000, выдан 30.10.2003 г., ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008 Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ Тюменской области, гор. Губкинский, мкр.14, дом 16, кв.31
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 22.10.2011 г.
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17708575
Ограничения (обременения) права ¹	Ипотека, запрещение регистрации <i>Обременения в виде ипотеки и запрещения регистрации в соответствии с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка, в Заявке на оценку №1 от 16.06.2021 г., и в связи с предполагаемым использованием результатов оценки в Отчете не учитываются.</i>
Кадастровый номер земельного участка ¹	89:14:010101:67
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка ¹	магазины (4.4)
Текущее использование земельного участка ^{3,4}	по назначению
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб. ^{1,3}	6 661 289,82
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб./кв.м. ³	2 600,34
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Отсутствует
Физические свойства земельного участка:	
Площадь земельного участка, кв.м ¹	2 561,7
Рельеф участка (топография) ^{3,4}	ровный
Форма участка ¹	многоугольная
Наличие инженерных коммуникаций ⁴	инженерные коммуникации в наличии
Улучшения (объекты капитального строительства) ^{1,4}	Торговый центр "Коралл"
Износ и устаревания	земельный участок - не подвержен износу, признаков внешнего и функционального устареваний не выявлено

1 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2020г. № КУВИ-002/2020-17708575

2 - Договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 22.10.2011 г.

3 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>).

4 - По результатам изучения фотоматериалов.

Рисунок 3. Данные Публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта. В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка (незастроенного), затем как для участка с существующими улучшениями. При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

10.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно-свободного (незастроенного)

В связи с тем, что объектом оценки является встроенное нежилое помещение, расположенное в нежилом здании, рассмотрение земельного участка как условно свободного считается нецелесообразным.

10.2. Анализ участка с существующими улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта оценки как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешенность.

Помещения объекта оценки располагаются в нежилом здании. С точки зрения законодательной разрешенности - ограничений по эксплуатации объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

Физическая осуществимость.

Физически возможными вариантами использования, не требующими изменения конструктивных решений объекта расположенного на участке, является использование в качестве объекта нежилого назначения. Характеристики помещений объекта оценки позволяют их использовать в качестве объекта коммерческого (торгового) назначения.

Финансовая эффективность и максимальная доходность.

Доходность объекта недвижимости определяют его местоположение, функциональное назначение и техническое состояние.

Характеристики местоположения объекта оценки (хорошая транспортная доступность, расположение в центре населенного пункта и вблизи автодорог) являются выгодными для организации объектов коммерческого (торгового) назначения.

На дату оценки не требуется никаких дополнительных затрат для эксплуатации объекта в качестве объекта торгового назначения, тогда как любое альтернативное использование потребует дополнительных инвестиций, которые при существующих на дату оценки соотношениях арендных ставок для различных функций недвижимости, очевидно, окажутся нерентабельными.

Учитывая местоположение объекта оценки, а также рассмотрев критерии «физическая осуществимость», «финансовая эффективность» и «максимальная доходность» наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве объекта коммерческого (торгового) назначения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Россия

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 93,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года – 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.

Таблица 8. Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.					
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0					
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3					
1) Первая оценка.								
	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.					
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ²⁾	101,0					
2) Оценка.								
	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ³⁾⁴⁾	124,7	4,4 ³⁾	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,4 ³⁾⁴⁾	в 3,2р.	2,8 ³⁾	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1
3) Предварительные данные. 4) В среднем за месяц.								

Продолжение таблицы

	Январь-ноябрь-2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь-2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5693,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

Источник: Росстат. «Социально-экономическое положение России, 2020 год».

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6WHhWc1N/oper-12-2020.pdf>

Ямало-Ненецкий автономный округ

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического положения за январь-декабрь 2020 г.

	Декабрь 2020г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-декабрь 2020г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-декабрь 2019г. в % к январю-декабрю 2018г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		101,1 ³⁾		99,0 ³⁾	116,9 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	72395,5	123,7	581851,0	152,3	89,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	38,8	140,9	479,4	137,0	74,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	15520,7	104,9	143588,3	98,4	101,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	3959,2	94,3	40695,5	77,6	102,3
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		103,4		101,9	101,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		82,7		92,3	106,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	96622	105,8	108004	108,0	103,3
реальная		102,7		106,1	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	6,5	3,6р			

Продолжение таблицы

- 1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»; В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года;
- 2) Данные по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек;
- 3) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства;
- 4) Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства;
- 5) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке;
- 6) Данные приведены за май и январь-май;
- 7) Человек, на конец июня 2019г.

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение Ямало-Ненецкого автономного округа в январе-декабре 2020 года". https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/JUj14ywwX/25024_12_2020.pdf

Выводы:

Анализ социально-экономического положения свидетельствует об ухудшении ряда экономических показателей.

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложения площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказываются некорректными или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок коммерческой недвижимости представлен, помимо земельных участков, типами недвижимости: офисная недвижимость, торговая недвижимость. Объект оценки наиболее сопоставим с недвижимостью офисно-торгового типа, поэтому далее приведен анализ рынка офисно-торговой недвижимости, и рынок земельных участков коммерческого непромышленного назначения.

Объем рынка и существующие классификации

Структура рынка недвижимости представлена в рамках разработанного специалистами «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Данная классификация наиболее адекватно представляет рынок недвижимости региона с точки зрения основных категорий недвижимости, в пределах которых все объекты будут обладать однородными признаками, характеристиками и параметрами, включая и степень влияния ценообразующих факторов.

Согласно данной классификации, рынок недвижимости анализируемой территории представлен следующими типами:

1. *Офисно-торговые объекты свободного назначения* и сходные типы объектов недвижимости - отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.н. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных

жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. *Высококласные офисы* (Офисы классов А, В) - высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль. Развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

3. *Высококласная торговая недвижимость* - торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

4. *Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса* – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

- Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

- Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

- Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес- центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

- Культурно-развлекательные центры - кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

- Объекты общественного питания специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

- Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Исходя из классификаций, приведенной выше, Оценщик сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту «*Офисно-торговые объекты свободного назначения*».

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

Принципы ценового зонирования территории, где расположен объект оценки

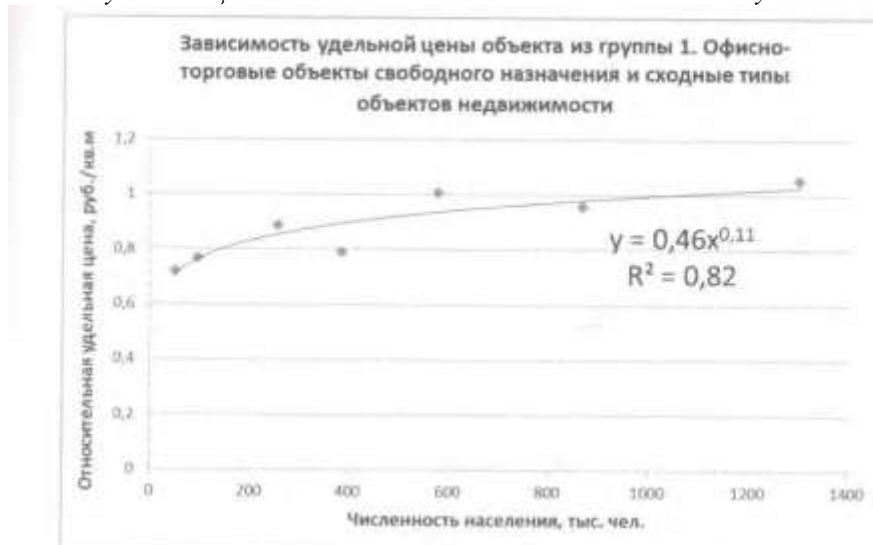
Цены недвижимости на территории города зависят от типовой территориальной зоны города.

Таблица 10. *Корректирующие коэффициенты. Расположение в типовой территориальной зоне (для объектов недвижимости)*

Отношение продажи/аренды офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значения		
	среднее	расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

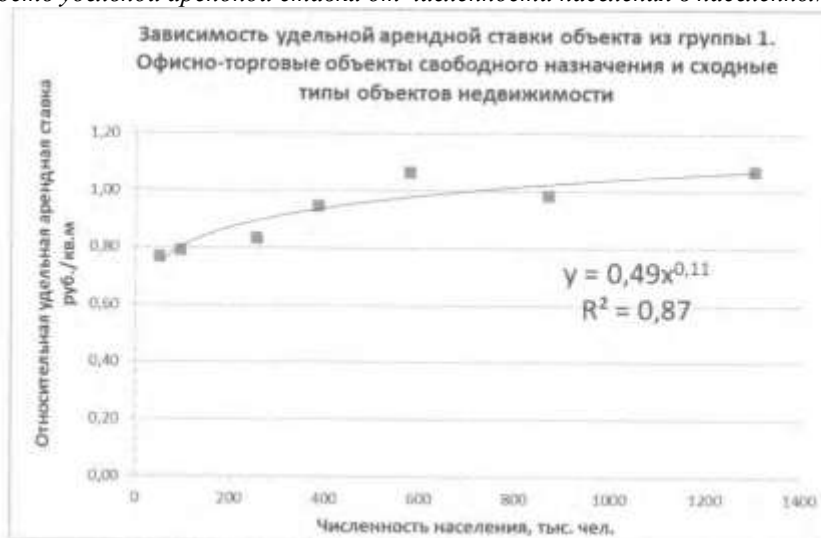
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Рисунок 4. Зависимость удельной цены от численности населения в населенном пункте



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Рисунок 5. Зависимость удельной арендной ставки от численности населения в населенном пункте



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

Таблица 11. Ставка (коэффициент) капитализации для коммерческой недвижимости

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2021 г.

Таблица 12. Скидка на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
При продаже объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
При аренде объектов						
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2021 г.

Факторы, влияющие на доходные характеристики

В анализе не участвовали объекты, относящиеся к типу монополий и действующих предприятий, так как показатель недозагрузки для них не носит рыночный характер, а является сугубо внутренним показателем, отражающим состояние самого бизнеса.

Средний интервал недозагрузки по всем типам объектов недвижимости получен исходя из выборки востребованных объектов в рамках вышеописанных типов.

Таблица 13. Недозагрузка

Класс объектов	Активный рынок ¹		
	Среднее	Расширенный интервал	
Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ПЦФКО, под ред. Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 14. Размер операционных расходов при управлении коммерческой недвижимостью

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30

Примечание:

Операционные расходы определены как доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включены расходы:

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statirelt.ru> по состоянию на 01.01.2021 г.

Согласно ФСО 7 анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен, выполняется при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

Анализ рынка объекта оценки при альтернативных вариантах их использования не проводится, т.к. для оцениваемого участка установлен вид разрешенного использования и, исходя из предполагаемого использования настоящей оценки, оценка не может быть выполнена исходя из каких-либо иных вариантов использования объекта оценки.

Стоимости предложения к продаже и арендные ставки предложений объектов торгового и свободного (коммерческого) назначения в населенных пунктах в зоне жилой застройке, расположенных в населенных пунктах Пуровского района и городах окружного значения (Губкинский, Муравленко, Ноябрьск), расположенных в пределах Пуровского района Ямало-Ненецкого автономного округа (проанализированы предложения по объектам площадью свыше 100 кв.м., рассматриваются объекты меньшей площадью, если они расположены в том же здании, что и объект оценки). Использовалась информация по продаже / сдаче в аренду отдельно стоящих зданий / встроенных помещений в нежилых зданиях.

¹ Объект оценки относится к активному сегменту рынка недвижимости. Активный рынок – рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом (Источник - «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 15

Текст объявления	Местоположение	Дата предложения	Общ. площадь, кв.м.	Вид цены	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник
Срочно в связи с отъездом Продам помещение в Тц" КОРАЛЛ" на первом этаже с высоко оплачиваемыми Арендаторами "сеть аптека ЭКОНА" (договор на 10лет) Собственник! Хорошее вложение денег по хорошей привлекательной цене!!!	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	20.06.2021	78,0	Предложение	7 300 000	93 590	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_gotovyy_biznes_2094451138
Прода. помещение ресторана в торговом центре, действующий прибыльный бизнес. Помещение можно рассмотреть под любой бизнес, есть загрузочный дебаркадер, два основных входа один с улицы, второй из торгового центра. Помещение в собственности физлица, не заложено не обременено. Возможна Продажа в рассрочку, Банки дают хорошие проценты при выдаче кредита под коммерческую площадь 5 процентов годовых!!! Рассмотрю варианты аренды с последующим выкупом.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 12, д 35	15.06.2021	450,0	Предложение	20 000 000	44 444	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_500m_1859295557
В центре города в торговом центре МАГНАТ 2й этаж на первом МАГНИТ на 3м клиника здоровья и стоматология хорошая парковка,	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 9, д 6	10.06.2021	265,0	Предложение	12 950 000	48 868	https://yanao.cian.ru/sale/commercial/247989340/
Магазин (1-ый этаж) с подвальным помещением.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Тарко-Сале, Советский микрорайон, 23А	11.06.2021	213,0	Предложение	10 650 000	50 000	https://www.avito.ru/tarko-sale/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_s_podvalom_2159968409
Торговый комплекс. Здание 2-х этажное капитальное с цокольным этажом, общей площадью 825 м2. Год ввода в эксплуатацию 2006. В цокольном этаже расположен сетевой магазин "Красное&Белое", на первом этаже Универсам "Монетка", на втором этаже торговые площади под бытовые и офисные услуги. Большая автостоянка спереди и сзади. Все помещения в здание сданы в долгосрочную аренду. Земельный участок 1020 кв.м. в собственности, маленький налог, т.к. снижена кадастровая стоимость земельного участка.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Цоя, 19	07.06.2021	825,0	Предложение	46 200 000	56 000	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_825_m_327778973
Продажа нулевого этажа в 2-х этажном здании.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 100	03.07.2021	400,0	Предложение	30 000 000	75 000	https://yanao.cian.ru/sale/commercial/244967762/
ПРОДАМ ТОРГОВУЮ ПЛОЩАДЬ НА 3 И 4 ЭТАЖАХ, возмодно продажа отдельно только 4 этажа 1006 м кв, охрана, интернет, сан узлы, состояние хорошее с ремонтом удобное месторасположение, большая проходимость продажа без ндс собственник	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, 39	05.07.2021	1 000,0	Предложение	70 000 000	70 000	https://yanao.cian.ru/sale/commercial/258116723/

Продолжение таблицы

Текст объявления	Местоположение	Дата предложения	Общ. площадь, кв.м.	Вид цены	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник
Возможна аренда 650руб за м2 Цокольный этаж	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Шевченко, 62А	25.06.2021	110,0	Предложение	7 000 000	63 636	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2101434076
Минимальная цена						44 444	
Максимальная цена						93 590	
Средняя цена						62 692	

Таблица 16

Текст объявления	Местоположение	Дата предложения	Общ. площадь, кв.м.	Вид цены	Арендная плата в мес., руб.	Ар. плата в мес. за 1 кв.м., руб.	Источник
Сдается помещение площадью 360 кв.м. на втором этаже (так же имеется 3 этаж площадью 200 кв. м.). Отдельный вход, все удобства.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	15.06.2021	491,3	Предложение	589 560	1 200	https://yanao.cian.ru/rent/commercial/227490326/
ТЦ МАГНАТ правая сторона 2й этаж. 265 м 2 долгосрочная аренда помещения, также частями сейчас свободно 45м2 и 10-15 м2 свободная аренда под любую деятельность или „продажа.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 9, д 6	07.07.2021	265,0	Предложение	251 750	950	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_265_m_1765010570
Помещение под офис,гостиницу общежитие со всеми удобствами с большой стоянкой для легковых автомобилей.С территорией для грузового транспорта и спец техники.Огороженная территория. Тёплый бокс.Установлено круговое видеонаблюдение.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 12, д 35	09.06.2021	144,0	Предложение	273 600	1 900	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_114_m_1988909170
Сдаются торговые помещения на по улице Республики 35А. Торговое помещение, 128м²- 1 этаже, 140 м²- на 3 этаже.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Республики, 35А	27.06.2021	268,0	Предложение	268 000	1 000	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128m_1et140_m-3et_1610804151
Вашу вывеску увидит весь город ! Новое здание в зоне хорошей видимости , в районе магазина "МИР ОБУВИ". В стоимость аренды включена оплата за тепло- водоснабжение. Оплата электроэнергии обговаривается дополнительно. Возможен торг .При долгосрочной аренде на первые три месяца существенная скидка. Рассмотрю варианты совместной коммерческой эксплуатации . Возможна кратковременная аренда для проведения ЯРМАРКИ	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, пр-кт Мира, 15	22.06.2021	150,0	Предложение	145 000	967	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1856305967
Сдам помещение в отличном косметическом и техническом состоянии в ТД «Ломовь» 210 кв м - цокольный этаж, удобное расположение, центральный вход! Есть второй выход! Санузел есть! Возможна перепланировка! Ранее на протяжении нескольких лет арендовала Оптима. Большая проходимость и обширная парковка. 2 МЕСЯЦА КАНИКУЛ! + СКИДКИ	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Холмогорская, 21	01.07.2021	210,0	Предложение	150 000	714	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_210_m_1775617071

Продолжение таблицы

Текст объявления	Местоположение	Дата предложения	Общ. площадь, кв.м.	Вид цены	Арендная плата в мес., руб.	Ар. плата в мес. за 1 кв.м., руб.	Источник
<p>Сдается в аренду помещение под любой вид деятельности на 2 этаже ,общей площадью 200, кв. м .</p> <p>Центр города, первая линия, просторная стоянка для автомобилей. Здание расположено на основной магистрали города Ноябрьска, улице Советская, которая проходит через весь центр города, что делает улицу удобной не только для транспорта, но и пешеходов. Торговый центр «РЕНЕССАНС» имеет большую входную группу, широкое крыльцо с пандусом для маломобильных групп населения, красивый фасад с подсветкой, большие витражные окна, собственную вместительную автостоянку. Данный объект был построен каркасно-монолитным способом, т.е. все внутренние перегородки являются не несущими, что позволяет осуществить перепланировку с учетом требований безопасности. Современный стильный дизайн здания очень притягивает взгляд горожан, панорамные окна по всему периметру, благодаря которым помещение наполнено светом.</p> <p>1 этаж "Сбербанк", магазин "Меха", 2 этаж Мебельный салон "МАРИЯ" , Агенство недвижимости" Ноябрьская недвижимость", Барбершоп.</p>	<p>Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 68</p>	25.06.2021	200,0	Предложение	220 000	1 100	<p>https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_254552857</p>
<p>Возможна аренда 650руб за м2 Цокольный этаж</p>	<p>Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Шевченко, 62А</p>	25.06.2021	110,0	Предложение	71 500	650	<p>https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2101434076</p>
<p>Сдам в аренду торговое помещение в ТК «Сапфир»</p> <ul style="list-style-type: none"> • 140 м² на 3 этаже - 70000р -Тепло, вода, свет, санузел есть -Современный вид здания -Обширная парковка -Удобный подъезд -Первая линия -В помещении хороший косметический ремонт -Рассмотрю любые варианты! 2 МЕСЯЦА КАНИКУЛ! СКИДКИ! 	<p>Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, 31А</p>	01.07.2021	140,0	Предложение	70 000	500	<p>https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_140_m_1037150833</p>

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Текст объявления	Местоположение	Дата предложения	Общ. площадь, кв.м.	Вид цены	Арендная плата в мес., руб.	Ар. плата в мес. за 1 кв.м., руб.	Источник
Второй этаж, в тц. Любой вид деятельности. хороший пешеходный трафик и транспортная доступность, удобная парковка, рядом находятся Монетка, Красно-белое, Fix прайс, Центральный рынок, на данный момент лучшее предложение в центре. Возможна аренда всей площади , либо метражом. Электричество 35квт 380 в. Цена указана за общую площадь. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, пер. Новоселов, 10А	07.07.2021	193,0	Предложение	96 000	497	https://www.avito.ru/muravlenko/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_193_m_1411467380
ТЦ "СЕВЕР" Сдаётся в аренду 2й этаж площадь 300м2. Возможна продажа 1го и 2го этажа общей площади 670м2.Большой трафик по пешеходному и автомобильному движению. Большая автостоянка.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, ул. Муравленко, 24Б	14.06.2021	300,0	Предложение	250 000	833	https://www.avito.ru/muravlenko/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300m2_1032522511
Сдаётся в аренду на длительный срок полностью этаж.	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Тарко-Сале, ул. Труда, 28	13.06.2021	568,0	Предложение	340 800	600	https://yanao.cian.ru/rent/commercial/203503551/
Сдам в аренду помещение с высоким трафиком площадью 121 м2 Соседи: Пятёрочка, Ригла, Парфюм-Лидер, Магазин одежды, Свежая выпечка Круглосуточный доступ в помещение Газовое отопление Выделенная эл. мощность: до 30 кВт Отдельный сан. узел Отдельная зона разгрузки, широкий подъезд, который выложен плитам Высота потолка - 3,35 м Подвесной потолок Armstrong Керамогранит в стиле Лофт Большие окна Линия интернет Парковка на 45 машиномест	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Тарко-Сале, ул. Промышленная, 3А	24.06.2021	121,0	Предложение	96 800	800	https://www.avito.ru/tarko-sale/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_121_m_2173395102
Минимальная ар.плата						497	
Максимальная ар.плата						1 900	
Средняя ар.плата						901	

На основании представленных предложений можно сделать вывод, что цены на объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки, варьируются в диапазоне от 56 000 до 93 590 руб./кв.м. (среднее значение 62 692 руб./кв.м.), арендные ставки - от 497 до 1 900 руб./кв.м.в месяц (среднее значение 901 руб./кв.м. в месяц).

Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

11.4. Ценообразующие факторы, влияющие на величину цен сделок / предложений, в том числе используемые при определении стоимости

Объекты недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов офисно-торговой недвижимости следующие:

1. Качества прав.
2. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - размещение относительно красных линий;
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
3. Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
4. Конструктивные особенности и тип объекта.
5. Этаж расположения и наличие отдельного входа.
6. Наличие парковки.
7. Размер объекта.
8. Инженерное оснащение.
9. Физическое состояние объекта.

Ниже приведены значения корректировок по ценам предложений и арендным ставкам по вышеперечисленным ценообразующим факторам.

Основным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объекта офисно-торговой недвижимости, является: местоположение. Одним из параметров местоположения, влияющим на стоимость объекта офисно-торговой недвижимости, является расположение относительно красных линий. На рынке коммерческой недвижимости объекты, расположенные на красной линии, как правило, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, расположенными внутриквартально. Это обусловлено преимуществами объектов, имеющих выход на красную линию в отношении видимости с проезжей части улиц, количества транспортных и человеко-потоков.

Анализ рынка проведен на основе данных и материалов информационных источников:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ПЦФКО, под ред. Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2020 г.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». ПЦФКО, Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2017г.;
- данные Интернет-портала <https://statrielt.ru>.

Таблица 17. Размер корректировки на объем передаваемых прав

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,89	0,82

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
• сроком аренды 49 лет собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций: для сельскохозяйственного производства: для других целей			1,00
• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,78	0,95	0,87
• сроком аренды до 30 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по	0,39	0,59	0,49

Источник: согласно данным портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Таблица 18. Корректирующие коэффициенты. Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости

Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,22	0,16

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Источник: согласно данным портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2018 г.

Таблица 19. Корректирующие коэффициенты. Расположение относительно «красной линии»

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	0,74
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,85	0,80
Б. Аренды:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,79
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84

Комментарии к таблице: Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Источник: согласно данным портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Таблица 20. Корректирующие коэффициенты. Тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 21. Корректирующие коэффициенты. Материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,64	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,69	0,83

Источник: «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». ПЦФКО, Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты Этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 23. Корректирующие коэффициенты. Наличие отдельного входа

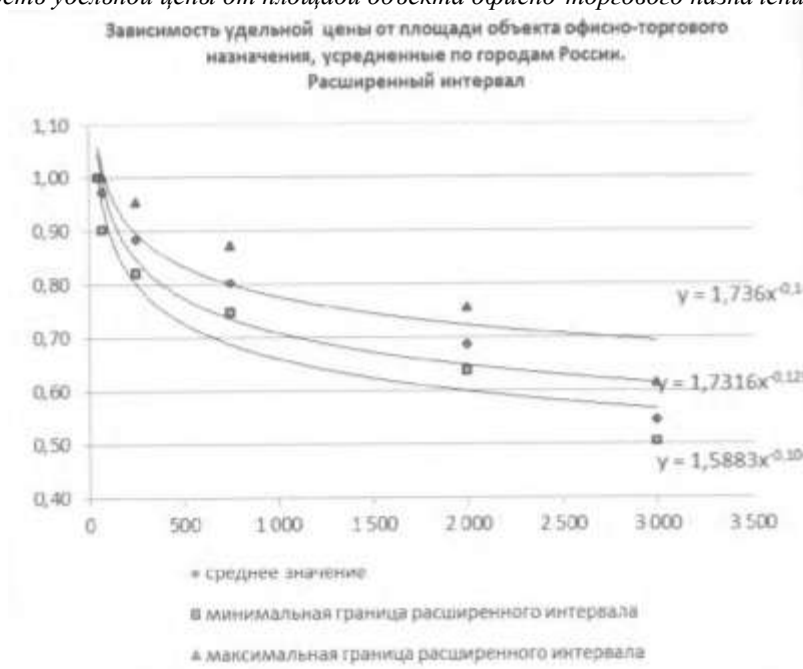
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 24. Корректирующие коэффициенты. Тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91		
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

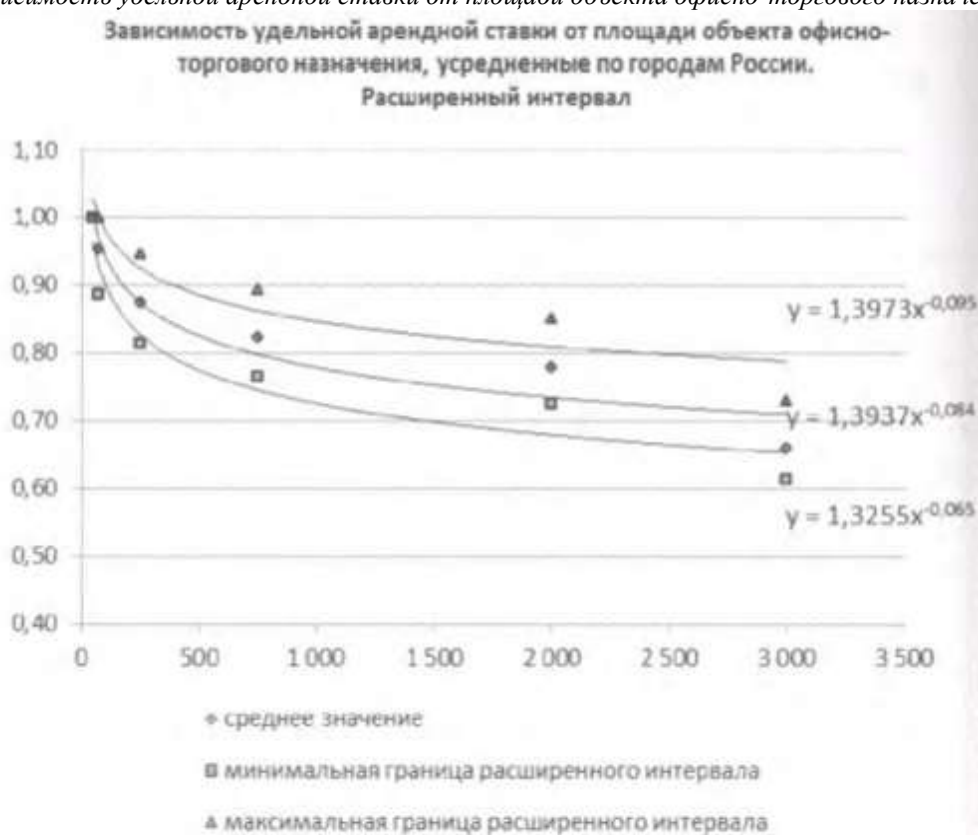
Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Рисунок 6. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения²

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 50 кв.м.

Рисунок 7. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения³



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты Инженерные коммуникации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,84	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Комментарии: * 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: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Таблица 26. Корректирующие коэффициенты. Физическое состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого	0,71	0,63	0,79

³ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 50 кв.м.

же объекта в удовлетворительном состоянии			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты. Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ. обои, покраска, линолеумные полы инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ. высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или	1,05	1,17	1,10

Источник: согласно данным портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты Наличие оборудования

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,23	1,15
2	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
3	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,05	1,13	1,08

Комментарии: Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2020 г.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Таблица 29. Экспозиция

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	10	9	10
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	8	7	8

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- *А-группа:* город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2021 г.

Ликвидность объекта определяется характеристиками объекта: месторасположение, функциональное назначение и коммерческое использование объекта, площадь, объемно-планировочные решения здания, техническая оснащенность, обеспеченность инженерными системами, физическое состояние объекта и т.д., непосредственно влияющими на жизнеспособность объекта.

Анализ ликвидности оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 30. Анализ ликвидности

№ п/п	Наименование фактора	Анализ относительно объекта оценки
1	Идентификация объекта (сегмент рынка)	Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости.
2	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Рынок коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки высоким уровнем деловой активности, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.
3	Местоположение	Объект расположен в центре населенного пункта
4	Физическое состояние, техническое оснащение	Оцениваемый объект в целом находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.
5	Площадь объекта оценки	На настоящий момент спрос на большие площади все более ослабевает, а на малые площади, спрос на которые формируют мелкие и средние компании только увеличивается. Интерес к таким помещениям есть и у инвесторов (для последующей сдачи в аренду), и у тех, кто собирается развивать в них собственный бизнес.
6	Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	На объект оценки оформлено право собственности. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы надлежащим образом оформлены. Техническая документация предоставлена

Учитывая характеристики объекта оценки срок экспозиции близок к среднему значению указанного выше срока экспозиции для торговых объектов (6 месяцев).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	до 61	61-270	271-545

Источник информации: http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf с учетом изменений от 14.11.2016г. Положения Центрального банка России "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" № 254-П.

Учитывая вышесказанное можно сделать вывод, что объект оценки обладает средней ликвидностью.

Выводы:

- Цены предложения для сопоставимых объектов недвижимости находятся в диапазоне от 56 000 до 93 590 руб./кв.м. (среднее значение 62 692 руб./кв.м.) без учета скидки на торг.
- Арендные ставки для сопоставимых объектов недвижимости находятся в диапазоне от 497 до 1 900 руб./кв.м.в месяц (среднее значение 901 руб./кв.м. в месяц) без учета скидки на торг.
- Основные факторы, влияющие на стоимость сопоставимой с объектом оценки недвижимости - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия продажи, местоположение объекта (удаленность от локальных центров общественно-деловой активности, транспортная доступность, качество ближайшего окружения), этажность, состоянии здания и отделки, материал стен здания, наличие отдельного входа, наличие инженерных коммуникаций, площадь помещений, типа объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание).
- Наиболее вероятная величина скидки на торг для сопоставимых торговых объектов составляет 5% (аренда), 6% (продажа).

Как будет развиваться рынок коммерческой недвижимости далее, сказать с уверенностью достаточно сложно, поскольку определяющими факторами, как показал опыт последних лет, являются не тенденции отдельно взятого рынка коммерческой недвижимости, а тенденции мировой экономики.

Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложения площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказываются некорректными или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

Если кризисные явления возобновятся, то все прогнозы относительно роста цен окажутся неактуальными. Придется вновь столкнуться с полной стагнацией рынка коммерческой недвижимости, и даже ожидать нового понижения цен.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Целью оценки является определение стоимости имущества. На выбор вида стоимости оцениваемого имущества влияют задача, которую предстоит решить с помощью выполняемой работы по оценке и характеристики оцениваемой недвижимости.

Назначением настоящей оценки является определение стоимости недвижимости принятия на баланс. В связи с вышесказанным целью оценки является определение **рыночной стоимости**

недвижимости.

В соответствии с № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», *рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества используют три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Возможность использования указанных подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком недвижимости района, в котором находится объект оценки.

Окончательная величина стоимости недвижимости определяется степенью доверия Оценщика к использованным подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход состоит из 5-ти этапов.

1. Оценка участка земли. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже сопоставимых земельных участков.

2. Оценка стоимости строительства улучшений. Имеющая информация позволяет определить стоимость строительства улучшений.

3. Определение прибыли предпринимателя. Величина прибыли предпринимателя будет существенно зависеть от размеров здания объекта оценки в соответствии с продолжительностью его строительства.

4. Оценка накопленного износа.

5. Стоимость земли и затраты на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом накопленного износа, включая прибыль предпринимателя, складываются для получения рыночной стоимости.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специализированного назначения и

использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Применительно к объекту оценки, оценщику удалось выявить данные о предложениях к продаже и аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки, что позволяет применить сравнительный и доходный подходы. Результаты, полученные в результате применения сравнительного и доходного подхода обладают высокой степенью достоверности и объективности. Таким образом, в рамках настоящей оценки затратный подход не применяется.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

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

Для пересчета будущих доходов в настоящую стоимость применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предположениями.

- Метод прямой капитализации;
- Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтированных денежных потоков – метод ДДП);

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как текущую стоимость ожидаемых денежных потоков на основе ставки дисконта.

При эксплуатации Объекта оценки возможно получение доходов 2 способами. Первый способ – доход от «бизнеса». Второй способ – сдача в аренду площадей Объекта оценки. На формирование дохода от «бизнеса» влияют местоположение и состояние недвижимости, «бренд», предпринимательский талант, и т.д. В связи с этим возникает существенная погрешность расчетов, связанная проблемой выделением дохода приходящегося на недвижимость, так как в зависимости от вида и способа ведения «бизнеса», выручка и себестоимость могут существенно отличаться, поэтому в мировой и отечественной практике оценки в основном используют второй способ. Доход от возможной сдачи в аренду, напрямую определяет «стоимостной потенциал» объекта недвижимости.

Рынок аренды аналогичных объектов существует и позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Исполнитель посчитал необходимым применение доходного подхода.

Метод ДДП обычно применяется в ситуации неравномерности денежных потоков от обладания объектом, например, при оценке стоимости бизнеса или незавершенного строительства, объект оценки приносит доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, исходя из вышесказанного, в рамках выполнения данной оценки Оценщик принял решение о применении метода прямой капитализации.

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.

Сравнительный подход может быть реализован одним из двух методов:

- Метод моделирования рыночного ценообразования;
- Метод сравнительного анализа сделок (предложений).

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение зависимостей типа $P=f(x_1, x_2, \dots, x_n)$, где P - цена объекта; x_1, x_2, \dots, x_n - элементы сравнения (ценообразующие факторы). При этом необходима статистическая обработка большого количества массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок основывается на анализе и обработке цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами, характеризующими ценообразующие факторы. При этом из числа объектов выбираются лишь те, которые имеют функциональное назначение аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. В рамках данной работы, при реализации сравнительного подхода оценщик воспользовался методом сравнительного анализа сделок (предложений) по причине отсутствия возможности подробного анализа значительного числа объектов сравнения, и наличия на рынке объектов, имеющих характеристики сопоставимые с характеристиками оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки найдено достаточное количество предложений о продаже подобной недвижимости. Применение сравнительного подхода гарантирует наиболее объективные результаты при определении рыночной стоимости коммерческой недвижимости.

Вывод: В качестве базы для определения рыночной стоимости применены **сравнительный и доходный подходы**.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объектами-аналогами), которые были недавно проданы или предлагались к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Ввиду отсутствия информации о заключенных сделках купли-продажи подобных объектов, были использованы цены предложений, соответственно для анализа использовались не объекты-аналоги, а объекты сравнения.

Объект оценки рассматривается как объект торгового назначения. Оценщиком были использованы данные о ценах предложений для объектов, относящихся к одному сегменту рынка недвижимости с объектом оценки (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости).

Основными применяемыми единицами сравнения для застроенных земельных участков являются: цена за 1 кв.м общей площади здания или сооружения; цена за 1 кв.м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв.м здания без учета стоимости земли; цена за комнату,

квартиру или другую единицу недвижимости; цена за 1 куб.м здания или сооружения; цена за единицу, приносящую доход

Вышеуказанное свидетельствует, что для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 кв.м общей площади, т. к. это стандартная мера площади, принятая для встроенных помещений.

Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

1. Изучение рынка продаж (предложений на продажу) и выбор объектов-аналогов (объектов сравнения), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, из средств массовой информации.
2. Изучение информации по каждому аналогу (цена предложения, дата выставления к продаже, площадь, местоположение объектов и др.). Составление таблицы с полным описанием объектов - аналогов.
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам: объем прав на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, время продажи (предложения), местоположение и др.
4. Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В результате внесения соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимым объектом и оцениваемым объектом, устанавливается цена продажи каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продаж объектов аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Для расчета рыночной стоимости объекта использована информация о предложениях к продаже сопоставимых объектов торгового и свободного (коммерческого) назначения (*Таблица 15* Отчета).

Выбор объектов аналогов проводился исходя из следующих условий:

- объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и наиболее сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам (в том числе выбирались объекты – встроенные помещения);
- из общего числа аналогов выбирались объекты, по которым в объявлении указана наиболее полная информация;
- в качестве аналогов применялись объекты, информацию по которым можно подтвердить (приложить распечатки сайтов, копии газет и пр.).

После проведения соответствующих корректировок полученным значениям стоимости 1 кв. м присваивается удельный вес в зависимости от степени доверия Оценщика тому или другому объекту сравнения.

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Таблица 31. Описание объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.		7 300 000	10 650 000	30 000 000	70 000 000	7 000 000
Общая площадь, кв.м.	331,0	78,0	213,0	400,0	1 000,0	110,0
Цена продажи (предложения), руб./кв.м.		93 590	50 000	75 000	70 000	63 636
Качество прав (улучшения)	Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Качество прав (земельный участок)	Общая долевая собственность, 1/3	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка	08.07.2021	20.06.2021	11.06.2021	03.07.2021	05.07.2021	25.06.2021
Назначение объекта	объект торгового назначения	объект торгового назначения	объект торгового назначения	объект свободного (коммерческого) назначения	объект торгового назначения	объект свободного (коммерческого) назначения
Местоположение						
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Тарко-Сале, Советский микрорайон, 23А	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 100	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, 39	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Шевченко, 62А
Глобальное местоположение (типичная территориальная зона)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Локальное местоположение (https://yandex.ru/maps/)	На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице	На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице
Характеристики парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Физические характеристики						
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этажность	2 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал	цоколь	3-4 этажи	цоколь
- подвал, кв.м.:	0,0	0,0	106,5	0,0	0,0	0,0
- цоколь, кв.м.:	0,0	0,0	0,0	400,0	0,0	110,0
- 1 этаж, кв.м.:	0,0	78,0	106,5	0,0	0,0	0,0
- 2 этаж и выше, кв.м.:	331,0	0,0	0,0	0,0	1 000,0	0,0

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещений						
- без отделки, кв.м.	0	0	0	0	0	0
- с простой отделкой	0	0	0	0	0	0
- с повышенной (улучшенной) отделкой, кв.м.	331,0	78,0	213,0	400,0	1 000,0	110,0
Материал стен	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон
Отдельный вход	не имеется	не имеется	имеется	имеется	не имеется	имеется
Наличие производственного оборудования	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Инженерная инфраструктура	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)
Источник информации		https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_gotovyy_biznes_2094451138	https://www.avito.ru/tarko-sale/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_s_podvalom_2159968409	https://yanao.cian.ru/sale/commercial/244967762/	https://yanao.cian.ru/sale/commercial/258116723/	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2101434076
Дополнительно уточненная информация		Наличие отдельного входа	Поэтажная структура площадей			

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения)	руб.		7 300 000	10 650 000	30 000 000	70 000 000	7 000 000
Общая площадь	кв.м.	331,0	78,0	213,0	400,0	1 000,0	110,0
Цена 1 кв.м. площади	руб/кв.м.		93 590	50 000	75 000	70 000	63 636
Корректировки							
Цена 1 кв.м. площади	руб/кв.м.		93 590	50 000	75 000	70 000	63 636
Право собственности		Общая долевая собственность, 1/3	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		93 590	50 000	75 000	70 000	63 636
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		93 590	50 000	75 000	70 000	63 636
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		87 975	47 000	70 500	65 800	59 818
Условия рынка (время продажи, предложения)		08.07.2021	20.06.2021	11.06.2021	03.07.2021	05.07.2021	25.06.2021
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		87 975	47 000	70 500	65 800	59 818
Местоположение							
Местоположение		Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Тарко-Сале, Советский микрорайон, 23А	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 100	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, 39	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Шевченко, 62А
Глобальное местоположение (типовая территориальная зона)		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Численность населения, тыс.чел.		28,106	28,106	21,664	108,376	108,376	108,376
Территориальный коэффициент		0,6639	0,6639	0,6452	0,7702	0,7702	0,7702
<i>Корректировка</i>	%		0,0	2,9	-13,8	-13,8	-13,8

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Локальное местоположение (https://yandex.ru/maps/)		На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице	На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице
<i>Корректировка</i>	%		0,0	23,46	0,00	0,00	23,46
Характеристики парковки		Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
<i>Корректировка</i>	%		0,0	6,00	0,0	0,0	6,00
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м	331,0	78,0	213,0	400,0	1000,0	110,0
Расчетный коэффициент		0,8192	0,9871	0,8671	0,7994	0,7103	0,9443
<i>Корректировка</i>	%		-17,01	-5,52	2,48	15,33	-13,25
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Этажность		2 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал	цоколь	3-4 этажи	цоколь
- подвал, кв.м.:		0	0,0	106,5	0,0	0,0	0,0
- цоколь, кв.м.:		0	0,0	0,0	400,0	0,0	110,0
- 1 этаж, кв.м.:		0	78,0	106,5	0,0	0,0	0,0
- 2 этаж и выше, кв.м.:		331	0,0	0,0	0,0	1000,0	0,0
всего:	кв.м.	331,0	78,0	213,0	400,0	1000,0	110,0
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-1,7	6,2	0,0	6,3
Состояние зданий		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние отделки помещений							
- без отделки, кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- с простой отделкой		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- с повышенной (улучшенной) отделкой, кв.м.		331,0	78,0	213,0	400,0	1000,0	110,0
всего:	кв.м.	331,0	78,0	213,0	400,0	1000,0	110,0
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Материал стен		кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отдельный вход		не имеется	не имеется	имеется	имеется	не имеется	имеется
Корректировка	%		0,00	-10,00	-10,00	0,0	-10,00
Наличие производственного оборудования		не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Инженерная инфраструктура		в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	%		32,0	49,6	32,5	29,1	72,8
Скорректированная цена	руб./кв.м.		59 814	54 116	59 840	66 807	59 046
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.	59 925					
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{cp}$	%		0,2%	9,7%	0,1%	11,5%	1,5%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I_i (1 - \Delta C_i)$			0,2092243	0,1893082	0,2094340	0,1855346	0,2064990
Взвешенная стоимость 1 кв.м.	руб./кв.м.	59 880					
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.	19 820 280					
Стоимость земельного участка объекта оценки	руб.	3 171 245					

Примечание: Стоимость земельного участка определена исходя из среднего значения доли земельного участка в стоимости объекта торгового назначения (Таблица 18 Отчета).

