



Отчет утверждаю:

Директор

_____ М. Н. Дмитриева

« _____ » _____ 2017 г.

ОТЧЕТ № 84/17

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор № 14/17 возмездного оказания услуг по оценке от 10 апреля 2017г
ЗАКАЗЧИК	Индивидуальный предприниматель Ахмедов Рафик Гасан Оглы, в лице финансового (арбитражного) управляющего Синько Алексея Валерьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.03.2017г. по делу А81-5843/2016
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка.ру»
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная
ДАТА ОЦЕНКИ	11.04.2017 г.
ПЕРИОД СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	11.04.2017 г. – 11.04.2017 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	11.04.2017 г.
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	84/17

г. Тюмень, 2017г.

Уважаемый Алексей Валерьевич!

В соответствии с договором № 14/17 возмездного оказания услуг по оценке от 10.04.2017г. оценщик ООО «Оценка.ру» выполнил оценку объекта оценки:

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33

Рыночная стоимость объекта оценки¹, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки (11 апреля 2017 года) с учетом всех допущений и округлений по математическим правилам округления составляет²:

7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей, в т.ч.:

Объект капитального строительства (право собственности):

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	5 621 000 <i>(Пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей</i>

Земельный участок (право пользования на условиях аренды)³:

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость руб.
1	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	1 379 000 <i>(Один миллион триста семьдесят девять тысяч) рублей</i>

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

**С уважением,
Директор
ООО «Оценка.ру»**

Дмитриева М. Н.

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке, без учета НДС.

² Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297,298,299, и ФСО № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 ч. II, гл. 21 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения при начислении НДС.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	6
3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА _____	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР _____	8
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ _____	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	13
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ _____	14
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ _____	30
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	65
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	68
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 127	
14. ПРИЛОЖЕНИЕ _____	132

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ⁴**1.1. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 14/17 возмездного оказания услуг по оценке от 10.04.2017г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Показатели	Характеристика
1	Тип имущества	Недвижимое
1	Состав объекта оценки	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33
2	Общая информация, идентифицирующая объект недвижимого имущества:	
2.1.	Наименование объекта	Здание
2.1.1	Назначение объекта	Нежилое здание
2.1.2	Этажность	1 (подземных этажей нет)
2.1.3.	Площадь объекта, кв.м.	330,4
2.1.4	Адрес (месторасположение) объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33
2.2.	Наименование объекта	Земельный участок
2.2.1	Категория земель	Земли населенных пунктов
2.2.2	Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов По документу: Магазины, код 4.4
2.2.3	Кадастровый номер	89:08:040201:8
2.2.4	Площадь объекта, кв.м.	741
2.2.5	Адрес (месторасположение) объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33

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

Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб. без учета НДС	Затратный, руб., без учета НДС	Сравнительный, руб. без учета НДС
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	5 057 000	5 243 000	9 287 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

⁴ Составлено в соответствии с п.8е ФСО №3

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки (11 апреля 2017 года) с учетом всех допущений и округлений по математическим правилам округления составляет⁵:

7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей, в т.ч.:

Объект капитального строительства (право собственности):

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	5 621 000 (Пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей

Земельный участок (право пользования на условиях аренды)⁶:

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость руб.
1	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	1 379 000 (Один миллион триста семьдесят девять тысяч) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ФЗ-135 ст.12).

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

⁵ Итоговый результат указывается без учета НДС и без интервала, так как оценка носит обязательный характер

⁶ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 ч.II, гл. 21 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения при начислении НДС.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ⁷

Объект оценки и его состав, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробно описаны в разделах 7 и 9 настоящего Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	<p><u>Право собственности на объект капитального строительства и право пользования земельным участком на условиях аренды принадлежит:</u> Ахмедов Рафиг Гасан Оглы, дата рождения 01.01.1970, место рождения: г. Кировобад Азербайджан, гражданство Российской Федерации паспорт: 7414 №879071, выдан в г. Лабытнанги МО УФМС России по ЯНАО в г. Салехард, 21.01.2015г., зарегистрирован: г. Лабытнанги, ул. Майская, д.3, кв. 10</p> <p><u>Номер и дата государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства: №89-89-01/301/2014-041 от 05.03.2014г.</u> <i>Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 89 АА 240550 от 05.03.2014г.</i></p> <p><u>Право пользования земельным участком на условиях аренды подтверждено Договором аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения №9377 от 19.03.2015г. (арендодатель: Администрация муниципального образования г. Салехард, срок аренды: по 31.03.2064г.)</u></p> <p>Таким образом, при определении стоимости объекта оценки, с учетом предполагаемого использования результата оценки, учитывается право пользования земельным участком на условиях аренды и право собственности на объект капитального строительства.</p> <p>Информация об ограничениях (обременениях) прав, с учетом цели проведения оценки и предполагаемого использования результатов оценки, не выявлена.</p>
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость (В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29. 07. 1998 № 135 - ФЗ)
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки будет использован в качестве суждения Оценщика о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит (оценка носит обязательный характер)
Дата оценки	11 апреля 2017 года
Срок проведения оценки	11 апреля 2017 года-11 апреля 2017 года
Дата осмотра объекта оценки	11 апреля 2017 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения указаны в разделе 5 настоящего Отчета

⁷ Составлено в соответствии с требованиями п.21 ФСО-1, п.8а ФСО-3, п.8 ФСО-7

3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок. (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков

Юридический адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Адрес местонахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а.
Телефоны: (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96.
Официальный сайт: www.srooo.ru

Тюменское региональное отделение Российского общества оценщиков

Адрес офиса: г. Тюмень, ул. Харьковская, д.83а, к.4, оф. 519, БЦ "Флагман"
Телефон: (3452) 55-01-90.
Официальный сайт: www.tmnroo.ru
Электронный адрес: tmnroo@mail.ru

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ⁸

4.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Ахмедов Рафиг Гасан Оглы
Сокращенное наименование	ИП Ахмедов Рафиг Гасан Оглы
ИНН	890203012297
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя(ОГРНИП)	304890228900110
Дата присвоения ОГРНИП	15.10.2004 г.
Адрес (местонахождение), регистрации	629405, ЯНАО, г. Лабытнанги, ул. Майская, д.3, кв. 10