Обоснование корректировок*Корректировка на имущественные права*

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются различным составом передаваемых имущественных прав, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка учитывает различные условия совершения сделки (рассрочка платежа или льготная аренда, платеж эквивалентом денежных средств). Объекты-аналоги и объект оценки передаются на одинаковых условиях, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (перевод цены предложения в цену сделки)

По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 12 Отчета. Оценщиком были приняты средние значения коэффициентов из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка (объектов торгового назначения).

Корректировка на время продажи / предложения

Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Разница между датой оценки и датой предложения (сделки) не превышает срок экспозиции для земельных участков, указанный в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 29 Отчета, корректировка не требуется.

Корректировка на глобальное местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различных населенных пунктах, необходимо внесение соответствующих корректировок. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Рисунок 4 Отчета. Так в соответствии с уравнением зависимости удельной стоимости от численности населения в населенном пункте:

$$Y (\text{удельная цена}) = 0,46 \cdot X (\text{численность населения, тыс.чел.})^{0,11},$$

корректировка определяется исходя из соотношения полученных коэффициентов размера общей площади следующим образом:

$$K_{\text{нас.}} = K_{\text{нас.}}(\text{о.о.}) / K_{\text{нас.}}(\text{аналог}) - 1, \text{ где:}$$

$K_{\text{нас.}}(\text{о.о.})$ – коэффициент численности населения в населенном пункте для объекта оценки;

$K_{\text{нас.}}(\text{аналог})$ – коэффициент численности населения в населенном пункте для объекта-аналога.

Таблица 33. *Корректировка на численность населения*

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Численность населения, тыс.чел.*		28,106	28,106	21,664	108,376	108,376	108,376
Расчетный коэффициент		0,6639	0,6639	0,6452	0,7702	0,7702	0,7702
<i>Корректировка</i>	%		0,0	2,9	-13,8	-13,8	-13,8

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ямало-Ненецкий_автономный_округ

Корректировка на локальное местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное локальное местоположение (на «красной» линии / на второстепенной улице), необходимо внесение соответствующей корректировки. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 19 Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с рассмотренным выше фактором местоположения) на стоимость оцениваемой недвижимости (расположенной в относительно небольших населенных пунктах) используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка (для торговых объектов).

Корректировка на тип парковки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные характеристики парковки, необходимо внесение соответствующей корректировки. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 24 Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с рассмотренным выше фактором местоположения) на стоимость оцениваемой недвижимости (расположенной в относительно небольших населенных пунктах) используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различный размер общей площади, требуется внесение соответствующей корректировки. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Рисунок 6 Отчета. Так в соответствии с уравнением зависимости удельной стоимости от площади офисно-торговых объектов:

$$Y \text{ (удельная цена)} = 1,7316 \cdot X \text{ (площадь)}^{-0,129},$$

корректировка определяется исходя из соотношения полученных коэффициентов размера общей площади следующим образом:

$$K_{\text{пл.}} = K_{\text{пл.}}(\text{о.о.}) / K_{\text{пл.}}(\text{аналог}) - 1, \text{ где:}$$

$K_{\text{пл.}}(\text{о.о.})$ – коэффициент размера общей площади объекта оценки;

$K_{\text{пл.}}(\text{аналог})$ – коэффициент размера общей площади объекта-аналога.

Таблица 34. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь	кв.м	331,0	78,0	213,0	400,0	1000,0	110,0
Расчетный коэффициент		0,8192	0,9871	0,8671	0,7994	0,7103	0,9443
Корректировка	%		-17,0	-5,5	2,5	15,3	-13,3

Корректировка на тип объектов

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различный размер общей площади, требуется внесение соответствующей корректировки. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 22 Отчета. Согласно приведенным данным можно вывести формулу для определения величины поправки на этажность:

$$K = \left(\frac{S_1^o + K_1 \times S_{\text{подвал}}^o + K_2 \times S_{\text{цоколь}}^o + K_3 \times S_2^o}{S_1^a + K_1 \times S_{\text{подвал}}^a + K_2 \times S_{\text{цоколь}}^a + K_3 \times S_2^a} \right) \times \frac{S_{\text{общ}}^a}{S_{\text{общ}}^o}, \text{ где:}$$

$S_{\text{общ}}^o$ - общая площадь помещений объекта оценки, кв.м.;

$S_{\text{общ}}^a$ - общая площадь помещений объекта-аналога, кв.м.;

$S_1^o, S_{\text{подвал}}^o, S_{\text{цоколь}}^o, S_2^o$ - площадь помещений объекта оценки, расположенного на первом этаже, в подвале, на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, кв.м.;

$S_1^a, S_{\text{подвал}}^a, S_{\text{цоколь}}^a, S_2^a$ - площадь помещений объекта-аналога, расположенного на первом этаже, в подвале, на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, кв.м.;

K_1 – коэффициент, отражающий различие в удельной цене помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных в подвале;

K_2 – коэффициент, отражающий различие в удельной цене помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных на цокольном этаже;

K_3 – коэффициент, отражающий различие в удельной цене помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных на втором и выше этажах.

Учитывая типичные характеристики объектов-аналогов, Оценщиком были приняты средние значения коэффициентов из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на состояние здания

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимы состоянием, корректировка не требуется.

Корректировка на отделку

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимым состоянием отделки, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый материал стен, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные характеристики отдельного входа, необходимо внесение соответствующей корректировки. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 23 Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с прочими физическими характеристиками) на стоимость оцениваемой недвижимости (распространено предоставление доступа к площадям через общие помещения), используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на наличие производственного оборудования

Объект оценки и объекты-аналоги не имеют в своем составе производственного оборудования, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инженерной инфраструктуры

Объект оценки и объекты-аналоги имеют полный состав инженерной инфраструктуры, корректировка не требуется.

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

В результате расчетов **по сравнительному подходу** стоимость объекта оценки составляет на дату оценки:

19 820 280 (девятнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч двести восемьдесят) рублей.

Предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата не требуется, так как в рамках данного подхода использован один метод.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Общие понятия

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная от даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода; получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим изменяющиеся потоки доходов и расходов.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта 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 методы способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации доходов 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 в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда:

- 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 капитализации дохода основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость доли собственности в предприятии равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи оценки и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Соответственно, при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициент капитализации собственного капитала, коэффициент капитализации для заемных средств, коэффициент капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$C = \frac{ЧОД}{K_{кап}}, \text{ где:}$$

C – стоимость объекта недвижимости, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

Ккап – коэффициент капитализации, %.

Рассматривая оцениваемый объект можно сделать следующие выводы:

- объект на дату оценки используется по прямому назначению, находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции;
- объект генерирует стабильный доход;
- отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости.

Таким образом, для расчета в рамках доходного подхода Оценщик использовал **метод прямой капитализации** доходов.

Расчет чистого операционного дохода

На основании анализа рынка аренды помещений, аналогичных объекту оценки по конструктивным характеристикам и местоположению, для выполнения расчетов были приняты арендные ставки на основании коммерческих предложений о рассмотрении возможности сдачи в аренду офисно-торговых помещений.

При определении рыночной стоимости арендной платы используют три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный. Возможность использования всех подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком недвижимости района, в котором находится объект аренды. Окончательная величина арендной платы за нежилое помещение обусловлена степенью доверия Оценщика к использованным подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Затратный подход предполагает, что благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшений с учетом компенсации за его активность и принятые риски (с учетом прибыли предпринимателя).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои

представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для их извлечения.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Наличие рыночных данных о предложениях аренды объектов сопоставимых с оцениваемым, позволяет использовать метод сравнения продаж. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости прав аренды путем обоснованного обобщения скорректированной величины арендной платы аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- формат (размер)
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (конструктивные характеристики, наличие инженерных сетей, возможность парковки, отделка и т.п.).

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект недвижимости представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок.

Для расчета рыночной стоимости объекта использована информация о предложениях к

продаже сопоставимых объектов торгового и свободного (коммерческого) назначения (*Таблица 16* Отчета).

Выбор объектов аналогов проводился исходя из следующих условий:

- объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и наиболее сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам (в том числе выбирались объекты – встроенные помещения);
- из общего числа аналогов выбирались объекты, по которым в объявлении указана наиболее полная информация;
- в качестве аналогов применялись объекты, информацию по которым можно подтвердить (приложить распечатки сайтов, копии газет и пр.).

После проведения соответствующих корректировок полученным значениям стоимости 1 кв. м присваивается удельный вес в зависимости от степени доверия Оценщика тому или другому объекту сравнения.

Таблица 35. Описание объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Арендная плата, указанная в источнике информации, руб.		589 560	251 750	268 000	220 000	250 000
Общая площадь, кв.м.	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
Арендная плата, руб./кв.м.		1 200	950	1 000	1 100	833
Вид предлагаемых прав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка	08.07.2021	15.06.2021	07.07.2021	27.06.2021	25.06.2021	14.06.2021
Назначение объекта	объект торгового назначения	объект свободного (коммерческого)	объект свободного (коммерческого)	объект торгового назначения	объект свободного (коммерческого)	объект торгового назначения
Местоположение						
Местоположение	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 9, д 6	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Республики, 35А	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 68	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, ул. Муравленко, 24Б
Глобальное местоположение (типичная территориальная зона)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Локальное местоположение (https://yandex.ru/maps/)	На "красной" линии	На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице	На "красной" линии	На "красной" линии
Характеристики парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Физические характеристики						
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этажность	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1, 3 этажи	2 этаж	2 этаж
- подвал, кв.м.:	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0
- цоколь, кв.м.:	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0
- 1 этаж, кв.м.:	0,0	491,3	0,0	128,0	0,0	0,0
- 2 этаж и выше, кв.м.:	331,0	0,0	265,0	140,0	200,0	300,0
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки помещений						
- без отделки, кв.м.	0	0	0	0	0	0
- с простой отделкой	0	0	0	0	0	0
- с повышенной (улучшенной) отделкой, кв.м.	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Материал стен	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон
Отдельный вход	не имеется	имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Наличие производственного оборудования	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Инженерная инфраструктура	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)
Источник информации		https://yanao.cian.ru/rent/commercial/227490326/	https://www.avito.ru/gubinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_265_m_1765010570	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128m_1et140_m_3et_1610804151	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_200_m_2_54552857	https://www.avito.ru/muravlenko/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300m2_1032522511
Дополнительно уточненная информация			состав арендной ставки (чистая)	состав арендной ставки (чистая), наличие отдельного входа	состав арендной ставки (чистая)	состав арендной ставки (чистая)

Таблица 36. Определение рыночной арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Величина арендной платы	руб.		589 560	251 750	268 000	220 000	250 000
Общая площадь	кв.м.	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
Цена 1 кв.м. площади	руб/кв.м.		1 200	950	1 000	1 100	833
Корректировки							
Цена 1 кв.м. площади	руб/кв.м.		1 200	950	1 000	1 100	833
Право аренды		полное	полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		1 200	950	1 000	1 100	833
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		1 200	950	1 000	1 100	833
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		1 140	903	950	1 045	791
Условия рынка (время продажи, предложения)		08.07.2021	15.06.2021	07.07.2021	27.06.2021	25.06.2021	14.06.2021
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб/кв.м.		1 140	903	950	1 045	791
Местоположение							
Местоположение		Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 9, д 6	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Республики, 35А	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, 68	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, ул. Муравленко, 24Б
Глобальное местоположение (типичная территориальная зона)		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Численность населения, тыс.чел.		28,106	28,106	28,106	108,376	108,376	31,45
Территориальный коэффициент		0,7072	0,7072	0,7072	0,8204	0,8204	0,7160
Корректировка	%		0,0	0,0	-13,8	-13,8	-1,2

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Локальное местоположение (https://yandex.ru/maps/)		На "красной" линии	На "красной" линии	На "красной" линии	На второстепенной улице	На "красной" линии	На "красной" линии
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	21,95	0,00	0,00
Характеристики парковки		Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	6,00	0,00	0,00
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
Расчетный коэффициент		0,8561	0,8281	0,8722	0,8714	0,8931	0,8632
<i>Корректировка</i>	%		3,4	-1,8	-1,8	-4,1	-0,8
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Этажность		2 этаж	1 этаж	2 этаж	1, 3 этажи	2 этаж	2 этаж
- подвал, кв.м.:		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- цоколь, кв.м.:		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- 1 этаж, кв.м.:		331,0	491,3	0,0	128,0	0,0	0,0
- 2 этаж и выше, кв.м.:		0,0	0,0	265,0	140,0	200,0	300,0
всего:	кв.м.	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
<i>Корректировка</i>	%		0,0	17,6	8,5	17,6	17,6
Состояние зданий		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние отделки помещений							
- без отделки, кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- с простой отделкой		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- с повышенной (улучшенной) отделкой, кв.м.		331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
всего:	кв.м.	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр»

Продолжение таблицы

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	
Материал стен		кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	кирпич / бетон	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Отдельный вход		не имеется	имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	
Корректировка	%		-9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Наличие производственного оборудования		не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Инженерная инфраструктура		в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	в наличии (в полном объеме)	
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	%		12,4	19,4	52,1	35,5	19,6	
Скорректированная цена	руб/кв.м.		1 076	1 046	1 148	1 042	914	
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.	1 045						
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = C_i - C_{cp} / C_{cp}$	%		3,0%	0,1%	9,9%	0,3%	12,5%	
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum (1 - \Delta C_i)$			0,204555	0,210671	0,190004	0,210249	0,184521	
Взвешенная стоимость аренды	руб/кв.м.	1 046						

Обоснование корректировок*Корректировка на имущественные права*

Разница между рассматриваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все объекты-аналоги, также как и объект оценки, предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка учитывает различные условия совершения сделки (рассрочка платежа или льготная аренда, платеж эквивалентом денежных средств). Объекты-аналоги и объект оценки передаются на одинаковых условиях, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (перевод цены предложения в цену сделки)

По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 12 Отчета. Оценщиком были приняты средние значения коэффициентов из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка (объектов торгового назначения).

Корректировка на время продажи / предложения

Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Разница между датой оценки и датой предложения (сделки) не превышает срок экспозиции для земельных участков, указанный в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 29 Отчета, корректировка не требуется.

Корректировка на глобальное местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в различных населенных пунктах, необходимо внесение соответствующих корректировок. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Рисунок 5 Отчета. Так в соответствии с уравнением зависимости удельной стоимости от численности населения в населенном пункте:

$$Y (\text{удельная цена}) = 0,49 \cdot X (\text{численность населения, тыс.чел.})^{0,11},$$

корректировка определяется исходя из соотношения полученных коэффициентов размера общей площади следующим образом:

$$K_{\text{нас.}} = K_{\text{нас.}}(\text{о.о.}) / K_{\text{нас.}}(\text{аналог}) - 1, \text{ где:}$$

$K_{\text{нас.}}(\text{о.о.})$ – коэффициент численности населения в населенном пункте для объекта оценки;

$K_{\text{нас.}}(\text{аналог})$ – коэффициент численности населения в населенном пункте для объекта-аналога.

Таблица 37. Корректировка на численность населения

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Численность населения, тыс.чел.*		28,106	28,106	28,106	108,376	108,376	31,450
Расчетный коэффициент		0,7072	0,7072	0,7072	0,8204	0,8204	0,7160
Корректировка	%		0,0	0,0	-13,8	-13,8	-1,2

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ямало-Ненецкий_автономный_округ

Корректировка на локальное местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное локальное местоположение (на «красной» линии / на второстепенной улице), необходимо внесение соответствующей корректировки. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 19 Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с рассмотренным выше фактором местоположения) на стоимость оцениваемой недвижимости (расположенной в относительно небольших населенных

пунктах) используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка (для торговых объектов).

Корректировка на тип парковки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные характеристики парковки, необходимо внесение соответствующей корректировки. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 24 Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с рассмотренным выше фактором местоположения) на стоимость оцениваемой недвижимости (расположенной в относительно небольших населенных пунктах) используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различный размер общей площади, требуется внесение соответствующей корректировки. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Рисунок 7 Отчета. Так в соответствии с уравнением зависимости удельной арендной ставки от площади офисно-торговых объектов:

$$Y \text{ (удельная арендная ставка)} = 1,3937 \cdot X \text{ (площадь)}^{-0,084},$$

корректировка определяется исходя из соотношения полученных коэффициентов размера общей площади следующим образом:

$$K_{\text{пл.}} = K_{\text{пл.}}(\text{о.о.}) / K_{\text{пл.}}(\text{аналог}) - 1, \text{ где:}$$

$K_{\text{пл.}}(\text{о.о.})$ – коэффициент размера общей площади объекта оценки;

$K_{\text{пл.}}(\text{аналог})$ – коэффициент размера общей площади объекта-аналога.

Таблица 38. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь	кв.м	331,0	491,3	265,0	268,0	200,0	300,0
Расчетный коэффициент		0,8561	0,8281	0,8722	0,8714	0,8931	0,8632
Корректировка	%		3,4	-1,8	-1,8	-4,1	-0,8

Корректировка на тип объектов

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различный размер общей площади, требуется внесение соответствующей корректировки. Корректировка определена на основании данных, приведенных в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 22 Отчета. Согласно приведенным данным можно вывести формулу для определения величины поправки на этажность:

$$K = \left(\frac{S_1^o + K_1 \times S_{\text{подвал}}^o + K_2 \times S_{\text{цоколь}}^o + K_2 \times S_{\text{цоколь}}^o + K_3 \times S_2^o}{S_1^a + K_1 \times S_{\text{подвал}}^a + K_2 \times S_{\text{цоколь}}^a + K_3 \times S_2^a} \right) \times \frac{S_{\text{общ}}^a}{S_{\text{общ}}^o}, \text{ где:}$$

$S_{\text{общ}}^o$ - общая площадь помещений объекта оценки, кв.м.;

$S_{\text{общ}}^a$ - общая площадь помещений объекта-аналога, кв.м.;

$S_1^o, S_{\text{подвал}}^o, S_{\text{цоколь}}^o, S_2^o$ - площадь помещений объекта оценки, расположенного на первом этаже, в подвале, на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, кв.м.;

$S_1^a, S_{\text{подвал}}^a, S_{\text{цоколь}}^a, S_2^a$ - площадь помещений объекта-аналога, расположенного на первом этаже, в подвале, на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, кв.м.;

K_1 – коэффициент, отражающий различие в арендной ставке помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных в подвале;

K_2 – коэффициент, отражающий различие в арендной ставке помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных на цокольном этаже;

K_3 – коэффициент, отражающий различие в арендной ставке помещений расположенных на первом этаже и помещений расположенных на втором и выше этажах.