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Медведева Марина Николаевна
Адрес электронной почты	746056@bk.ru
Контактный телефон	(3452) 29-05-22
Местонахождение оценщика	г. Тюмень, ул. Клары Цеткин, д. 61, к 4/2
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Регистрационный номер 006178, дата вступления 02.12.2009 года, ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова серии ПП № 932967 от 12.12.2007 года. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<ul style="list-style-type: none"> • Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-006178 от 31.07.2015 г. Срок действия договора страхования: от 01.01.2016 г. до 30.06.2017 г. • Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховой полис № 7591R/776/03337/6 от 29.06.2016 г. Срок действия договора страхования: от 01.07.2016 г. до 31.12.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка.ру»
ОГРН	1127232072824
Дата присвоения ОГРН	26.12.2012г.
Адрес электронной почты	746056@bk.ru
Контактный телефон	(3452) 29-05-22
Место нахождения	625003, г. Тюмень, ул. Клары Цеткин, д.61, корпус 4/2
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ», договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности 433-745-075291/16 от 29.12.2016 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей РФ. Действителен до 31.12.2017

⁸Составлено в соответствии с требованиями ФСО 3 п.8г

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались

4.4. Независимость оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются.

Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁹

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

5.1. Допущения, использованные Оценщиком

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, и у оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.
- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п.3 ФСО №3)
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным

⁹ Составлено в соответствии с ФСО 3 п.8в

закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня, 21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г.), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. (п. 3 ФСО №3)

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. (п.14 ФСО № 3)

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (п.8 ФСО № 1) Оценщик не использует в настоящем отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе

- Остальные допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

5.2. Специальные условия, использованные Оценщиком

- В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

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

В соответствии с п. 11 ФСО[№] 3, в тексте отчета предоставлены ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Согласно п.11 ФСО[№] 3, на случай, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Источниками информации, использованными в отчете, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по адресам и ссылкам представленные в приложении настоящего отчета.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Помимо данных источников при проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня, 21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г.) и федеральными стандартами оценки:

-Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

-Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

-Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 № 299;

-Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

2. Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р;

3. «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г.

4. "Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997

5. «Справочник оценщика недвижимости» том 3 «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

6. «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27 октября 1970 г.

7. Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010)
8. Издание С. А. Табакова, А. В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г.
9. Информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 98/2016
10. Публикация А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, генеральный директор ООО «АНФ-ОЦЕНКА» (источник: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2130-primenenie-metoda-analizatierarhiy-soglasovanii-ocenki.html>)

Электронные ресурсы:

1. Данные Мониторинга социально-экономической ситуации в муниципальном образовании г. Салехард за 2016 год, опубликованные на официальном сайте города <http://www.salekhard.org>
2. <https://www.avito.ru>,
3. <http://salehard.sindom.ru>,
4. <http://www.domofond.ru>,
5. <http://tvoyadres.ru>
6. <http://www.cbr.ru/>
7. <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij>

Прочие источники указаны по тексту Отчета.

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 89 АА 240550 от 05.03.2014г.;
2. Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31 января 2014г.;
3. Кадастровый паспорт здания от 28 июня 2016г. №8900/200/16-83821;
4. Технический паспорт на магазин, составленный по состоянию: на 18 сентября 2006г.;
5. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, дата: 22.06.2016г., №01/02/2016-19642;
6. Договор аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения №9377 от 19.03.2015г.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о применяемых стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).

8.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

8.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

8.3. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий 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.

ФСО-7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

8.4. Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (РОО) 2015, предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р, как внутренний документ РОО.

Общие стандарты

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения;
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (В редакции 2015г).
- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (Текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики - членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков». Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21.11.2013 г.).

Стандарты оценки

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁰

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является - Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33.

9.2. Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки и сведения о юридическом лице (реквизиты юридического лица)

Имущественные права на объект недвижимого имущества	<p>Право собственности на объект капитального строительства и право пользования земельным участком на условиях аренды принадлежит: Ахмедов Рафиг Гасан Оглы, дата рождения 01.01.1970, место рождения: г. Кировобад Азербайджан, гражданство Российской Федерации паспорт: 7414 №879071, выдан в г. Лабытнанги МО УФМС России по ЯНАО в г. Салехард, 21.01.2015г., зарегистрирован: г. Лабытнанги, ул. Майская, д.3, кв. 10</p> <p><u>Номер и дата государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства:</u> №89-89-01/301/2014-041 от 05.03.2014г.</p> <p>Право пользования земельным участком на условиях аренды подтверждено Договором аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения №9377 от 19.03.2015г. (арендодатель: Администрация муниципального образования г. Салехард, срок аренды: по 31.03.2064г.)</p>
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	<p>Право собственности на объект капитального строительства и право пользования земельным участком на условиях аренды принадлежит физическому лицу.</p>
Балансовая стоимость объекта оценки	<p>Право собственности на объект капитального строительства и право пользования земельным участком на условиях аренды принадлежит физическому лицу. Таким образом, объект капитального строительства, рассматриваемый в рамках настоящей оценки, балансовой стоимости не имеет. Данные о балансовой стоимости земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки, не предоставлены.</p> <p>Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости объекта оценки не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки</p>
Перечень документов, используемых оценщиком	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права 89 АА 240550 от 05.03.2014г.; • Договор аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения №9377 от 19.03.2015г.

9.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Сведения об ограничениях (обременениях) права, требующих учета	<p>Информация об ограничениях (обременениях) прав, с учетом цели проведения оценки и предполагаемого использования результатов оценки, не выявлена.</p>
---	---

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за

¹⁰ Составлен в соответствии с ФСО 3 п8ж

вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, у Оценщика нет оснований считать иначе.