Учитывая типичные характеристики объектов-аналогов, Оценщиком были приняты средние значения коэффициентов из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на состояние здания

Состояние зданий у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

Корректировка на отделку

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимым состоянием отделки, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные характеристики по данному ценообразующему фактору. Корректировка описана в разделе 11 Анализ рынка, *Таблица 23* Отчета. Учитывая сравнительно малое влияние данного фактора (по сравнению с прочими физическими характеристиками) на стоимость оцениваемой недвижимости (распространено предоставление доступа к площадям через общие помещения), используется минимальное значение поправочного коэффициента из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка.

Корректировка на наличие производственного оборудования

Объект оценки и объекты-аналоги не имеют в своем составе производственного оборудования, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инженерной инфраструктуры

Объект оценки и объекты-аналоги имеют полный состав инженерной инфраструктуры, корректировка не требуется.

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

Таким образом, ставка аренды за 1 кв.м. оцениваемого объекта составляет 1 046 руб./кв.м. в мес.

Важнейшим элементом работы по определению рыночной стоимости доходной недвижимости методом капитализации является составление реконструированного отчета о доходах. Основным принципом составления реконструированного отчета о доходах является предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. Методика определения дохода заключается в прогнозировании величины доходных и расходных денежных потоков на будущие периоды.

Следует отметить, что данный вид отчета о доходах является спецификой оценки недвижимости и разработан для расчета величины чистого операционного дохода, применяемого для целей оценки.

Операционные расходы владельца собственности складываются из постоянных и переменных расходов.

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта недвижимости. Эти расходы включают в себя налог на недвижимость, арендную плату за земельный участок, стоимость страховки объекта залога, расходы на замещение, прочие налоги. Переменные расходы включают в себя расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу, коммунальные платежи и др.

Расходы на капитальные вложения не включаются в перечень расходов, т.к., во-первых, не повторяются ежегодно, и, во-вторых, произведенные улучшения могут увеличить чистый годовой доход или продлить срок жизни здания.

Доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного назначения.

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) приведен ниже.

Таблица 39. Отчет о доходах и расходах для объекта недвижимости

№	Показатели	Значения
1	Величина арендной ставки за 1 кв.м. помещений, руб./мес.	1 046,00
2	Общая площадь помещений, кв.м.	331,0
3	Величина арендной ставки за помещение, руб./мес.	346 226
4	Потенциальный валовый доход, руб./год. (стр. 1 x стр. 2 x 12)	4 154 712
5	Потери от недозагрузки и неуплаты, % ¹	12,5
6	Действительный валовый доход, руб. (стр. 3 - (стр. 3 x стр. 4 / 100))	3 635 373
7	Операционные расходы, % ²	22,0
8	Чистый операционный доход, руб./год (стр. 6 - стр. 7 x стр. 6 / 100)	2 835 591

Комментарии:

1 - Найденная арендная ставка является чистой, т.е. коммунальные расходы оплачиваются арендаторами отдельно.

2 – Потери от недозагрузки и неуплаты приняты на среднем уровне диапазона величин недозагрузки согласно данным раздела 11 Анализ рынка, Таблица 13.

3 – Операционные расходы представляют собой 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 услуг обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещения, и т.д. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Величина операционных расходов для объекта оценки принята на основании данных по помещениям и зданиям, приведенным в разделе 11 Анализ рынка, Таблица 14 Отчета. В рамках настоящего расчета, величина операционных расходов принимается на уровне минимального значения из диапазона данного ценообразующего фактора для рассматриваемого сегмента рынка (объектов торгового назначения) в связи с типом (встроенное помещение) и относительно малыми размерами объекта оценки и соответственно сравнительно незначительным объемом ряда затрат для объектов подобного типа – расходы на рекламу арендного бизнеса, на уборку и охрану общих территорий, и т.д.).

Расчет ставки 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;

- Нормы возврата инвестиций – SFF (погашение суммы первоначальных вложений, применительно только к изнашиваемой части активов).

Методы определения коэффициента (ставки) капитализации:

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

Значение ставок капитализации приведено ниже.

Таблица 40. Ставка (коэффициент) капитализации для коммерческой недвижимости

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

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

Источник: согласно данным Интернет-портала <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.01.2021 г.

Учитывая характеристики объекта оценки, коэффициент капитализации принят на максимальном уровне в размере 15%.

Расчет стоимости объекта доходным подходом

Расчет и результаты оценки объекта оценки доходным подходом приведены в таблице ниже.

Таблица 41. Расчет стоимости доходным подходом

Наименование показателя	Показатель
Чистый операционный доход, руб./год	2 835 591
Ставка капитализации	15,0%
Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, руб.	18 903 940

В результате расчетов по доходному подходу стоимость объекта оценки составляет на дату оценки: **18 903 940 (восемнадцать миллионов девятьсот три тысячи девятьсот сорок)** рубля.

Предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата не требуется, так как в рамках данного подхода использован один метод.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ДИАПАЗОНОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно пункту 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. 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)».

В результате расчетов реализованы затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Таблица 42 Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

№ п/п	Наименование	Результат оценки в рамках подхода, руб.	Интервал неопределенности*	Интервал (диапазон) стоимости в рамках подхода, руб.	
1	Сравнительный подход	19 820 280	12,0%	17 441 846	22 198 714
2	Доходный подход	18 903 940	16,5%	15 784 790	22 023 090

* Источник: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). ПЦФКО, под ред. Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.

Результат сравнительного подхода находится в диапазоне стоимости, полученном доходным подходом, результат доходного подхода находится в диапазоне стоимости, полученном сравнительным подходом.

Результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки между данными подходами следует признать несущественным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты сравнительного и доходного подходов к оценке.

Определение итоговой величины рыночной стоимости приведено ниже.

Таблица 43. Определение итоговой величины рыночной стоимости

№ п/п	Критерий	Подходы	
		Сравнительный	Доходный
		Баллы	
1	Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	3	2
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	2
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	2	2
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	2	3
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.	3	2
6	Итого	13	11
7	Сумма баллов	24	
8	Вес подхода	0,542	0,458
9	Стоимость объекта оценки, определенная различными подходами, руб.	19 820 280	18 903 940
10	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	19 400 596	
11	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб.	19 401 000	

В результате расчетов стоимость объекта оценки составляет на дату оценки:

Таблица 44.

Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.П. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.	16 230 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.	3 171 000
Итого:	19 401 000
	девятнадцать миллионов четыреста одна тысяча рублей
Примечание: Рыночная стоимость земельного участка определена в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость нежилого помещения определена как разность рыночных стоимостей единого объекта недвижимости и земельного участка	

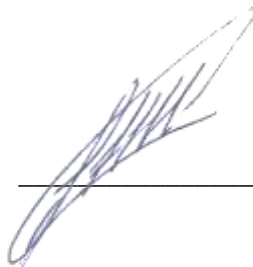
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, объект оценки, на дату оценки, по мнению Оценщика, имеет стоимость:

Таблица 45.

Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
<p>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.П. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959., Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.</p>	<p>19 401 000</p> <p>девятнадцать миллионов четыреста одна тысяча рублей</p>
в том числе:	
<p>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.П. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.</p>	16 230 000
<p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.</p>	3 171 000

Оценщик:



И.А. Никитин

17. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Справочная литература, периодические издания, информационные источники:

1. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб.: Издательство «МКС», 2003;
2. Грибовский С.В.. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург, 2000;
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002;
4. Сборник Ко-Инвест "Общественные здания". Укрупненные показатели восстановительной стоимости строительства, 2016 г.;
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.;
6. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2018 г.;
7. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». ПЦФКО, под ред. Лейфера Л.А. г. Нижний Новгород, 2020 г.
8. «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». ПЦФКО, Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2017г.;
9. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). ПЦФКО, под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017 г.;
10. Материалы специализированных Интернет-ресурсов.

Методические и нормативные материалы (в последней редакции):

1. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ;
2. Налоговый кодекс РФ часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ;
3. Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 2;

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Задание на оценку
2. Фотографии объекта оценки;
3. Копии материалов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки.
4. Данные, используемые в отчете.
5. Документы оценщиков.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАЯВКА НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1 к
Рамочному соглашению №50003494005
на проведение оценки имущества и прав (требований)

ЗАЯВКА НА ОЦЕНКУ №1 от 16.06.2021 г.

1. Объект оценки:

Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Общая площадь: 331 кв.м. Этаж: 2. Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12, I.П. Кадастровый номер: 89:14:010101:1959.

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: магазины (4.4). Площадь 2 561,67 кв.м. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26. Кадастровый номер: 89:14:010101:67.

2. Сведения о правах на Объект оценки (имущественные права, обременения и пр.):

Право собственности (нежилое помещение – право собственности, земельный участок – общая долевая собственность, 1/3), обременение в виде залога в пользу ПАО Сбербанк (не учитывается в оценке).

3. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Результаты оценки будут использованы для реализации имущества гражданина в процедуре банкротства.

6. Дополнительно определяются: -.

7. Дата определения стоимости (дата оценки): на дату составления отчета об оценке.

8. Требования к проведению оценки (стандарты оценки, методы оценки): приведены в Приложении №4 к рамочному соглашению № 50003494005 от «29» октября 2020 г.

9. Требования к отчету об оценке (форма представления результатов):

9.1. Отчет об оценке, который должен быть оформлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки), Федеральных стандартов оценки ФСО 1,2,3 и 7, а также, в соответствии с настоящей Заявкой на оценку.

9.2. По результатам работы Оценщика Заказчику представляется Отчет в бумажном и электронном виде, выполненный в соответствии с законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также настоящей Заявкой на оценку.

9.3. Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате MS Excel и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается с представителями Заказчика.

9.4. Итоговая версия Отчета передается Заказчику в бумажном виде с приложенными копиями всех основных использованных в процессе оценки исходных документов.

9.5. Отчет готовится в 2-х экземплярах и должны быть пронумерованы постранично, прошиты, скреплены печатью, а также подписаны Исполнителями.

10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Осмотр имущества не осуществляется, описание объекта оценки основывается на информации и фотоматериалах, предоставленных Заказчиком, и самостоятельно полученных Оценщиком документах.

Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики

Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

11. Стоимость услуг:

Стоимость услуг по оценке Объекта оценки, указанного в п.1. настоящей Заявки на оценку, определяется в соответствии с утвержденными между Сторонами тарифами, указанным в Приложении к настоящей Заявке на оценку и составляет 15 725 (пятнадцать тысяч семьсот двадцать пять) рублей 00 коп., НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения (ст. 346.11 и ст.346.12 НК РФ).

12. Сведения об оценщиках, привлекаемых для оказания услуг:

ФИО: Никитин Иван Андреевич, дата рождения: 04.05.1990 г.

Должность: оценщик.

Паспортные данные, включая адрес регистрации по месту жительства и пребывания (если отличаются): серия 1813 № 941510, выдан отделом УФМС России по г. Волгограду в Дзержинском районе, код подразделения 340-002, дата выдачи 05.03.2014 г., адрес регистрации по месту жительства: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Шекснинская, 28-61.

Сведения о членстве в СРО, указанной в п. 1.2 Соглашения:

- включен в реестр членов СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020 г., рег. № 009258.

Сведения о трудовом договоре, заключенном Оценщиком с Исполнителем:

- трудовой договор № 2 от 01 декабря 2012 года;

- срок действия трудового договора: бессрочно.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика за причинение ущерба лицам, заключившим договор на проведение оценки, (по условиям договора страхования Заказчик должен относиться к таким лицам) в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности:

ФИО: Никитин Иван Андреевич

- страховщик: САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»,

- договор страхования (страховой полис) № 922/1865985977,

- срок страхования: с 16.12.2020 по 15.12.2021,

- размер страховой суммы: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

13. Срок оказания услуг: не более 15 (пятнадцати) календарных дней.

Подписи представителей Сторон

От Исполнителя:

Директор ООО Оценочная фирма
«Спектр»
Рогожкин Григорий Александрович

_____ (подпись)
М.П.

От Заказчика:

Директор СЦ «Снабжение» ОСЦ
«Новосибирск» ПАО Сбербанк
Фролов М.Н.

_____ (подпись)
М.П.

**Приложение №1
к Заявке на оценку**

Стоимость услуг по оценке имущества

№ пп	Наименование Объекта оценки	Стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Объект недвижимости – помещение №1 (комн. №№ 142-145), назначение: нежилое, общая площадь 154,9 кв. м., этаж 1, адрес: Костромская область, г. Кострома, ул. Коммунаров, д. 40, пом.1, комн. №№142-145 на 1м этаже, кадастровый номер: 44:27:020402:321.	6 475,00
2	Объект недвижимости – нежилое помещение, общая площадь 15 кв. м., этаж 3, адрес: Костромская область, г. Кострома, ул. Коммунаров, д. 40, пом.1, комн. №№42, кадастровый номер: 44:27:020402:345.	9 250,00
	Итого:	15 725

Подписи представителей Сторон

От Исполнителя:

Директор ООО Оценочная фирма
«Спектр»
Рогожкин Григорий Александрович

_____ (подпись)

М.П.

От Заказчика:

Директор СЦ «Снабжение» ОСЦ
«Новосибирск» ПАО Сбербанк
Фролов М.Н.

_____ (подпись)

М.П.

**Приложение №2
к Заявке на оценку**

Перечень документов и информации

Стороны согласовали следующий Перечень документов и информации, которую Заказчик должен передать Исполнителю для исполнения обязательств по Соглашению:

№ п/п	Наименование документа/содержание информации	Способ оформления документов, состав и способ передачи информации
1	Недвижимое имущество: - выписки из ЕГРН, - технические паспорта	Направление документов на электронную почту «Исполнителя» info@ofspektr.ru

Подписи представителей Сторон

От Исполнителя:

Директор ООО Оценочная фирма
«Спектр»
Рогожкин Григорий Александрович

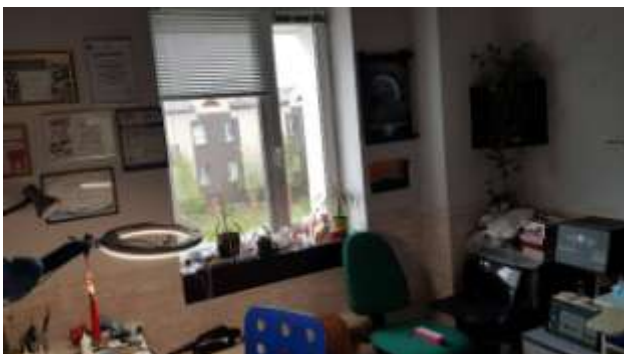
_____ (подпись)
М.П.

От Заказчика:

Директор СЦ «Снабжение» ОСЦ
«Новосибирск» ПАО Сбербанк
Фролов М.Н.

_____ (подпись)
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 5	
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17692406			
Кадастровый номер:		89:14:010101:1959	
Номер кадастрового квартала:		89:14:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1281-003; Условный номер 89-89-05/008/2011-256	
Адрес:		Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр 1, д 26, пом 1-12.1.11	
Площадь, м2:		331	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №02	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		10543309.9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		89:14:000000:310	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17692406			
Кадастровый номер:		89:14:010101:1959	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 5	
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17692406			
Кадастровый номер:		89:14:010101:1959	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мильник Александр Григорьевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 89-89-05/014/2011-081 31.10.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.05.2020 09:58:28	
	номер государственной регистрации:	89:14:010101:1959-89/048/2020-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП по г.Губкинскому	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 53863609/8910, Выдан 07.04.2020	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	24.09.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	89-89-05/015/2013-306	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2013 по 28.06.2023 с 24.09.2013 по 28.06.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 10045/1, Выдан 10.09.2013	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17692406		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		89:14:010101:1959	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	31.10.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	89-89-05/014/2011-081	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2011 по 30.09.2021 с 01.11.2011 по 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк", ИНН: 7202021856	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка, Выдан 21.10.2011	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2020 07:35:25	
	номер государственной регистрации:	89:14:010101:1959-89/025/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП по г.Губкинский	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 55130937/8910, Выдан 12.08.2020	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17692406			
Кадастровый номер:		89:14:010101:1959	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Вх. № 115
Дата 01.04.2013г.
12:30

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА**
Город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа
Двадцать первого октября две тысячи одиннадцатого года

Мы, гр. **Потоцкая Ирина Зинуровна**, 02.08.1975 года рождения, место рождения: гор. Стерлитамак Башкирской АССР, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 417030, выдан 02.12.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 14, дом 30, кв. 13, действующая от имени гр. **Абдулаевой Галины Валентиновны**, 05.07.1968 года рождения, место рождения: село Молчановка Бугурус-ланского района Оренбургской области, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 352209, выдан 15.04.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 1, дом 14, кв. 2, по доверенности от 18 октября 2011 года, удостоверенной нотариусом Нотариального округа город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа, Косенко О.В., в реестре за № 4-2302, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. **Мильчик Александр Григорьевич**, 24.11.1981 года рождения, место рождения: село Лошковцы Дунаевецкого района Хмельницкой области, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 74 03 408000, выдан 30.10.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающий по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, гор. Губкинский, мкр. 14, дом 16, кв. 31, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал Покупателю принадлежащую Продавцу по праву собственности **НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**, назначение: нежилое, расположенное на втором этаже Торгового центра «Коралл», состоящего из пеноблоков и кирпича, находящееся по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Губкинский, микрорайон 1, дом 26, пом. 1-12, I.II, общей площадью 331 (Триста тридцать один) кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 89-89-05/008/2011-256.

2. Указанное нежилое помещение принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Акта приёмки в эксплуатацию законченного строительством объекта приемочной комиссией от 15.10.2005г., утвержденного приказом № 17 от 13.12.2005г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16 августа 2011 года, серия 89 АА 098709, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 августа 2011 года сделана запись регистрации № 89-89-05/008/2011-256. Отчуждаемое нежилое помещение расположено на земельном участке с кадастровым номером 89:14:01 01 01:0067 общей площадью 2562 (Две тысячи пятьсот шестьдесят два) кв.м. по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Губкинский, микрорайон 1, дом 26.

3. Стороны оценивают указанное нежилое помещение в сумму **9 000 000 (Девять миллионов) рублей**.

4. Указанное нежилое помещение Покупатель приобретает с использованием собственных средств в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей** и с использованием кредитных средств Акционерного Западно-Сибирского коммерческого банка открытого акционерного общества (Зпсибкомбанк ОАО), (далее – Банк), в соответствии с договором кредитования № 2044713/11КМН от 21.10.2011 года, заключённым между Банком и гр. **Мильчиком Александром Григорьевичем**. Приобретаемое нежилое помещение считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности за Покупателем, в соответствии со статьёй 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Денежные средства предоставляются гр. **Мильчику Александру Григорьевичу**, на основании договора кредитования № 2044713/11КМН от 21.10.2011 года, заключённого в г. Губкинский, имеющего следующие существенные условия:

- Сумма кредита **6 000 000 (Шесть миллионов) рублей**.
- Банк предоставляет заёмщику кредит в течении 1 (одного) банковского дня с момента подписания настоящего договора купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств Банка, (далее – договор), после предоставления в Банк расписки о принятии на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел, настоящего договора.

ИНСПЕКТОР ОТДЕЛА
КРЕДИТОВАНИЯ ОР. ЛЮЦ
ПАВЛЕНКО Н.Н.
КОПИЯ БЕРНА *Павленко*

- Заемщик обязуется вернуть кредит в сроки, предусмотренные договором кредитования № 2044713/11КМН от 21.10.2011 года, и уплачивать проценты за пользование кредитом в размере и порядке, предусмотренным договором кредитования № 2044713/11КМН от 21.10.2011 года, заключенного на срок по 30.09.2021 года.
5. Расчёт между сторонами производится в следующем порядке: собственные средства в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей Покупатель выплатил Продавцу до подписания настоящего договора, кредитные средства Банка в размере 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей Покупатель выплачивает Продавцу в течении 1 (одного) банковского дня с момента подписания настоящего договора и предоставления в Банк расписки о принятии на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел, настоящего договора.
 6. Продавец и Покупатель установили, что с момента регистрации перехода права собственности на нежилое помещение и до момента оплаты стоимости нежилого помещения, нежилое помещение не находится в залоге у Продавца в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ.
 7. Покупатель обязан застраховать за свой счёт приобретаемое нежилое помещение от рисков уничтожения или повреждения в пределах суммы кредита, по договору кредитования № 2044713/11КМН от 21.10.2011 года, в период действия вышеуказанного договора ипотечного кредитования по мере необходимости производить пролонгацию страхового полиса.
 8. Покупатель приобретает право собственности на указанное нежилое помещение после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел.
 9. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанного нежилого помещения в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.
 10. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 6 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сторонам известно.
 11. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное нежилое помещение никому другому не продано, не обременено правами третьих лиц, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
 12. Расходы по настоящему договору купли-продажи нежилого помещения, а именно: госпошлину за регистрацию права собственности на приобретаемое нежилое помещение, оплачивает Покупатель.
 13. Продавец передаёт нежилое помещение в день подписания настоящего договора. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче нежилого помещения стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.
 14. Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел, один в - Банк, по экземпляру выдается Продавцу и Покупателю.

Продавец: гр. Потоцкая Ирина Зинуровна, действующая от имени гр. Абдулаевой Галины Валентиновны

Галина Валентиновна Абдулаева

Покупатель: гр. Мильчик Александр Григорьевич

Александр Григорьевич Мильчик

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу

№ документа регистрационного бланка 89

Произведена государственная регистрация приобретения собственности

Дата регистрации 01.11.2011

№ документа регистрации 89-89-03/10/2011-001

Регистратор А.В. Зинурова



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу

№ документа регистрационного бланка 89

Произведена государственная регистрация ипотеки в пользу банка

Дата регистрации 01.11.2011

№ документа регистрации 89-89-03/10/2011-001

Регистратор А.В. Зинурова



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа
Двадцать первого октября две тысячи одиннадцатого года

Мы, гр. **Потоцкая Ирина Зинуровна**, 02.08.1975 года рождения, место рождения: гор. Стерлитамак Башкирской АССР, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 417030, выдан 02.12.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 14, дом 30, кв. 13, действующая от имени гр. **Абдулаевой Галины Валентиновны**, 05.07.1968 года рождения, место рождения: село Молчановка Бугурусланского района Оренбургской области, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 352209, выдан 15.04.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 1, дом 14, кв. 2, по доверенности от 18 октября 2011 года, удостоверенной нотариусом Нотариального округа город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа, Косенко О.В., в реестре за № 4-2302, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

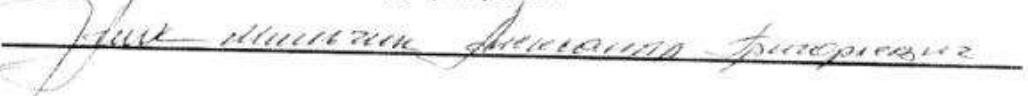
гр. **Мильчик Александр Григорьевич**, 24.11.1981 года рождения, место рождения: село Лошковцы Дунаевецкого района Хмельницкой области, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 74 03 408000, выдан 30.10.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающий по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, гор. Губкинский, мкр. 14, дом 16, кв. 31, в дальнейшем «Покупатель», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:


1. Продавец, в соответствии с договором купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 21.10.2011 года, продал Покупателю **НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**, назначение: нежилое, расположенное на втором этаже Торгового центра «Коралл», состоящего из пеноблоков и кирпича, находящееся по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Губкинский, микрорайон 1, дом 26, пом. 1-12, I,II, общей площадью 331 (Триста тридцать один) кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 89-89-05/008/2011-256.
2. По настоящему акту Продавец передал Покупателю нежилое помещение, находящееся по адресу: находящееся по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Губкинский, микрорайон 1, дом 26, пом. 1-12, I,II, а Покупатель принял от Продавца, указанное нежилое помещение.
3. Претензий у Покупателя к Продавцу по передаваемому нежилому помещению не имеется.

Продавец: гр. **Потоцкая Ирина Зинуровна**, действующая от имени гр. **Абдулаевой Галины Валентиновны**



Покупатель: гр. **Мильчик Александр Григорьевич**



ПРОСВЕТОМ ОТДЕЛА
КРЕДИТОВАНИИ ОП. ЛЯЦ
ПАВЛЕНКО В.Н.
КОПИЯ БЕРНА 

инвентаризация

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГУБКИНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
(629830, ЯНАО, г.Губкинский, мкр 2, дом 45)

отдел технической инвентаризации

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ВТОРОЙ ЭТАЖ
торгового центра
"КОРАЛЛ"**

Тип объекта	помещение
Назначение объекта: нежилое	торговли

ЯНАО, г.Губкинский,
микрорайон № 1, дом 26.
(местоположение объекта учета)

Инвентарный архивный номер	1281-003
Инвентарный номер собственника	
Кадастровый номер	

по ОКУД	
по ОКПО	
по ОКАТО	
по ОКАТО	
по ОКАТО	
по ОКАТО	

СОГЛАСОВАНО

" _____ " _____ г.
(должность)

(наименование службы)

(подпись)

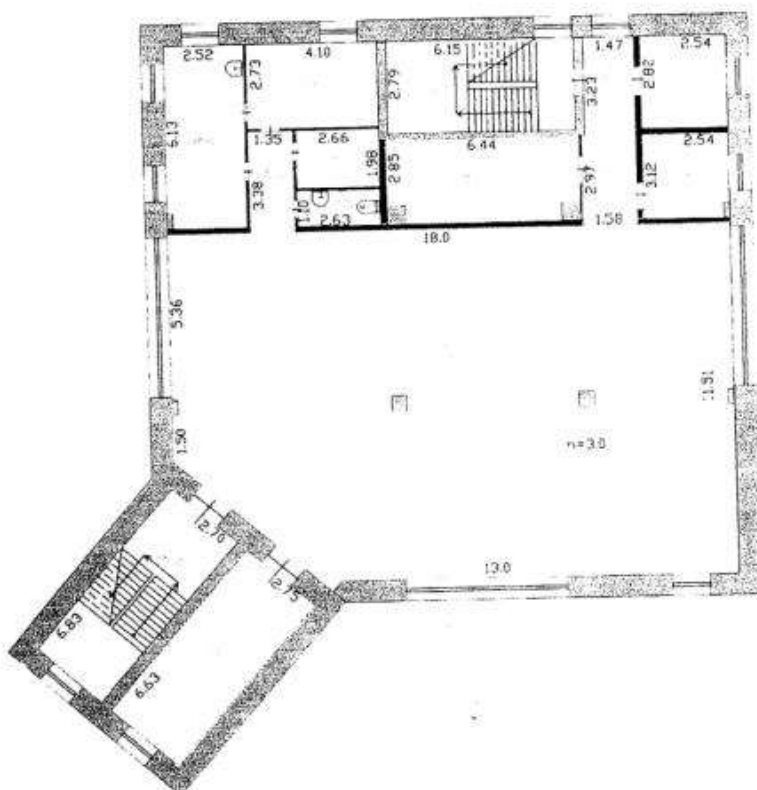
Паспорт составлен по состоянию на "05" мая 2011года.

Директор

ИНСПЕКТОР ОТДЕЛА
КРЕДИТОБАНКА ОТДЕЛ
ПАВЛЕНКО К.Н. М.П.
КОПИЯ БЕРНА

И.Н. Миклин
(И.О. Фамилия)

ПЛАН 2 ЭТАЖА



МУП "Губкинское УНИТИ"	ОТДЕЛ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ		ИНВ. N 1281-003
ПЛАН второго этажа торгового центра "КОРАЛЛ" ЯНАО, г.Губкинский, микрорайон №1, дом 26			M 1:200
ДАТА	ИСПОЛНИТЕЛЬ	Ф.И.О.	ПОДПИСЬ
05.05.2011	начальник ОТИ	Хаматнурова Г.Х.	<i>[Signature]</i>
05.05.2011	инженер ОТИ	Детковская И.А.	

ИНСПЕКТОР ОТДЕЛА
КРЕДИТОВАНИЯ ЮР. ЛИЦ
ПАВЛЕНКО П. Н.

КОПИЯ ВЕРНА *[Signature]*

экспликация

к поэтажному плану нежилого здания (помещения) расположенного в городе (другом поселении)
 с. Губкинский по ул. (пер.) микрорайон 1, дом №26 Торговый центр "Коралл"

Дата записи					2 этаж		общая, в т.ч.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п. по плану	Назначение помещений канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	основная	вспомогательная	Итого по помещению этажу строению	Высота помещения по вк. обмеру	
2 этаж										
05.05.2011	А	2	1	торговый зал	$18,0 \times 11,51 - 10,74 \times 0,16 - 0,26 - 0,5$	193,8				3,0
			2	парикмахерская	$6,13 \times 2,52 - 0,13$	15,3				
			3	парикмахерская	$4,10 \times 2,73$	11,2				
				4	подсобное помещение	$2,66 \times 1,98$		5,3		
				5	туалет	$1,10 \times 2,63$		2,9		
				6	коридор	$1,35 \times 3,38$		4,6		
				7	подсобное помещение	$6,44 \times 2,85 - 0,72$		17,6		
				8	коридор	$1,47 \times 3,32$		4,8		
				9	кабинет	$2,54 \times 2,82$	7,2			
				10	кабинет	$2,34 \times 3,12 - 0,13$	7,8			
				11	коридор	$1,58 \times 2,97$		4,7		
				12	кабинет	$6,63 \times 2,78$	18,2			
				I	лест. клетка	$2,79 \times 6,15$		17,2		
			II	лест. клетка	$2,70 \times 6,83$		18,4			
Итого по 2 этажу:							253,5	75,3	331,0	

Инспектор отдела
 кредитования Юр. лиц
 Шавленко П.И.
 Копля Верна

Описание конструктивных элементов и определение износа торгового центра "Коралл" (второй этаж)								
Литер А		Группа капитальности I		Сборник № 33				
Год постр.		Вид внутренней отделки		повышенная		Таблица № 5(а)		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание констр. элементов /материал, конструкция, отделка и прочее/	Техническое состояние /осадка, трещины, гниль, и т.п./	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к уд. весу, %	Уд. вес	Износ в %	Производственная уд. вес
1	Фундамент	ж/б сваи	хорошие	6	0,0	6	0	0
2	а) Наружные и капитальные стены	пеноблок, кирпич, утеплитель	хорошие	31	0,00	31	0	0
	внутренние							
	б) Перегородки	гипсокартон, кирпич						
3	Перекрытия							
	чердачные	ж/б плита	хорошие	10	0,00	10	0	0
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша	металлочерепица	хорошие	12	0,00	12	0,0	0,0
5	Полы	бетонные, покрытые плиткой	хорошие	6	0,0	6	0	0
6	Проемы							
	оконные	стеклопакеты	хорошие	11	0,0	11	0	0
	дверные	простые						
7	Отделочные работы							
	Наружная отделка	теплоизоляционные	хорошие					
	архитект. оформлен	плиты "КРАПСАН"						
	а)							
	Внутренняя отделка	окраска, керам. плитка	хорошие	4	0	4	0	0
	а)							
8	Санитарно-и электрические работы							
	Централ. отопление	от ТЭЦ						
	печное отопление							
	Водопровод	централизован.						
	Электроосвещение	скрытая проводка						
	Радио							
	Телефон	есть						
	Телевидение							
	Ванны и душевые			17	0,00	17	0	0
	с горяч. водоснаб.	от городской сети						
	Горячее водоснаб.	от городской сети						
	Вентиляция	принудительная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	в городскую сеть						
9	Разные работы	крыльца		3	0,0	3	0	0
				100		100	0	0
Стоимость								
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2011 года						484 710р.		
Учетный номер ОТИ N 333								

Инспектор ОТДЕЛА
КРЕДИТОВАНИЯ ЮР. ЛИЦ
ЩАДЕНКО И.Н.
КОПЛЯ ВЕРНА *[подпись]*

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575			
Кадастровый номер:	89:14:010101:67		
Номер кадастрового квартала:	89:14:010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	89:14:01 00 01:0067		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Губкинский, мкр. 1, дом 26.		
Площадь, м2:	2561.67		
Кадастровая стоимость, руб.:	6661289.82		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	89:14:000000:310		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
2 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-17708575			
Кадастровый номер:		89:14:010101:67	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8			
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575			
Кадастровый номер:		89:14:010101:67	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Абдулаева Галина Валентиновна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 2/3 89-89-05/013/2011-252 03.11.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	09.10.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	89-89-05/013/2013-685
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.10.2013 с 09.10.2013 на 120 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Абдулаева Галина Валентиновна
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залог недвижимости), № 1/ЗЛ-ЗИ, Выдан 20.09.2013
	3.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	15.11.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	89-89-05/013/2011-375
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2011 с 15.11.2011 на 84 месяца
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "СтарБанк", ИНН: 8905007462
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0001-ЗЛ/И, Выдан 03.11.2011
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Мильчик Александр Григорьевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 89-89-05/013/2011-251 03.11.2011 00:00:00

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок		Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
вид объекта недвижимости									
2 сентября 2020г. № КУВН-002/2020-17708575									
Кадастровый номер:				89:14:010101:67					
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	3.1	вид:	Запрещение регистрации						
		дата государственной регистрации:	14.05.2020 09:58:28						
		номер государственной регистрации:	89:14:010101:67-89/048/2020-1						
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до снятия запрета						
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП по г.Губкинскому						
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 53863609/8910, Выдан 07.04.2020						
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	3.2	вид:	Ипотека						
		дата государственной регистрации:	24.09.2013 00:00:00						
		номер государственной регистрации:	89-89-05/015/2013-305						
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2013 по 28.06.2023 с 24.09.2013 по 28.06.2023						
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893						
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 10045/1, Выдан 10.09.2013						
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	3.1	вид:	Запрещение регистрации						
		дата государственной регистрации:	13.08.2020 07:35:25						
		номер государственной регистрации:	89:14:010101:67-89/025/2020-2						
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до снятия запрета						
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП по г.Губкинский						
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 55130937/8910, Выдан 12.08.2020						
4	Договоры участия в долевом строительстве:								
	не зарегистрировано								
5	Заявленные в судебном порядке права требования:								
	данные отсутствуют								
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:								
	данные отсутствуют								
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:								
	данные отсутствуют								
полное наименование должности			подпись			инициалы, фамилия			

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575		
Кадастровый номер:		89:14:010101:67
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

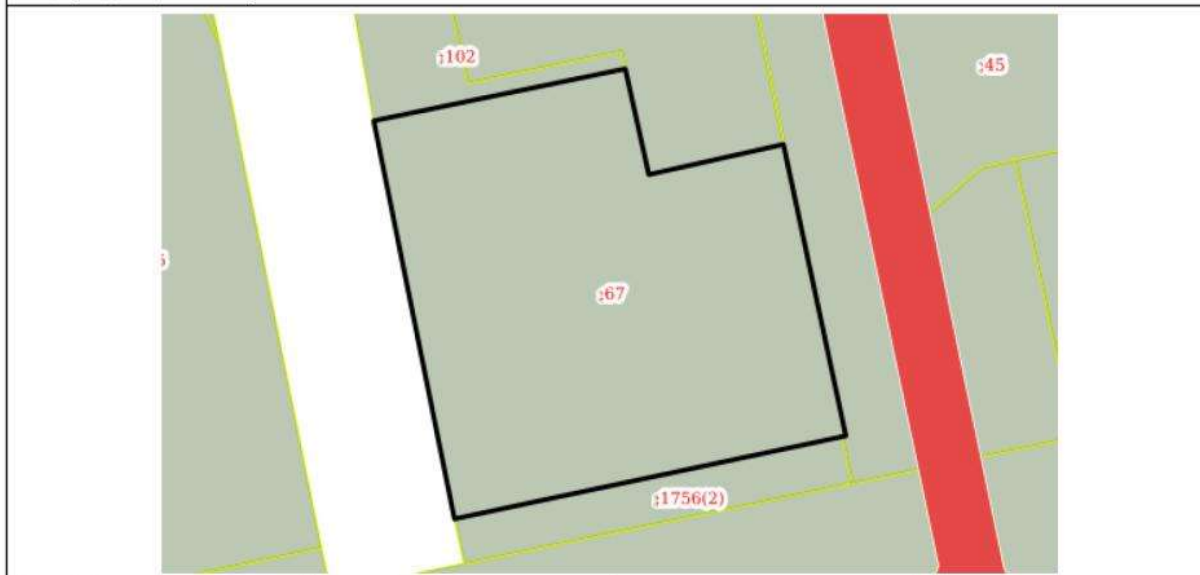
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 8
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575			
Кадастровый номер:		89:14:010101:67	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Словные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 8

2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575

Кадастровый номер: 89:14:010101:67

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	78°17.6'	33.96	данные отсутствуют	89:14:010101:102	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	167°29.0'	14.35	данные отсутствуют	89:14:010101:69	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	77°19.7'	18.23	данные отсутствуют	89:14:010101:69	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	167°56.2'	39.47	данные отсутствуют	89:14:000000:1324(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	258°0.4'	52.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	348°33.4'	53.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	89:14:010101:1756(2)	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 8

2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17708575

Кадастровый номер: 89:14:010101:67

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МО г.Губкинский				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	38214.9	24005.64	-	0.1
2	38221.79	24038.89	-	0.1
3	38207.78	24042	-	0.1
4	38211.78	24059.79	-	0.1
5	38173.18	24068.04	Временный межевой знак	-
6	38162.19	24016.31	Временный межевой знак	-
1	38214.9	24005.64	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

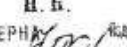
М.П.

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
Город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа
Двадцать второго октября две тысячи одиннадцатого года**

Мы, гр. **Потоцкая Ирина Зинуровна**, 02.08.1975 года рождения, место рождения: гор. Стерлитамак Башкирской АССР, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 417030, выдан 02.12.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 14, дом 30, кв. 13, действующая от имени гр. **Абдулаевой Галины Валентиновны**, 05.07.1968 года рождения, место рождения: село Молчановка Бугурусланского района Оренбургской области, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 74 03 352209, выдан 15.04.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающая по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, мкр. 1, дом 14, кв. 2, по доверенности от 18 октября 2011 года, удостоверенной нотариусом Нотариального округа город Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа, Косенко О.В., в реестре за № 4-2302, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

гр. **Мильчик Александр Григорьевич**, 24.11.1981 года рождения, место рождения: село Лошковцы Дунаевецкого района Хмельницкой области, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 74 03 408000, выдан 30.10.2003 года ОВД гор. Губкинского Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-008, проживающий по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, гор. Губкинский, мкр. 14, дом 16, кв. 31, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Покупатель покупает в собственность у Продавца, а Продавец продает, в соответствии с условиями настоящего договора, следующее недвижимое имущество: 1/3 (одной третьей) долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2562 (Две тысячи пятьсот шестьдесят два) кв.м., находящийся по адресу: Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, микрорайон 1, дом 26. Кадастровый (или условный) номер: 89-14-01-01-01-0067.
2. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 9 от 27.12.2005г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 27 апреля 2011 года, серия 89 АА 092346, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 января 2006 года сделана запись регистрации № 89-72-34/001/2006-1.
3. Доля, равная 1/3 (Одной третьей), на указанный земельный участок по соглашению сторон продается за 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.
4. Расчет между сторонами производится в следующем порядке: 10 000 (Десять тысяч) рублей Покупатель выплатил Продавцу до подписания настоящего договора, оставшуюся часть денежных средств в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей Покупатель обязуется оплатить Продавцу в срок до 01 декабря 2011 года. Покупатель имеет право на досрочное исполнение обязательств по оплате.
5. Покупатель осмотрел земельный участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, наземными сооружениями и объектами. Претензий по состоянию приобретаемой доли в праве собственности на земельный участок Покупатель не имеет.
6. Отчуждаемая доля на земельный участок передана Продавцом Покупателю до подписания настоящего договора, без составления Сторонами передаточного акта.

ИНСПЕКТОР СДЕЛА
КРЕДИТОБАНКА ЮР. ЛИЦ
ПАВЛЕНКО Н.К.
КОПИЯ ВЕРНА 

Претензий у сторон по процедуре передачи доли в праве собственности на земельный участок не имеется.

7. Покупатель приобретает право общей долевой собственности на указанный земельный участок в следующих долях: 1/3 (Одна третья) доля – Мильчику Александру Григорьевичу и 2/3 (две третьих) доли в праве остаётся у Абдулаевой Галины Валентиновны, с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел.