9.4. Физические свойства объекта недвижимости

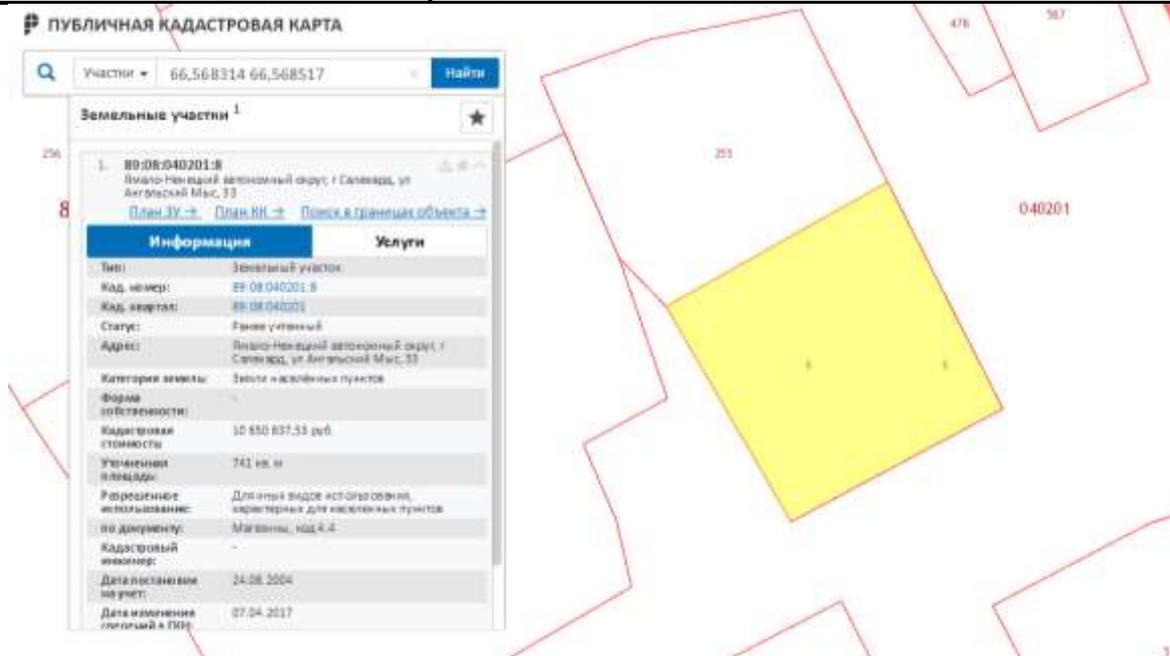
Описание объекта недвижимости		
Наименование объекта	Здание	
Назначение объекта	Нежилое здание	
Текущее использование	По назначению – нежилое (в качестве магазина)	
Кадастровый (или условный) номер объекта	89:08:040201:96	
Общая площадь, кв.м.	330,4	
Этажность	1 (подземных этажей - нет)	
Состояние отделки (оценочное суждение)	Отделка в среднем состоянии	
Доступ к объекту	Свободный	
Наличие парковки	Имеется, стихийная	
Выход на “красную линию”	Имеется	
Адрес (местонахождение)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	
Описание конструктивных элементов здания (литера А)		
Наименование	Основное строение	
Площадь, кв.м.	254,6	
Высота, м.	3,1	
Объем, куб. м.	789	
Год постройки	1965, ремонт 1998	
Фундаменты	Дерев. стулья	
Материал наружных стен	Брус, обложен кирпичом	
Перегородки	деревянные	
Перекрытия	Чердачное: деревянное утепленное	
Крыша	Металлочерепица	
Полы	Керамическая плитка	
Проемы	Оконные	Стеклопакеты 3-м ост.
	Дверные	Пластиковые
Внутренняя отделка	Декор. панели Подвесные потолки	
Сан. и электротех. устройства	Отопление	Центральное
	Водопровод	Гор. Вода
	Канализация	Септик
	Электроосвещ.	Есть
	Телефон	Есть
Описание конструктивных элементов здания (литера А1)		
Наименование	Основная пристройка	
Площадь, кв.м.	87,3	
Высота, м.	2,97	
Объем, куб. м.	259	
Год постройки	1998	
Фундаменты	Цементная стяжка	
Материал наружных стен	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Чердачное: деревянное утепленное	
Крыша	Металлочерепица	
Полы	Бетон, дерев. металл.	
Проемы	Оконные	
	Дверные	Простые

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Внутренняя отделка	Сухая штукатурка, потолок вагонка	
Сан. и электротех. устройства	Отопление	Центральное
	Водопровод	
	Канализация	
	Электроосвещ.	Есть
	Телефон	
Описание конструктивных элементов здания (литера А2)		
Наименование	Основная пристройка	
Площадь, кв.м.	63,3	
Высота, м.	3	
Объем, куб. м.	190	
Год постройки	2002	
Фундаменты	Ж/б плиты	
Материал наружных стен	Металлопрофиль Утеплитель пенопласт	
Перегородки	Металлопрофиль Утеплитель пенопласт	
Перекрытия		
Крыша	Металлопрофиль Утеплитель пенопласт	
Полы	Бетон, теплолюкс	
Проемы	Оконные	
	Дверные	Металл.
Внутренняя отделка	Утеплитель пенопласт	
Сан. и электротех. устройства	Отопление	
	Водопровод	
	Канализация	
	Электроосвещ.	Есть
	Телефон	
Описание конструктивных элементов здания (литера а)		
Наименование	Холодная пристройка	
Площадь, кв.м.	4,7	
Высота, м.	2,7	
Объем, куб. м.	13	
Год постройки	1965	
Фундаменты	Ж/б плиты	
Материал наружных стен	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Ж/б панель	
Крыша	Металлочерепица	
Полы	Бетон, плитка	
Проемы	Оконные	Пластиковые
	Дверные	
Внутренняя отделка	Панели	
Сан. и электротех. устройства	Отопление	
	Водопровод	
	Канализация	
	Электроосвещ.	Есть
	Телефон	
Перечень документов, используемых оценщиком	<ul style="list-style-type: none"> • Кадастровый паспорт здания от 28 июня 2016г. №8900/200/16-83821; • Технический паспорт на магазин, составленный по состоянию: на 18 сентября 2006г. 	

*Описание объекта оценки проводится на основании предоставленных документов и собственного визуального осмотра

Описание земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов По документу: Магазины, код 4.4
Кадастровый номер	89:08:040201:8
Площадь объекта, кв.м.	741
Форма участка	Приближенная к прямоугольной
Рельеф	спокойный, ровный, без значительных перепадов высот
Выделенность земельного участка	не выделен ограждением
Наличие линейных объектов	наземные электрические сети
Наличие площадных объектов	Нежилое здание: магазин
Инженерные коммуникации	Электроэнергия, водопровод, отопление
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	имеется
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 650 637,53
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м.	14373,33
Адрес (местонахождение)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс,33



Фрагмент Публичной кадастровой карты Росреестра, Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> {Электронный ресурс}

Перечень документов, используемых оценщиком	<ul style="list-style-type: none"> • Договор аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения №9377 от 19.03.2015г.; • http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ {Электронный ресурс}
---	--

Фотоматериал



Характеристика района расположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: *Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, 33*

Общие сведения о Ямало-Ненецком автономном округе.