8. С содержанием статей 167, 209, 223, 288, 292, 549 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны ознакомлены.

9. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора отчуждаемая доля в праве собственности на земельный участок никому другому не продана, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

10. Расходы по настоящему договору, а именно: оплата стоимости госпошлины за регистрацию права собственности на приобретаемую долю в праве собственности на земельный участок, несет Покупатель.

11. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить этот договор на крайне невыгодных для себя условиях.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке. При расторжении договора стороны возвращают друг другу все полученное по сделке, а виновная сторона при этом уплачивает другой стороне штраф в размере 20% от стоимости земельного участка определенной пунктом 3 настоящего договора.

13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел.

Продавец: гр. Потоцкая Ирина Зинуровна, действующая от имени гр. Абдулаевой Галины Валентиновны

Ирина Зинуровна Потоцкая

Покупатель: гр. Мильчик Александр Григорьевич

Александр Григорьевич Мильчик

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел

Номер документа: 89-1-Губкинский
Ипотечный в силу закона
Дата отчуждения: 29.03.2011-201
Получатель: ИИ Черниковой А

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел

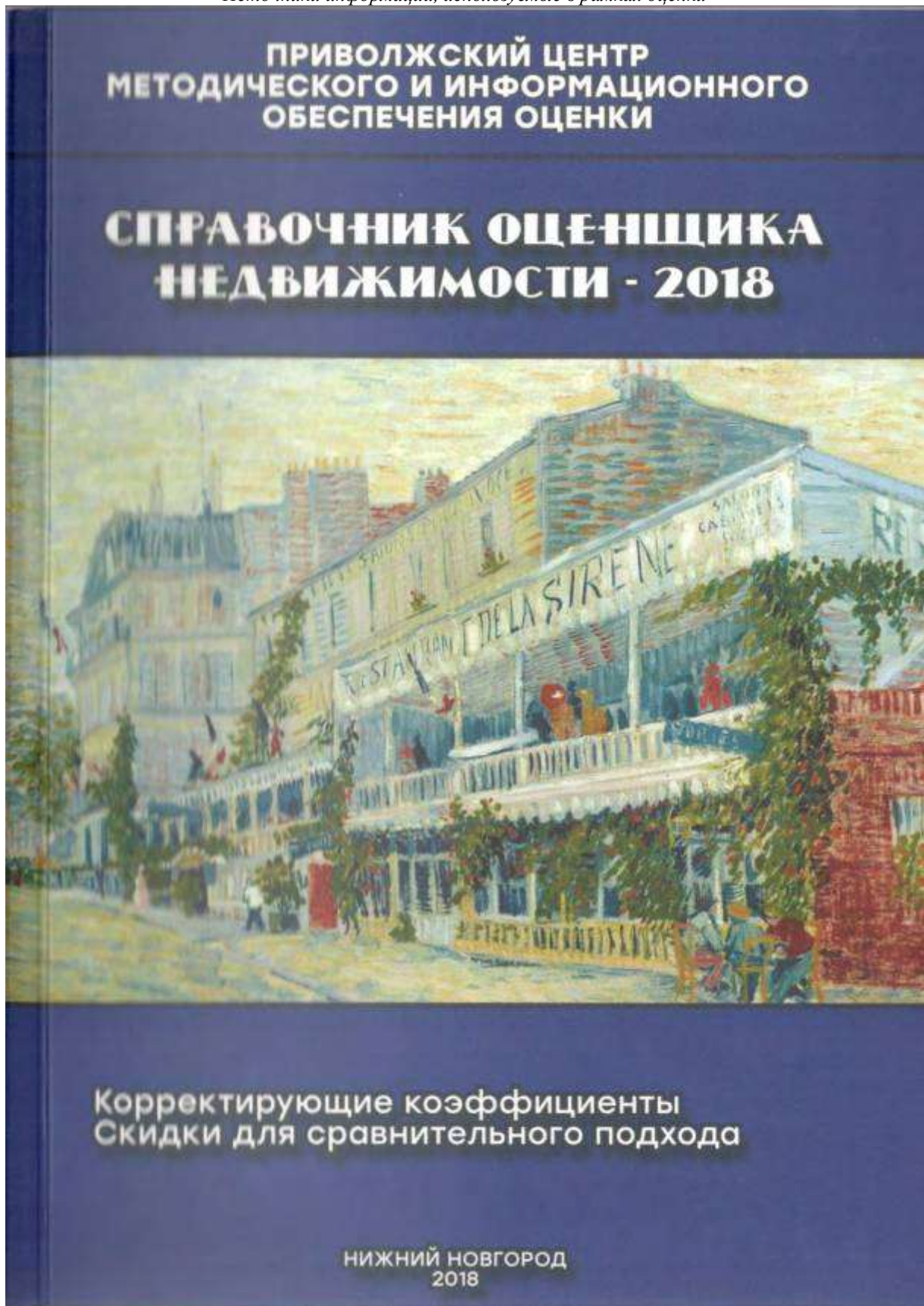
Номер документа: 89
Общая долевая собственность
Дата отчуждения: 29.03.2011-201
Получатель: ИИ Черниковой А

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу Губкинский отдел

Номер документа: 89
Общая долевая собственность
Дата отчуждения: 29.03.2011-201
Получатель: ИИ Черниковой А

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Источники информации, используемые в рамках оценки



1. *Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости*

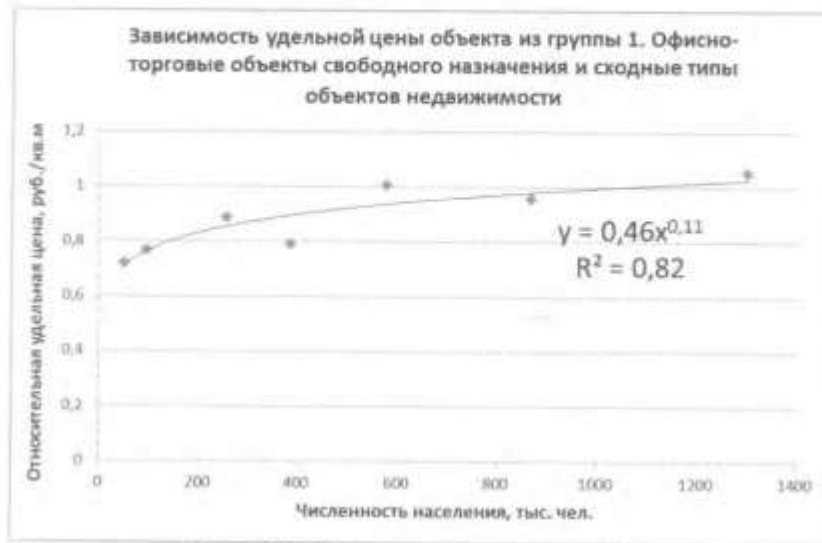


Рис. 11. Количество данных: 223

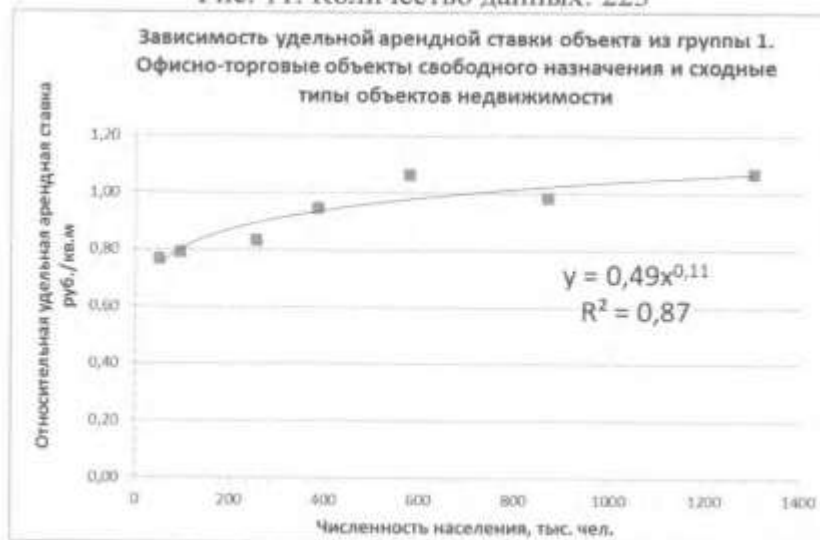


Рис. 12. Количество данных: 224

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

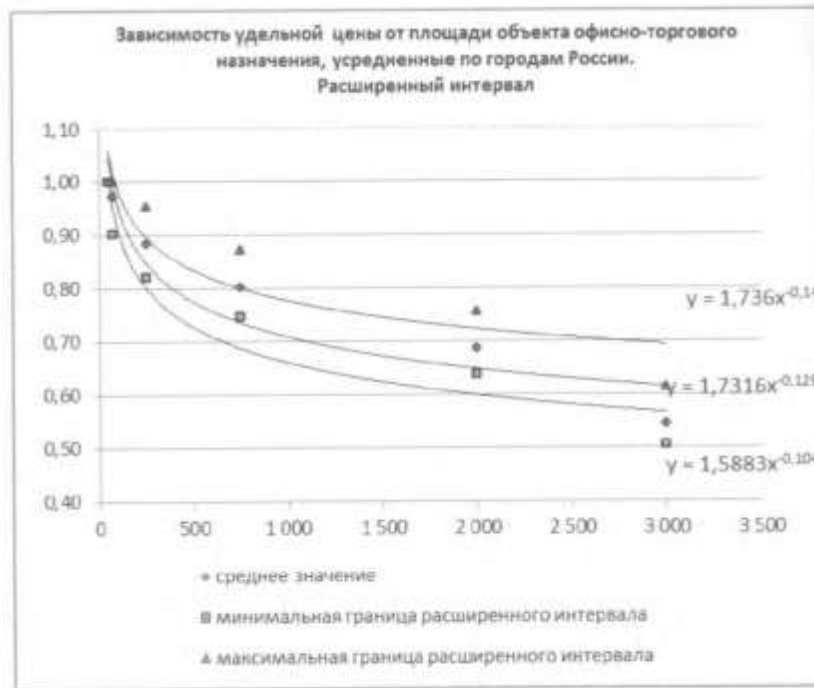


Рис. 49¹³

¹³ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м

188

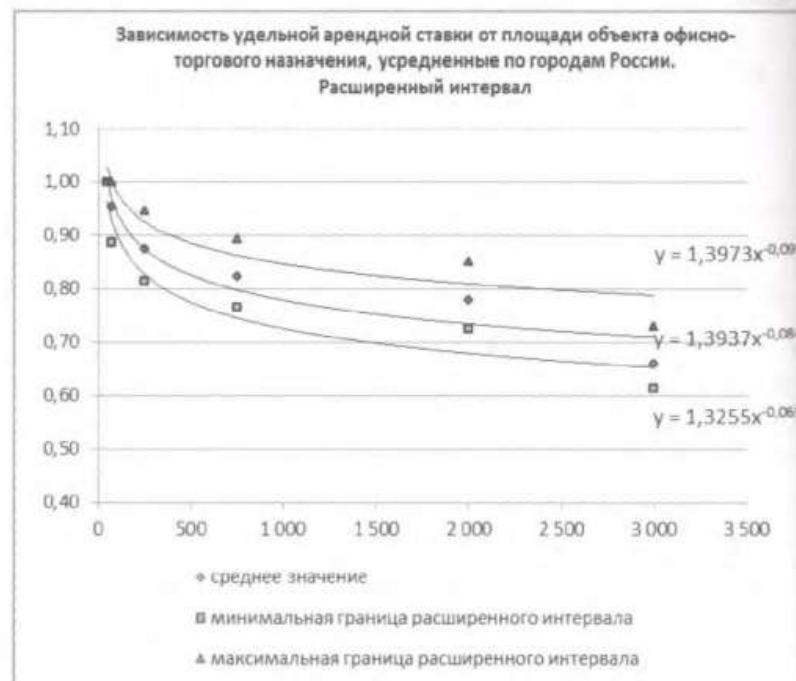


Рис. 57²¹

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

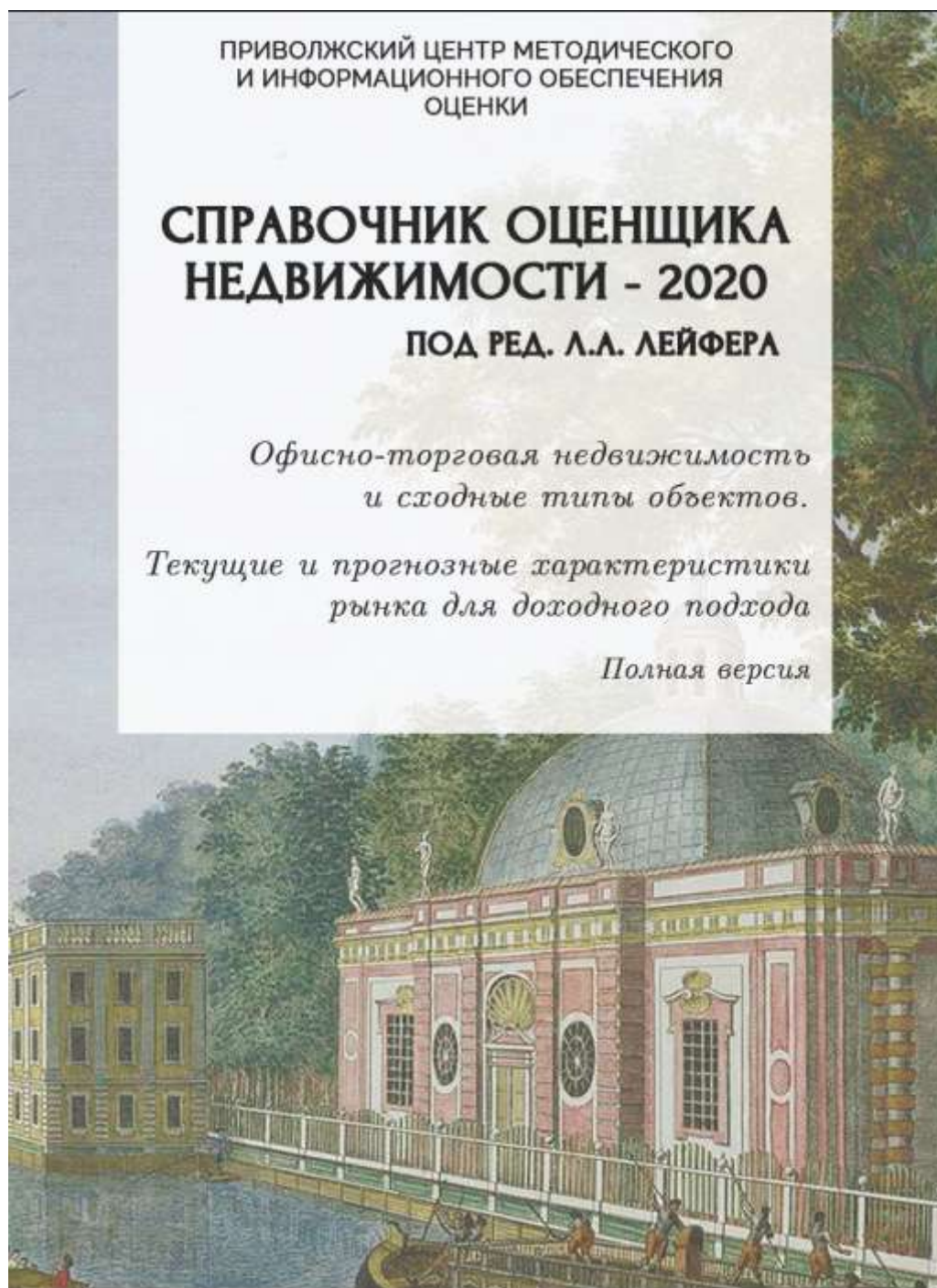
Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91



НИЖНИЙ НОВГОРОД
2020

Границы расширенного интервала значений процента
недогрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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



**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,64	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,69	0,83

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)*

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *StatrIEL*, проведенного за истекший квартал

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

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

[Вперед](#)

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)*- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30
3	Складские помещения и здания	0,18	0,31	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

[Назад](#)[Вперед](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

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

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

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

[← Назад](#)[Вперед →](#)

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatRielт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	0,74
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,85	0,80
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,79
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,99	0,96

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [Statrielt](#) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рупонной или листовой кровлей	1,05	1,17	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2020 года

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,22	1,14
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,07	1,15	1,11
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,15	1,37	1,25
4	Котельные с котельным оборудованием	1,93	2,86	2,35
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,64	2,43	2,00
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,23	1,15
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,07	1,14	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,12	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,05	1,13	1,08
11	Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,16	1,39	1,26
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,05	1,25	1,14
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,09	1,24	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,09	1,24	1,16
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,10	1,25	1,17

Примечание:

Примечание:

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,84	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые * - 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.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,95	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,90	0,74
5	Для других целей	0,52	0,90	0,71

* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет

6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенное строительство	0,78	0,95	0,87
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,39	0,59	0,49

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2020 года

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,22	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,36	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,23	0,16

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Сопоставление характеристик рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

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

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

расчет [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ - кв.м.	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	24	15	15	16	20
2	Складские здания и помещения утепленные	4	13	8	9	9	10
3	Складские здания и помещения неутепленные	4	15	9	10	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	7	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	6	7	8
7	Автоправочные станции и комплексы АЗС	10	15	15	5	16	20
8	Нефтебазы	14	34	23	18	25	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания скота, свиней, овец, птицы и зернохранилища, теплицы, оранжереи, МТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	22	12	12	13	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	29	17	14	19	22

12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, производственные объекты)	10	20	18	17	20	23
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	10	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	10	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские, учебные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	10	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	8	7	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	8	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	6	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	6	11	13
21	Аптекарские (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения			6	6	6	7
	Вспомогательные здания						
23	Коньные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимого вспомогательного назначения			до срока сдачи основного назначения			

Примечание

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сроки ликвидности могут быть согласовано приняты в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотной застроенной или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

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

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сюда на торг, сроки ликвидности

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

- **A-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий

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

- **C-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в A-группу и B-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Назад



**Неопределенность величины рыночной стоимости при
сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

**Неопределенность величины рыночной
стоимости при доходном подходе на активном
рынке**

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом
Объект-аналог №1

The screenshot shows an Avito listing for a commercial property. The main title is "Продам нежилое помещение 'Готовый бизнес'" (Selling non-residential premises "Ready business") with a price of 7,300,000 RUB. The property is located in Gubkinskiy, Yamalo-Nenets Autonomous Okrug. The listing includes a large photo of a building with signs for "КОРАЛЛ" and "АПТЕКА ЭКОНА". The seller is "НЕ АГЕНТСТВО" (Not an agency), a company established in October 2015. The listing was posted on June 20, 2015, at 10:02. The area is 78 m². The location is Tyumen Oblast, Yamalo-Nenets Autonomous Okrug, Gubkinskiy, 1st micro-district, 26. The seller's name is Ruslan, with a phone number 8 992 408-83-02. The text below the listing states: "Срочно в связи с отъездом Продам помещение в Тц" КОРАЛЛ" на первом этаже с высоко оплачиваемыми Арендаторами "сеть аптека ЭКОНА" (договор на 10лет) Собственник! Хорошее вложение денег по хорошей привлекательной цене!!!"