Ямало-Ненецкий автономный округ - это, образно говоря, центральная часть арктического фасада России. Территория ЯНАО расположена в арктической зоне на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины и занимает обширную площадь более 750 тысяч квадратных километров. Более ее половины расположено за Полярным округом, охватывая низовья Оби с притоками, бассейны рек Надыма, Пура и Таза, полуострова Ямал, Тазовский, Гыданский, группу островов в Карском море (Белый, Шокальский, Неупокоева, Олений и др.), а также восточные склоны Полярного Урала.

Крайняя северная точка материковой части Ямала находится под 73° 30 минут северной широты, что полностью оправдывает ненецкое название полуострова - Край Земли.

Северная граница округа, омываемая водами Карского моря, имеет протяженность 5100 километров и является частью Государственной границы Российской Федерации (около 900 километров). На западе по Уральскому хребту, Ямало-Ненецкий округ граничит с Ненецким автономным округом и Республикой Коми, на юге - с Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке - с Красноярским краем.

Ямало-Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Входит в состав Тюменской области, но является равноправным субъектом Российской Федерации. Входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр округа — город Салехард.

Климатические условия

Территория округа располагается в основном в трех климатических зонах: арктической, субарктической и зоне северной (таежной) полосы Западно-Сибирской низменности. Климат здесь характеризуется особенно резкими изменениями в течение года, длительной, холодной и суровой зимой с сильными бурями и частыми метелями; самая низкая температура -56 С. Лето короткое - в среднем около 50 дней.

Зона арктической тундры охватывает острова, северную часть Ямальского и Гыданского полуостровов. Климат здесь характеризуется особенно резкими изменениями в течение года, длительной, холодной и суровой зимой с сильными бурями и частыми метелями; самая низкая температура -56 С. Осадков зимой выпадает мало; снежный покров не превышает 40 сантиметров. Весна наступает медленно, температура воздуха поднимается выше нуля лишь в июне. Из-за частых туманов погода держится в основном пасмурная. За лето почва оттаивает всего на 40-50 сантиметров. Осенью пасмурно и ветрено; оттепели иногда продолжают до ноября, но в основном уже в сентябре температура ниже нуля.

Субарктическая зона (зона тундры) занимает южные части Ямальского и Гыданского полуостровов, спускаясь к Северному полярному кругу. Климат континентальный: осадки в виде дождей, лето до 68 дней.

Климат северной (таежной) полосы Западно-Сибирской низменности характеризуется более резкой континентальностью: средняя температура выше, снежный покров достигает 60-80 сантиметров и лежит с половины октября до середины мая; лето довольно теплое и влажное до 100 дней; много осадков.

Ландшафт

Рельеф округа представлен двумя частями: горной и равнинной. Равнинная часть почти на 90% лежит в пределах высот до 100 метров над уровнем моря; отсюда множество озер и болот. Левый берег Оби имеет повышенный и пересеченный рельеф. Правобережная, материковая часть представляет собой слегка всхолмленное плато с небольшим уклоном на север. Наиболее приподнятые участки низменности находятся на юге округа в пределах Сибирских увалов.

Горная часть округа занимает неширокую полосу вдоль Полярного Урала и представляет собой крупные горные массивы общей протяженностью свыше 200

километров. Средняя высота южных массивов 600-800 метров, а ширина 20-30. Наиболее высокими вершинами являются горы Колокольня - 1305 метров, Пай-Ер - 1499 метров. Севернее высота гор достигает 1000-1300 метров. Главный водораздельный хребет Полярного Урала извилист, его абсолютные высоты достигают 1200-1300 метров и выше.

Административно-территориальное деление

По состоянию на 1 января 2013 года в состав Ямало-Ненецкого автономного округа входят:

- 6 городских округов,
- 7 муниципальных районов,
- 6 городских поселений,
- 36 сельских поселений

Муниципальное образование город Салехард



Город Салехард (до 1935 года – Обдорск) – столица самого крупного в мире газодобывающего района – Ямало-Ненецкого автономного округа. Единственный на планете город, расположенный на широте Северного Полярного круга.

История Обдорска – Салехарда уходит в историю освоения севера Западной Сибири, создания государственности у аборигенного населения, индустриального обустройства Заполярья. Обдорск столетиями был форпостом Российского государства на его северном пути к Тихому океану.

После присоединения Сибири к России на месте остяцкого городка, около слияния реки Полуй с Обью, русскими казаками Березовского воеводы Никиты Траханиотова в 1595 году заложен Обдорский острог. Обдорск пережил немало преобразований, всегда оставаясь центром региона и самостоятельной административной единицей. В нем были ставки остяцких и самоедских старшин, представителей царской администрации.

Острог в 1635 году переименован в Обдорскую заставу. В 1799 году крепость упразднена. Застава преобразована в центр Обдорской волости Березовского уезда Тобольской губернии – село Обдорск.

В 1897 году в Обдорске было 30 домов, 150 торговых лавок, числилось 500 постоянных жителей, занимавшихся в основном охотой, рыболовством и торговлей. Ежегодно с 15 декабря по 25 января проходила Обдорская ярмарка, оборот которой превышал 100 тысяч рублей. На нее съезжались тысячи продавцов и покупателей. Купцы везли сюда муку и хлеб, изделия из металлов и украшения, сукно, вино и табак, а увозили меха, моржовые клыки, рыбу и птичье перо.

После образования Ямало-Ненецкого национального округа Обдорск стал его столицей и в 1933 г. получил новое имя – Салехард (от ненецкого «Сале-Харн» - селение на мысу). В 1938 году окружной центр обрел статус города.

Сейчас это современный административный, культурный и деловой центр региона. Город обеспечен современными средствами связи и телекоммуникаций. С недавнего времени Салехард превратился в большую строительную площадку. Жилищный дефицит был одной из острых социальных проблем города. Поэтому приоритетным направлением стало строительство жилых домов и объектов социального назначения.

Климат

Город расположен на границе субарктического и умеренного климатических поясов. Арктика определяет климат Салехарда: Солнце светит 1500 часов в год, продолжительность снежного покрова 210 дней, отопительного сезона 292 дня. Изотермы января -25 градуса, июля +15 градусов. Годовое количество осадков составляет от 450 до 500 мм.