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/tarko-sale/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_s_podvalom_2159968409

Тарко-Сале - Купить - Торговое помещение

Магазин с подвалом

50 000 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 июня в 21:50



8 922 076-10-22

Ольга

Частное лицо

На Авито с 10 июня 2021



Подписаться на продавца

№ 2159968409, 225 (+7)

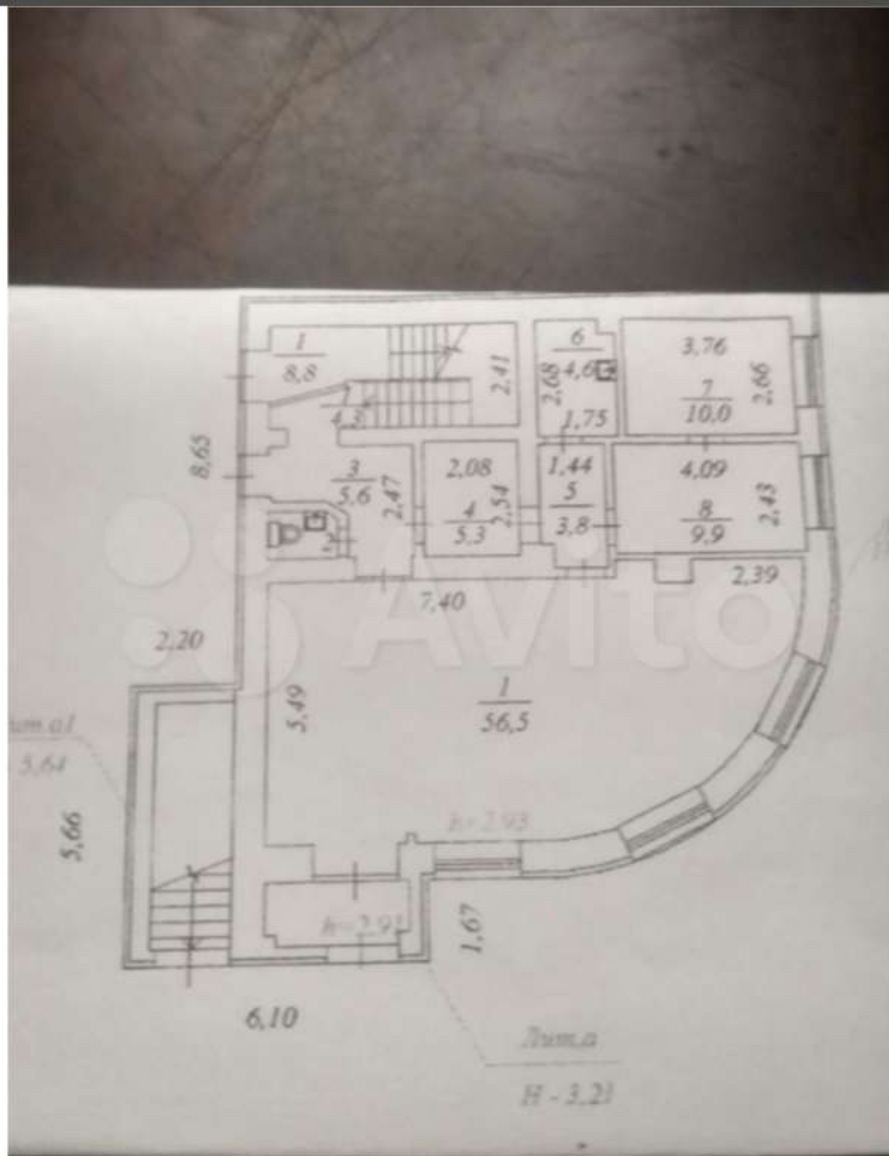


Площадь: 213 м²

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ,
Пуровский р-н, Тарко-Сале, Советский микрорайон, 23А

[Показать карту](#)

Магазин (1-ый этаж) с подвальным помещением.



Объект-аналог №3


← ↻ 📄 <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/244967762/> 📄 📄 📄

3 янв. 10:59 👁 19 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 400 м²

Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, Советская ул., 100 [На карте](#)

❤ В избранное 🏠 📄 📄 📄 📄 📄 📄



3 фото

400 м² **2 этажа** **2008**
Площадь Этажность Год постройки

Продажа нулевого этажа в 2-х этажном здании.

30 000 000 Р ↑ ↓
75 000 Р за м²

ID 62448985

+7 908 855-25-67

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.

✓ Спасибо, объявление скрыто.

← ↻ 📄 <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/244967762/> 📄 📄 📄

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 400 м² ❤ 🏠

О здании

Год постройки	2008	Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Торговый центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	400 м ²	Линия домов	Первая

Статус участка: **В собственности**

Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	10
----------	----------	-----------------------------	----

- 📄 Приточная вентиляция
- 📄 Местное кондиционирование
- 📄 Центральное отопление
- 📄 Спринклерная система пожаротушения

30 000 000 Р ↑ ↓
75 000 Р за м²

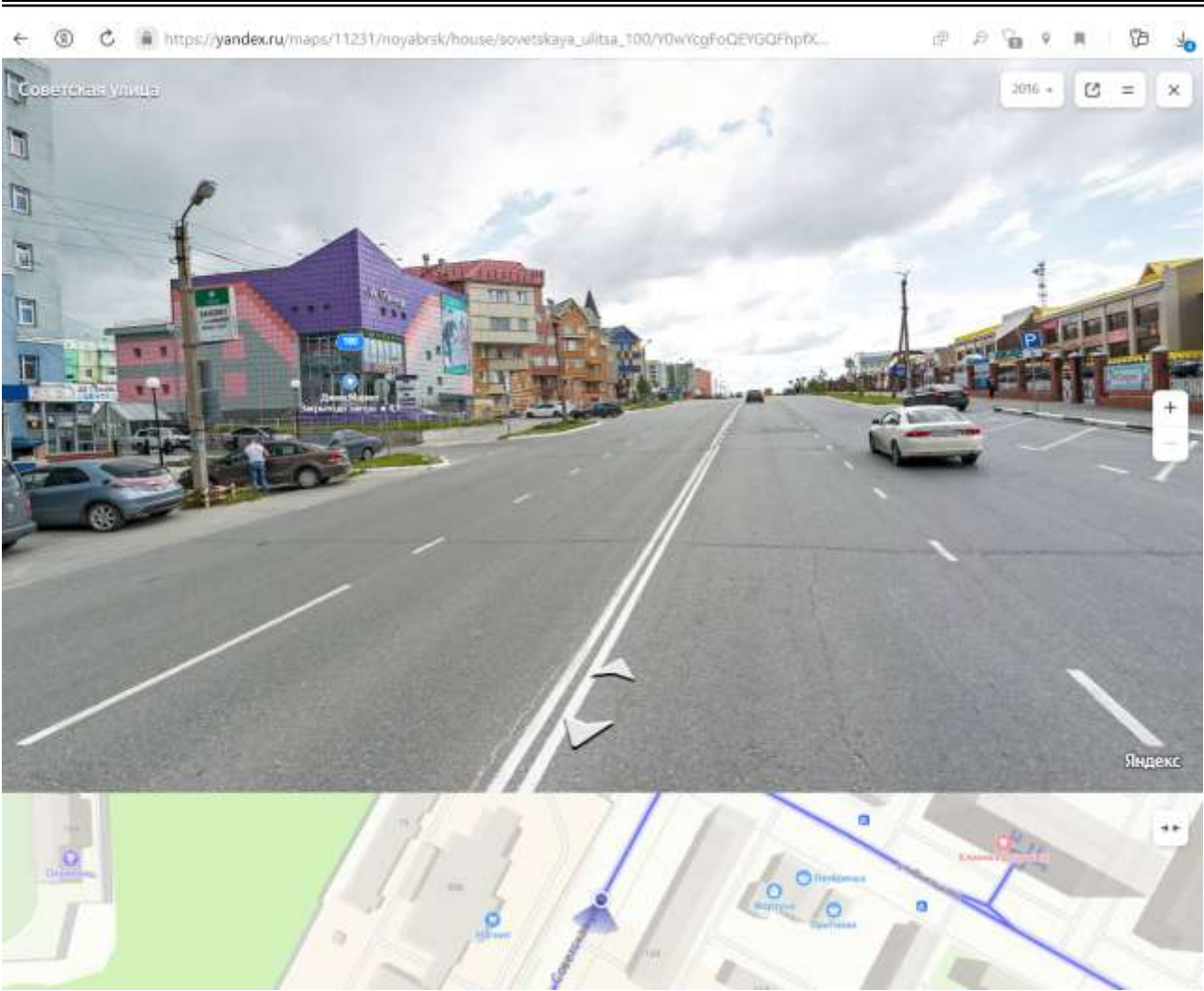
ID 62448985

+7 908 855-25-67

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.



Объект-аналог №4


← ↻ 📄 <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/258116723/> 🔒 📄 📄

5 июл. 12:15 👁 13 просмотров, 👤 за сегодня


Торговая площадь, от 1 000 до 2 200 м²

в торгово-офисном комплексе «Фараон»
Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Изыскателей, 39 [На карте](#)

📍 В избранное 🔄 📄 📄 📄 📄 📄 📄



📷 В фото



От 1 000 до 2 200 м² 3 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

1000 м ²	70 000 Р за м ²	70 000 000 Р
---------------------	----------------------------	--------------

👉 [Отзыв о сайте](#)

от 70 000 000 до 154 000 000 Р
от 70 000 Р за м²

ID 16386981
Еще 4 объекта

+7 904 943-79-73
+7 351 900-40-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.

✓ Спасибо, объявление скрыто.

← <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/258116723/>

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, от 1 000 до 2 200 м²

Доступные площади

1000 м²	70 000 Р за м²	70 000 000 Р
1200 м²	70 000 Р за м²	84 000 000 Р
2200 м²	70 000 Р за м²	154 000 000 Р

ПРОДАМ ТОРГОВУЮ ПЛОЩАДЬ НА 3 И 4 ЭТАЖАХ, возможно продажа отдельно только 4 этажа 1006 м кв. охрана, интернет, сан узлы, состояние хорошее с ремонтом удобное месторасположение, большая проходимость продана без НДС собственник

Возможное назначение

- Офис
- Склад
- Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальная, костел, гостиница, медицинский центр, другое, ломбард, аптека, п...

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

от 70 000 000
до 154 000 000 Р

от 70 000 Р за м²

ID 16386981
Еще 4 объекта

+7 904 943-79-73
+7 351 900-40-81

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

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.

← <https://yanao.cian.ru/sale/commercial/258116723/>

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, от 1 000 до 2 200 м²

Условия сделки

Цена	от 70 000 000 до 154 000 000 Р
Ставка	от 70 000 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	в торговом комплексе
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	380
Парковка	Наземная

от 70 000 000
до 154 000 000 Р

от 70 000 Р за м²

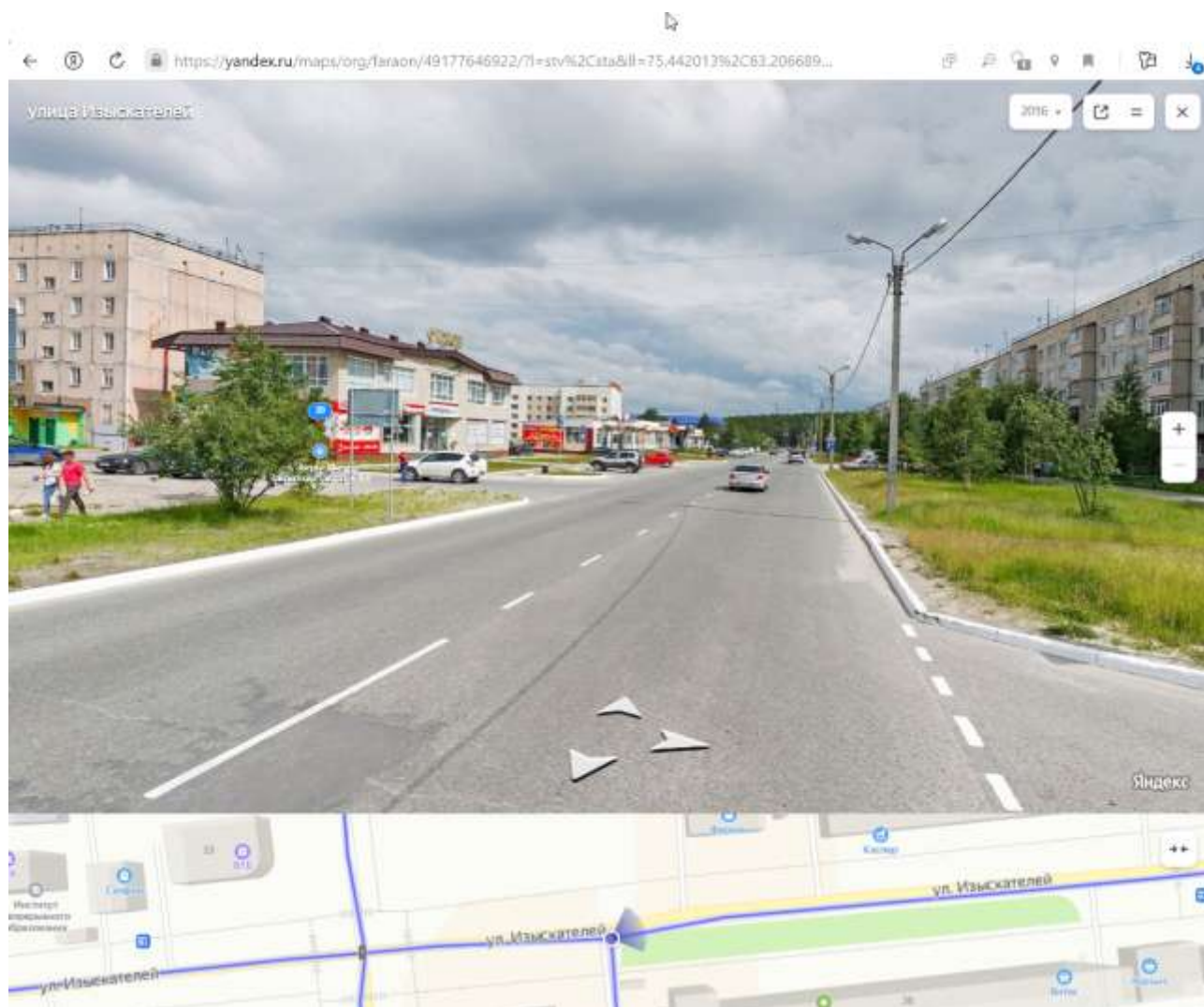
ID 16386981
Еще 4 объекта

+7 904 943-79-73
+7 351 900-40-81

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

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто.



Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2101434076

Ноябрьск - Купить - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 110 м²

7 000 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку 25 июня в 20.12



8 912 914-33-47

Marina Makstis

Частное лицо
На Авито с марта 2020
Завершено 43 объявления



29 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2101434076, 932 (+4)

Площадь: 110 м²

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск,
ул. Шевченко, 62А

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2101434076

Свободного назначения, 110 м² 7 000 000 ₽

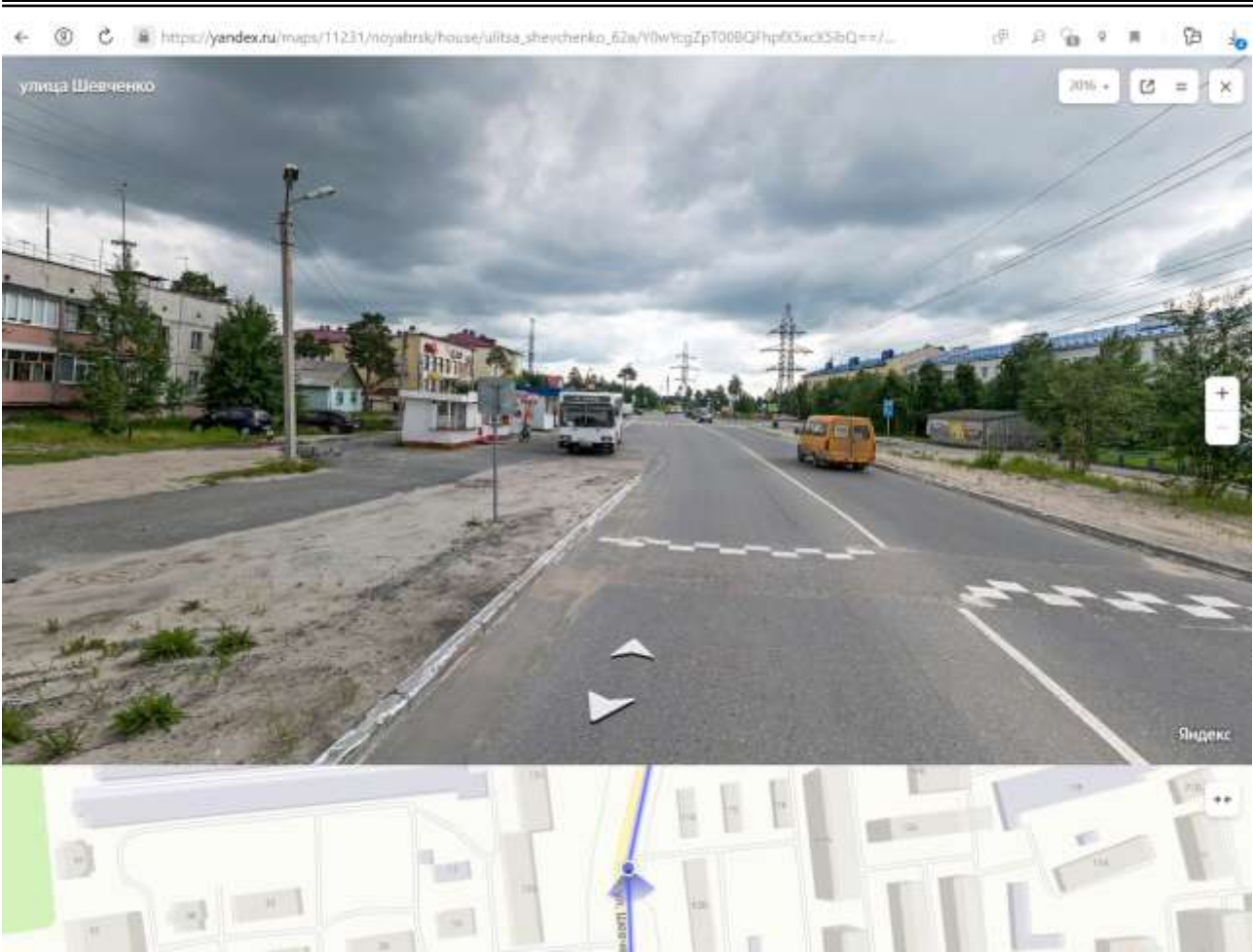
Marina Makstis 8 912 914-33-47

Площадь: 110 м²

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск,
ул. Шевченко, 62А

[Показать карту](#)

Возможна аренда 650руб за м2 Цокольный этаж



Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Объект-аналог №1

https://yapao.cian.ru/rent/commercial/227490326/

15 июн. 14:56 • 20 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 491,3 м²


Ямало-Ненецкий АО: Губкинский, 1-й микрорайон, 26 [На карте](#)

589 560 Р/мес. 14 400 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ID 49610674

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



2 фото

491,3 м² Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

✓ Спасибо, объявление скрыто

✓ Спасибо, объявление скрыто

https://yapao.cian.ru/rent/commercial/227490326/

Фотографии (2) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожаловаться на объявление](#)

Свободное назначение, 491,3 м²

Коммерческая площадь 203,5 м.кв. и 287,3 оборудованная под баню.

Сдаётся в аренду под банк, магазин, офис, и другие предприятия.

Коммерческая площадь 98,9 м.кв.
 Сдаётся в аренду под магазин, аптеку, офис, и другие предприятия.
 1 этаж использовался коммерческим банком на протяжении 11 лет имеется сейфы и кассовые комнаты.
 Расположение: ЯНАО, г. Губкинский, Тюменская обл.
 Рядом многоэтажные дома, школа.
 В 2020 году планируется строительство ледового центра.

Возможное назначение

Ещё: банк

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	589 560 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен. 98 260 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Приволоката	1 месяц		

589 560 Р/мес. 14 400 Р за м² в год

ID 49610674

+7 922 857-77-20

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте свое имя и телефон

[Написать сообщение](#)

✓ Спасибо, объявление скрыто

✓ Спасибо, объявление скрыто

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_265_m_176501...

Губкинский ... Снять Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 265 м²

950 ₺ в месяц за м²
без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 09:45



Площадь: 45 м²

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ,
Губкинский, 9-й микрорайон, 6

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_265_m_176501...