9.5. Сведения об износе объекта оценки

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных

факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Наиболее часто используемым является **Метод разбиения**.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где	$I_{\%}$	–	накопленный износ, %;
	$I_{\text{физ}\%}$	–	физический износ, %;
	$I_{\text{фун}\%}$	–	функциональный износ, %;
	$I_{\text{вн}\%}$	–	внешний износ, %.

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Физический износ

Наиболее распространенными методами расчета физического износа являются:

- Экспертный метод расчета физического износа;
- Стоимостной метод расчета;
- Метод расчета срока жизни здания (Метод эффективного возраста);
- Нормативный (или бухгалтерский) метод.

Оценщик располагает всей необходимой информацией для использования метода оставшегося срока экономической жизни (метода эффективного возраста) для расчета величины физического износа объекта капитального строительства, рассматриваемого в рамках настоящего Отчета.

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

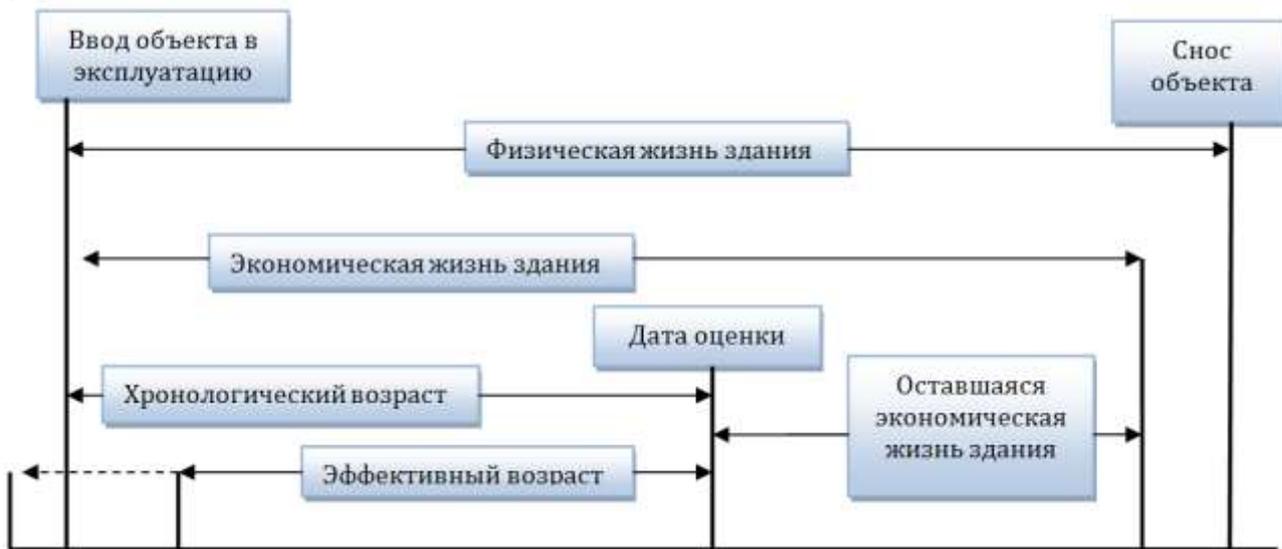
Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.



Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ}/\text{ФЖ}) \times 100\% = [\text{ЭВ}/(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \times 100\%, \text{ где}$$

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

В материалах издания "Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997, стр. 42, приведена классификация общественных зданий по сроку службы, в зависимости от материала стен и перекрытий. Оценщик счел возможным использовать данную классификацию.

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Источник: Материалы издания "Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997, стр. 42

Основываясь на данных собственного визуального осмотра, принимая во внимание материалы конструктивных элементов частей здания, для целей настоящей оценки, **срок физической жизни частей рассматриваемого здания определен в следующем размере:**

№ п/п	Наименование частей здания	Физическая жизнь здания (лет)
1	Литера А: Основное строение	50
2	Литера А1: Основная пристройка	125
3	Литера А2: Основная пристройка	50
4	Литера а: Холодная пристройка	125

На основании представленных данных, рассчитаем величину накопленного износа здания:

Определение размера физического износа методом эффективного возраста частей здания

№ п/п	Наименование частей здания	Год постройки	Физическая жизнь здания (лет)	Хронологический возраст (лет)	Эффективный возраст (лет)	Физический износ, с учетом округления, %
1	Литера А: Основное строение	1965	50	52	учитывая ремонт, проведенный в 1998г., соответствует 19годам	38
2	Литера А1: Основная пристройка	1998	125	19	по мнению оценщика, совпадает с хронологическим	15,20
3	Литера А2: Основная пристройка	2002	50	15	по мнению оценщика, совпадает с хронологическим	30
4	Литера а: Холодная пристройка	1965	125	52	по мнению оценщика, совпадает с хронологическим	41,60

На следующем этапе, в зависимости от доли части здания в строительном объеме здания в целом, определим размер физического износа методом эффективного возраста здания в целом.

Определение размера физического износа методом эффективного возраста здания в целом

№ п/п	Наименование частей здания	Строительный объем, м. куб.	Доля от строительного объема здания, %	Физический износ, %	Взвешенное значение физического износа, %
1	Литера А: Основное строение	789	63,07	38,00	23,97
2	Литера А1: Основная пристройка	259	20,7	15,20	3,15
3	Литера А2: Основная пристройка	190	15,19	30,00	4,56
4	Литера а: Холодная пристройка	13	1,04	41,60	0,43
Итого:		1251			32,11

Для ознакомления с едиными критериями оценки износа ниже приведена экспертная шкала физического износа, представленная в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27 октября 1970 г.

Экспертная шкала физического износа гражданских зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Общая характеристика физического состояния объекта оценки

№ п/п	Показатели	Характеристика
1	Физический износ, определенный оценщиком, %	32,11%
2	Характеристика технического состояния	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
3	Оценка состояния в соответствии со шкалой	Удовлетворительное

№ п/п	Показатели	Характеристика
4	Соответствие экспертной оценки физического состояния объекта расчетному значению физического износа	Соответствует

По результатам собственного визуального осмотра и изучения технической документации, представленной Заказчиком, Оценщиком установлено, что не все конструктивные элементы объекта оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время, объемно-планировочные и конструктивные решения не вполне удовлетворяют современным требованиям, **что является косвенными признаками наличия функционального устаревания у рассматриваемого здания.**

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания:

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объект капитального строительства не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме. По косвенным признакам установлено функциональное устаревание в **размере среднего значения диапазона от 20 до 35%-27,5%.**

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, также были выявлены признаки внешнего устаревания.

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание. При этом, однако, падение цен на рынке недвижимости, обусловленное развитием кризиса, можно рассматривать как внешнее устаревание, характерное для всех объектов недвижимости.

Здесь хотелось бы отметить, что среди оценщиков нет единого мнения относительно того, в каких случаях снижение рыночной стоимости из-за изменения внешних факторов (и, в частности, из-за последствий кризиса) можно понимать, как внешнее устаревание. Не включаясь в дискуссию о правомерности использования данного термина в этом случае, отметим только, что эффект общего снижения рыночной стоимости на рынке недвижимости, автоматически учитываемый в рамках сравнительного и доходного подходов, должен быть также учтен при реализации затратного подхода. Другими словами, для того, чтобы оценка по затратному подходу

приближалась к рыночной стоимости, следует сделать соответствующую понижительную поправку, которой уместно придать смысл внешнего устаревания.

В процессе экспертного опроса, организованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки совместно с Библиотекой LABRATE.RU и информационной поддержки журнала RWAY с привлечением в качестве экспертов профессиональных оценщиков из более чем 30 городов России было определено коллективное экспертное мнение относительно величины такого снижения. Результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами, представлены ниже.

Интервал значений коллективной экспертной оценки показателя внешнего износа, обусловленного кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых и производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.).

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	25%	30%
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	25%	30%

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010).

Расширенный интервал допустимых значений внешнего износа, обусловленного кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых и производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.).

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	10%	40%
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	15%	45%

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010).

Следует отметить, что исследование рынка происходило в 2008-2009 гг., обобщено и систематизировано в феврале 2010 года, однако какого-то существенного роста (увеличения) цен на рынке коммерческой недвижимости г. Салехарда с того момента не произошло, более того в сегменте коммерческой недвижимости цены напротив снижаются или остаются на «докризисном» уровне.

В целях настоящей оценки, учитывая слабую активность рынка коммерческой недвижимости в целом в регионе ЯНАО, **Оценщиком принято максимальное значение внешнего износа из таблицы с расширенными интервалами значений для офисно-торговых объектов – 40%.**

С учетом приведенного выше, рассчитаем величину накопленного износа здания, рассматриваемого в рамках настоящей оценки.

Расчет накопленного износа объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, % (Ифиз)	Функциональное устаревание, % (Ифун)	Внешний износ, % (Ивн)	Величина накопленного износа, %, с учетом округления

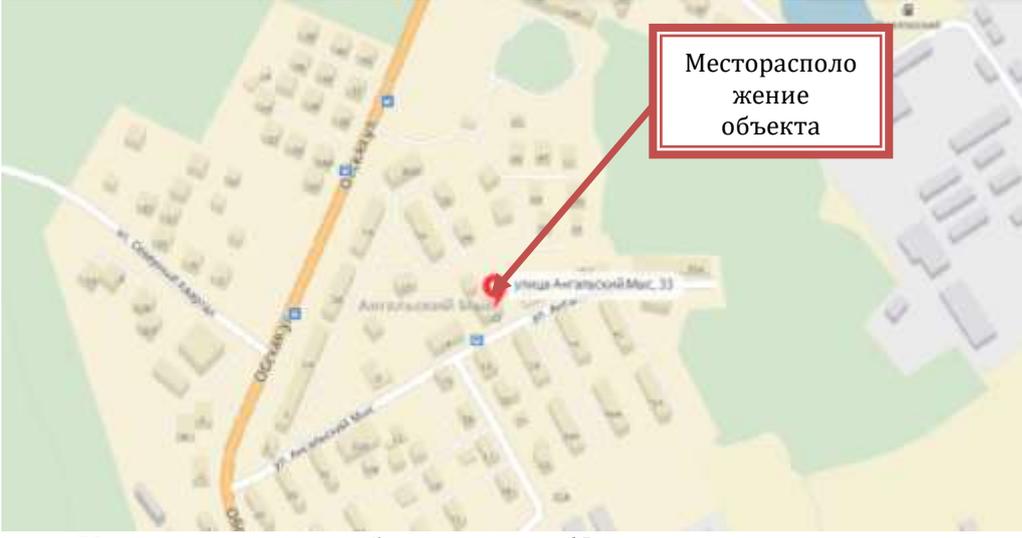
Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	32,11	27,5	40	70
--	-------	------	----	----

Относительно земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки, отметим, что в соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональному устареванию земельные участки также не подвержены.

Загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д. не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Анализ инвестиционной привлекательности (ликвидности) рассматриваемого объекта недвижимости

Критерии	Характеристика
Месторасположение объекта оценки, на карте	 <p align="center">Месторасположение объекта оценки (Фрагмент с электронного ресурса: Яндекс. Карты https://yandex.ru/maps/)</p>
Характеристика района расположения и ближайшего окружения	Объект оценки расположен на удалении от центральной части города. Преимущественная застройка – индивидуальные жилые дома, а также жилые дома малой этажности, в т.ч. бараки и ветхое жилье.
Расположение объекта относительно автодорог (тип линии)	Объект расположен на красной линии
Транспортная доступность	Высокая. Здание, рассматриваемое в рамках настоящей оценки имеет непосредственный выход на улицу Ангальский Мыс. Кроме того, в непосредственной близости от здания расположена остановка общественного транспорта.
Состояние окружающей среды	Чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на объект оценки выявлено не было
Инвестиционная привлекательность объекта (оценочное суждение)	<i>Основываясь на характеристике предыдущих критериев, уровень инвестиционной привлекательности можно оценить на уровне ниже среднего, что связано, прежде всего с местонахождением объекта оценки. К факторам, положительно характеризующим уровень инвестиционной привлекательности можно отнести приемлемый уровень транспортной доступности.</i>

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ¹¹

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹²

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – хороший способ сохранения и накопления доходов и капитала. Состояние рынка недвижимости прямо зависит от общественных потребностей, уровня доходов бизнеса и населения и должно соответствовать реальному состоянию экономики. Поэтому от экономического положения региона и страны в целом зависит состояние и перспективы рынка недвижимости:

— В стабильной политической системе в период умеренного роста экономики умеренно растет и рынок недвижимости: соответственно росту доходов растёт количество сделок (купли-продажи и аренды), на уровне инфляции растут цены, соответственно растет и строительная индустрия, по мере потребности общества растет количество и качество объектов недвижимости.