Помещение свободного назн... 950 ₺ в месяц за м²

Сергей

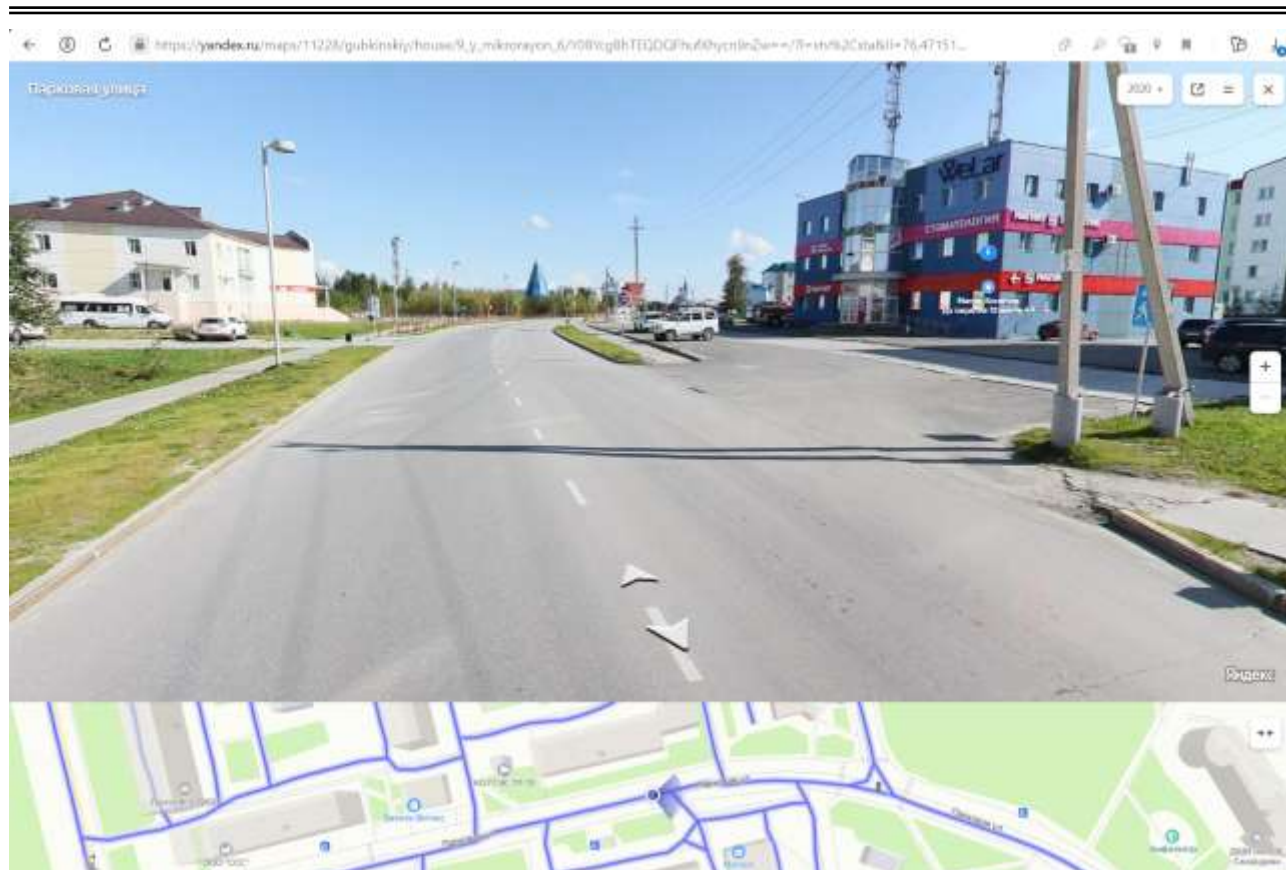
8 916 161-95-93

[Написать сообщение](#)

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ,
Губкинский, 9-й микрорайон, 6

[Показать карту](#)

ТЦ МАГНАТ правая сторона 2й этаж. 265 м 2 долгосрочная аренда помещения, также частями сейчас свободно 45м2 и 10-15 м2 свободная аренда под любую деятельности или „продажа.



Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128m-_1et140_m-3et_1610804151

Ноябрьск · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Торговое помещение, 128м²- 1эт,140 м²-3эт

1 000 ₪ в месяц за м²
без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 27 июня в 10:49



8 922 284-03-74

Мебельный салон
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Завершено 2 объявления



[2 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

№ 1610804151, 3570 (+7)



Площадь: 100 м²

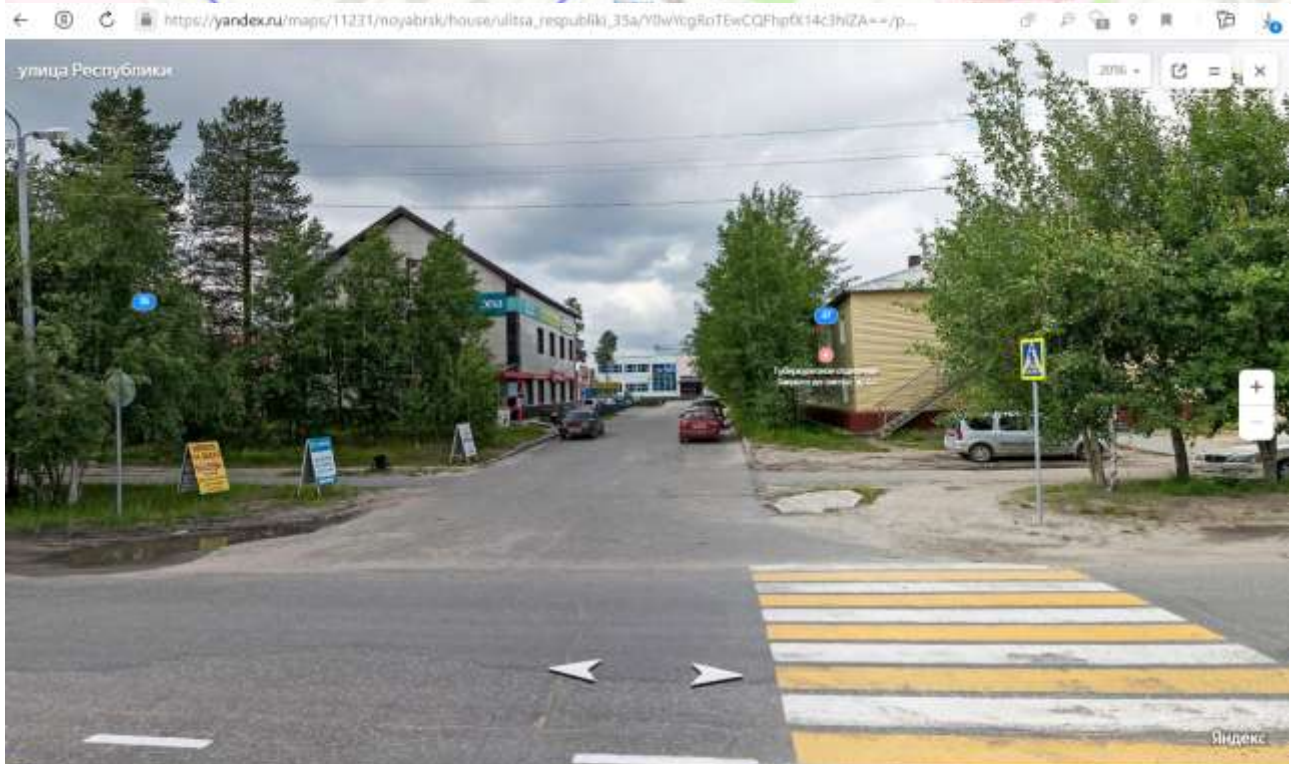
Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск,
ул. Республики, 35А [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128m-_1et140_m-3et_1610804151

[Торговое помещение, 128м²- 1эт,140 м²-3эт](#) 1 000 ₪ в месяц за м² Мебельный салон 8 922 284-03-74

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск,
ул. Республики, 35А [Показать карту](#)

Сдаются торговые помещения на по улице Республики 35А.
Торговое помещение, 128м²- 1 этаже,
140 м²- на 3 этаже.



Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/nowabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_254552857

Помещение свободного назначения, 200. м²

1 100 ₪ в месяц за м²
без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 июня в 16:52



Площадь: 200 м²

8 922 287-66-66

[Написать сообщение](#)

Владимир
Компания
На Авито с апреля 2013
Завершено 9 объявлений



[Подписаться на продавца](#)

№ 254552857, 4964 (+6)

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svbodnogo_naznacheniya_200_m_254552857

Помещение свободного назн... 1 100 Р в месяц за м²

Владимир

8 922 287-66-66

[Написать сообщение](#)

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск,
Советская ул., 68

[Показать карту](#)

Сдается в аренду помещение под любой вид деятельности на 2 этаже ,общей площадью 200, кв. м .

Центр города, первая линия, просторная стоянка для автомобилей.

Здание расположено на основной магистрали города Ноябрьска, улице Советская, которая проходит через весь центр города, что делает улицу удобной не только для транспорта, но и пешеходов.

Торговый центр «РЕНЕССАНС» имеет большую входную группу, широкое крыльцо с пандусом для маломобильных групп населения, красивый фасад с подсветкой, большие витражные окна, собственную вместительную автостоянку.

Данный объект был построен каркасно-монолитным способом, т.е. все внутренние перегородки являются не несущими, что позволяет осуществить перепланировку с учетом требований безопасности.

Современный стильный дизайн здания очень притягивает взгляд горожан, панорамные окна по всему периметру, благодаря которым помещение наполнено светом.

Рядом располагаются:

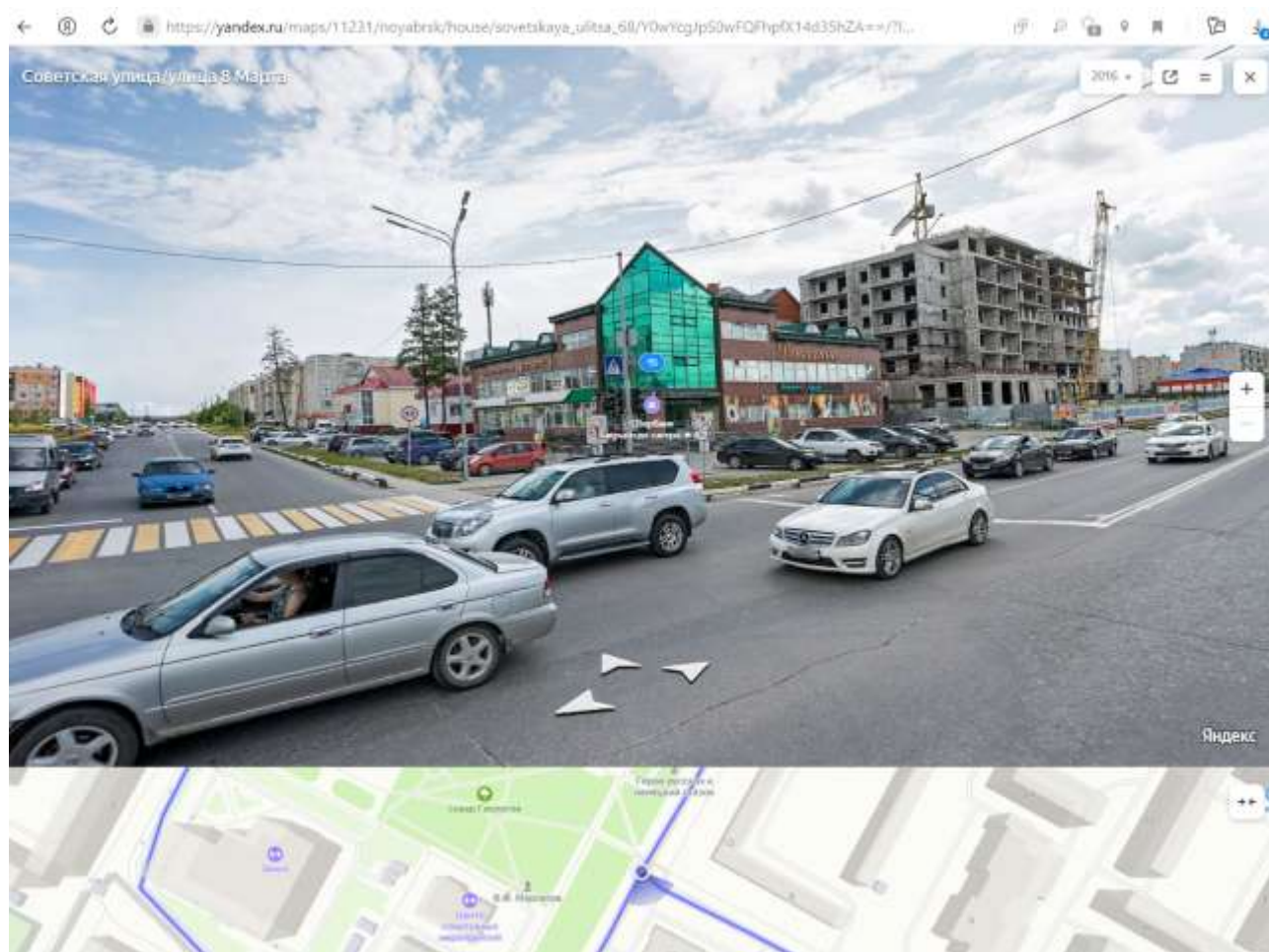
- МФЦ
- Дворец культуры и кино "РУСЬ"
- Спортивные комплексы "ЗЕНИТ", "СОК"
- Детская поликлиника
- Женская консультация
- Департамент образования
- Ноябрьский Колледж Профессиональных Информационных Технологий

1 этаж "Сбербанк", магазин "Меха",

2 этаж Мебельный салон "МАРИЯ", Агентство недвижимости "Ноябрьская недвижимость", Барбершоп.

Выбор размещения бизнеса является жизненно важным и долгосрочным решением.

Расположение бизнеса имеет важное значение для его успеха. Вот что надо помнить при выборе нужного места!!!



Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/muravlenko/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300m2_1032522511

Торговое помещение, 300м2

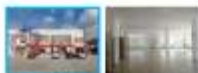
250 000 Р в месяц

залог 125 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 июня в 15:52



8 922 284-31-22

Написать сообщение

Олег

Арендодатель

На Авито с октября 2014

Завершено 24 объявления



Подписаться на продавца

№ 1032522511, 4466

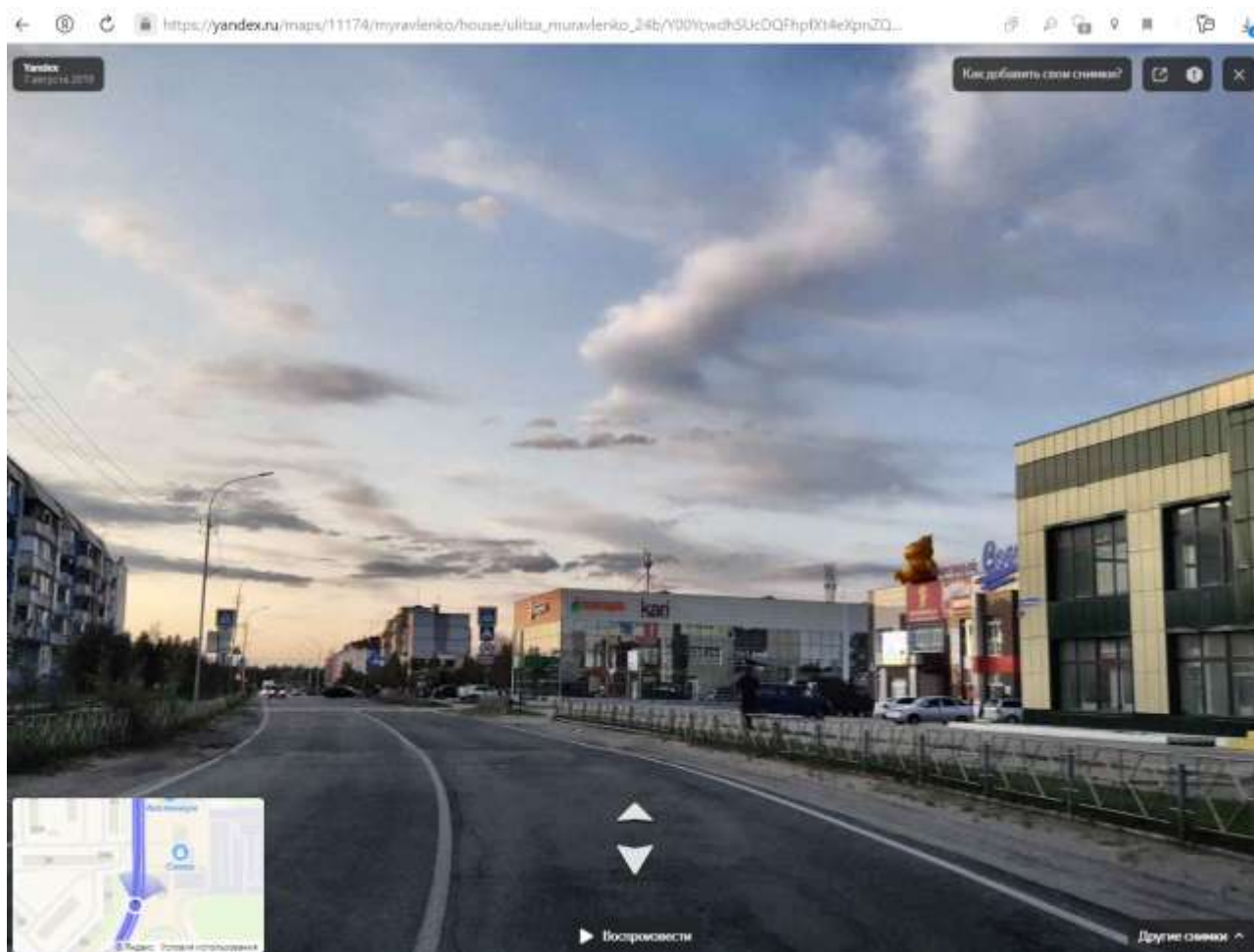
Площадь: 308 м²

Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ,
Муравленко, ул. Муравленко, 24Б

[Показать карту](#)

ТЦ "СЕВЕР" Сдается в аренду 2й этаж площадь 300м2. Возможна продажа 1го и 2го этажа общей площади 670м2 Большой трафик по пешеходному и автомобильному движению. Большая автостоянка.

Сообщения



https://ru.wikipedia.org/wiki/Ямало-Ненецкий_автономный_округ

Населённые пункты
 Основная статья: [Населённые пункты Ямало-Ненецкого АО](#)
 Населённые пункты с численностью населения более 5 тысяч человек

Новый Уренгой	↗118 115 ^[43]	Лабьтнанки	↗26 520 ^[43]	Пурпе	↘9570 ^[44]
Ноябрьск	↗108 376 ^[43]	Губинский	↘26 106 ^[43]	Тазовский	↘7209 ^[44]
Салехард	↗51 186 ^[43]	Тарко-Сале	↗21 664 ^[43]	Яр-Сале	↗6486 ^[44]
Надым	↗45 584 ^[43]	Пангоды	↗11 411 ^[43]	Харп	↘5833 ^[43]
Муравленко	↘31 445 ^[43]	уренгой	↘9990 ^[43]		

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНациональ No 1, С. Москва, 117105
t (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ
РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANYА. National ground, Moscow, 117105
t (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922 / 1865985977

страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, с.Москва, ул.Гашева 6.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО с.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

Дата оформления полиса «07» декабря 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Никитин Иван Андреевич Адрес по месту регистрации: г. Волгоград, ул. Шехенская, д. 28, кв.61 Паспорт: 1813 № 941510, выдан 05.03.2014г. Отделом УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда Член Ассоциация «Русское общество оценщиков» E-mail: info@ofspektr.ru Тел. 8-961-681-89-99
Представитель страховщика:	Скворцова М.А. Код 15906305

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 16.12.2020г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 15.12.2021г.
2. Объект 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, и соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 16 декабря 2020 года.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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), являющихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	100 000 000-00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	7.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 7.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 7.1.2. освоенные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	12 000 00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж до 16.12.2020г. Включительно.

Страхователь

Страхователь



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1910370655**
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 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» февраля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<i>Наименование организации</i> Общество с ограниченной ответственностью Оценочная фирма «Спектр» Юридический адрес: 400066, г. Волгоград, ул. Мира, 19, офис 120 ОГРН, 1023403447540 ИНН: 3444077716 E – mail info@ofspektr.ru тел. (8442) 33-00-48 р/с 40702810511000002394 Волгоградское Отделение № 8621 ПАО Сбербанк БИК041806647
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.03.2021 г. по 24 часа 00 минут 12.03.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 14.03.2021 года.
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:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	41 000 (Сорок одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1910370655 от 24.02.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Курчий В.В.	Код 43581245

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

Страхователь

«Спектр»

М.П. (подпись)



BLANK_RESO_POLIS_018

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 750-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ GARANTIAРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 750-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1910388849

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» февраля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. <u>Рогожкин Григорий Александрович</u> . Дата рождения: <u>13.05.1952</u> Адрес по месту регистрации: <u>г. Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, д. 10, кв. 57</u> Паспорт: <u>1804 № 312233, выдан 17.01.2004г. Центральным РОВД гор. Волгограда,</u> Член СРО оценщиков: <u>«Ассоциация Русское сообщество оценщиков»</u> E-mail: <u>info@ofspektr.ru</u> Тел. <u>(8442) 33-00-48</u>
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <u>14.03.2021г.</u> по 24 часа 00 минут <u>13.03.2022г.</u>
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 <u>14.03.2021</u> года.
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:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8.200 (Восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1909670899 от 24.02.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Курчий В.В.	Код 43581245

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

Страхователь

М.П. (подпись)



BLANK_RESO_POLIS_0116