— В период значительного экономического подъёма растут реальные доходы бизнеса и населения, растёт спрос (как на покупку, так и на съём) на качественные объекты, совершается всё больше сделок на рынке, под влиянием спроса растут цены. Участники привыкают к постоянному росту рынка и по инерции покупают и продают недвижимость, учитывая, что в дальнейшем цены ещё повысятся. Часто недвижимость приобретается «впрок» и на заёмные средства, что ещё больше подогревает рынок. На рынке возникает ажиотаж, завышаются цены, в чём заинтересовано большинство участников, посредников и инвесторов (продавцы, риелторы, застройщики, строительные организации, кредиторы). Но не учитывается при этом, что в определённый момент цены опередили реальный рост экономики и доходов и не обеспечены реальными доходами.

— При достижении «критической массы» необоснованного роста или при негативных переменах в политике и в экономике снижается спрос и количество сделок. Это становится причиной высокой волатильности и затем – значительного падения цен. Размах цен еще велик, но общая тенденция направлена к снижению не ниже цены приобретения. «Крайними» в этой необеспеченной «пирамиде» оказываются последние (особенно закредитованные) покупатели, закредитованные застройщики и инвесторы, рассчитывающие на более высокую маржу, а также новые проектные организации, неэффективные строительные компании и предприятия по производству стройматериалов.

— В период начала стагнации экономики количество сделок, размах цен и инвестирование строительных проектов снижаются, появляются незавершённые объекты. При длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижаются до минимума цены, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, убыточные компании разоряются, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, появляется много незавершённых и введенных, но невостребованных, объектов. Многие объекты вторичного рынка остаются без капитального ремонта и ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные политической конфронтацией элит, войной, истощением ресурсов, деградацией общественных отношений постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

¹¹ Раздел составлен в соответствии с п.8з ФСО №3. п.11 ФСО №7

¹² Сайт СтатРиелт - <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>[Электронный ресурс]

Учитывая высокую стоимость и значимость недвижимости, участники рынка стараются принимать решения о сделке с учётом экономической и политической ситуации, с учётом динамики цен на рынке, чтобы не оказаться в проигрыше. Чтобы купленный сегодня объект не оказался завтра невостребованным и обесцененным или деньги, полученные от продажи объекта, не были «съедены» инфляцией. Поэтому в периоды политических и экономических проблем в стране покупателю (или продавцу) трудно принять решение о сделке: спрос минимален, сделки редки, цены стабильно низкие и при ухудшении ситуации снижаются ещё. Все участники рынка ожидают стабилизации и более понятной перспективы рынка.

Но национальная экономика связана и во многом зависит от других стран, от мирового разделения труда, от взаимодействия и развития международной торговли, от военных угроз и от международного права. Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

— сильное государство и политическая система страны, защищающие экономические интересы населения и бизнеса,

— стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту права собственности, на создание благоприятных условий для предпринимательства,

— развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости. Следовательно, необходимо определить, в какой фазе (падение, застой или подъем) находится экономика.

Основные минувшие политические события, влияющие на экономику России

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной приватизации собственности и глубокого упадка экономики, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в рыночной экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, усиление налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить галопирующую инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать экономику и социальную сферу. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке и контроле со стороны государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения. Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появилось чувство стабильности и уверенности в будущем. Сложился стабильный спрос на все товары и услуги. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование, машины и транспорт. Повсеместно начали строиться многоэтажные и индивидуальные жилые здания, новые производства, крупные склады, торговые и офисные комплексы, новые объекты инженерной инфраструктуры и вспомогательные сооружения. Новое строительство потребовало новых территорий. В условиях реформы земельного законодательства сформировался и заработал земельный рынок, стали расширяться города и посёлки. В городах снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и региональных дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, обновилась техническая и материальная база подрядных организаций.

Появились новые стандарты и нормативы строительства, перспективные строительные материалы и строительные технологии.

Таким образом, в период 2000 – 2014 гг. в стране наблюдался значительный экономический рост и на этой основе – бурное развитие рынка недвижимости. Существенную поддержку экономического роста в этот период оказали повышающиеся мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере. ВВП по ППС России в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парки и скверы, спортивные площадки, парковки). Появились современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде. Построены складские комплексы, учитывающие новые технологии хранения и логистики. Строятся производственные здания и комплексы, учитывающие современные технологии и параметры энергоэффективности.

В международных отношениях Россия глубоко интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей, мирового разделения труда и специализации. Наша страна, богатая энергетическими и сырьевыми ресурсами, экономически закономерно использует это в международной торговле, продавая нефть, газ, металл и другие сырьевые ресурсы, химическую продукцию, а также некоторые виды машин и оборудования, но закупая недостающую у нас высокотехнологичную продукцию: оборудование, транспортные средства, медикаменты, продукцию пищевой и лёгкой промышленности. Костяк современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания общемировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют экономическим, политическим и, порой, военным давлением. Однако такое стремление к политической и экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся особая цивилизация с многовековой культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение в мировом сообществе. Чтобы оградить своё население от хаоса и военного разорения, чтобы защитить экономические интересы от жёсткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками, Россия вынуждена укреплять свою армию и развивать оборонную промышленность. США, Великобритания, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство, используемые для получения экономического преимущества и выгоды. Захватываются территории и ресурсы, ставятся удобные президенты, подкупаются правительства. Военное могущество является важнейшей основой экономического развития и процветания страны.

Это подтверждается всеми происходящими событиями геополитического характера:

— Свержение Западом, возглавляемым США, правительств, негодных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции: в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте. Организация госпереворота в Украине, и попытка свержения

законного правительства в Сирии. Это привело в движение массы беженцев и мигрантов из Африки, Ближнего Востока, Украины;

— Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов в ближайшем окружении России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток) заставило руководство нашей страны пересмотреть своё отношение к заверениям западных лидеров относительно равноправия и взаимной выгоды в международных отношениях;

— Противодействие со стороны Запада экономическому развитию России: запрет компаниям иметь и развивать экономические отношения с Россией (санкции) дополняются созданием препятствий строительству новых газопроводов из России в Европу; кибератаками на государственные структуры, банковскую систему и частный бизнес России;

— Обрушение мировых цен на нефть и на другие сырьевые ресурсы, начавшееся с середины 2014 года, значительно сократило доходы российского бюджета, а санкции, введенные прошлой администрацией США, запретили западным компаниям работать с Россией. Это заставило Россию искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран: Китай, Индия, Иран, Япония, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие, а также восстанавливать и углублять отношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. В конце 2016 года при активном участии и посредничестве России страны ОПЕК приняли решение о регулировании и ограничении добычи нефти. Намечающаяся консолидация крупнейших нефтедобывающих стран позволит в дальнейшем сбалансировать финансовое и технологическое давление Запада. На таком фоне нефтяной рынок стабилизировался, а уже к началу 2017 года цена на нефть повысилась с 51,54 до 56,79 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Дальнейшее укрепление рынка положительно отразится на российском бюджете, на экономике в целом и, соответственно, на российском рынке недвижимости.

— Российская военная помощь Сирии, как своему давнему политическому партнеру, против разрастающегося экстремизма и хаоса, созданного политикой Запада в Африке и на Ближнем Востоке, и подавление его основных сил позволяют России не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в своём ближайшем приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газоносном регионе мира. Это защищает наши законные интересы в развитии равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;

— В условиях нарастающей конкуренции и сокращающихся сырьевых ресурсов происходят важнейшие политические события, которые ведут к кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению абсолютного доминирования Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других развивающихся стран:

! Заявления и первые шаги президента США Д. Трампа, свидетельствующие о смягчении конфронтационного курса по отношению к России;

! Разобщение национальных элит основных стран Запада (США, Франции, Италии, Германии, Великобритании) по вопросу массовой миграции из исламских стран, по вопросу санкций в отношении России, по вопросу участия в политических и военных блоках, обнаруживают серьёзные внутренние проблемы западного мира. Избрание новых лидеров в Болгарии и Молдове, рост влияния оппозиционных партий Франции, Италии, Германии свидетельствуют о желании предпринимателей и населения восстановить отношения с Россией. «Евромайдан» и политика Запада, направленные на ослабление России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, резкому снижению доходов, к маргинализации и фашизации украинского общества. Последние обстрелы жилых кварталов Донецка и пригородов со стороны ВСУ Украины чреваты резким обострением и разрастанием гражданской войны;

! Заключён ряд соглашений между Россией и Японией в части: развития железнодорожного транзита по территории России до Европы, разведки и добычи углеводородов, строительства газохимического комплекса, открытия на Дальнем Востоке ряда высокотехнологичных производств (медицинского оборудования, фармпродукции, ветрогенераторов, других), развития кредитования и внедрения современных технологий в сельскохозяйственном секторе, взаимодействия по вопросам развития малого и среднего бизнеса. Договорились об упрощении визового режима;

! В Астане, при ключевом участии России, между воюющими в Сирии сторонами достигнуто соглашение о необходимости мирного урегулирования конфликта и будущего политического устройства этой важной ближневосточной страны;

! 19.01.2017 года в рамках проекта «Новый шелковый путь» из Китая в Лондон прибыл первый товарный эшелон. Время в пути - 18 дней. Маршрут 12 тыс. км. пролег через Казахстан, Россию, Белоруссию, Польшу, Германию, Бельгию и Францию. По сравнению с морским транспортом этот железнодорожный маршрут оказался в пять раз дешевле, а срок поставки сократился на 30 дней. Это важнейшее событие будет способствовать развитию на территории России железнодорожной инфраструктуры и транзитных связей Запада и Востока;

! Высокими темпами ведется строительство газопровода в Китай с транзитом в другие страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Ратифицировано соглашение о строительстве нового газопровода «Турецкий поток», который позволит России на взаимовыгодных условиях поставлять газ в Турцию и юг Западной Европы.

Таким образом, России удаётся защищать свои интересы, укреплять свое влияние в мире и интенсивно развивать международные отношения, направленные на развитие собственной экономики. Вместе с тем, в самих США и европейских странах на фоне ресурсной ограниченности, на фоне санкций и контрсанкций с одной стороны нарастают дестабилизирующие тенденции и внутривнутриполитические противоречия, с другой - улучшается отношение населения и предпринимательских кругов этих стран к России. Развивающиеся страны уже не идут безоговорочно в русле американской политики давления, как прежде, а стремятся к прямым двухсторонним отношениям, в том числе, с Россией. Несмотря на нарастающие проблемы в вопросах перспективы международных расчетов, реформирования ФРС, Евросоюза и НАТО, рост влияния и положительный тренд взаимовыгодного международного сотрудничества России с другими странами, позволяет прогнозировать дальнейшее укрепление государства и рост бюджета, доходов бизнеса и населения, развитие внутренних и внешних инвестиций.

Основные экономические показатели России

ВВП за 2016 г., по первой оценке Росстата, составил в текущих ценах 85 880,6 млрд. рублей, показывая положительный тренд. Индекс физического объёма ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности (в постоянных ценах, в % к предыдущему году):

	Структура, %	2016 г.	Справочно 2015 г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	100	99,8	97,2
в том числе:			
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйств	4,4	103,5	103,0
рыболовство, рыбоводство	0,3	97,9	100,8
добыча полезных ископаемых	9,6	100,2	100,4
обрабатывающие производства	13,7	101,4	95,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,9	102,4	98,8
строительство	5,2	95,7	95,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	15,8	96,4	91,9
гостиницы и рестораны	0,9	96,5	95,5
транспорт и связь	7,6	100,4	99,1

финансовая деятельность	4,9	102,3	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	17,3	100,9	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	8,2	100,0	103,0
образование	2,6	100,1	100,2
здравоохранение и предоставление социальных услуг	4,2	98,0	100,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2,4	100,6	101,0

Внешнеторговый оборот после существенного снижения в 2015 году с начала 2016 года также демонстрирует положительную динамику, прибавляя от месяца к месяцу не только экспорт газа и металла, но и машин и оборудования, химической продукции и удобрений, продовольствия и злаков. В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот составил 422,8 млрд. долл. США (86,6% к январю - ноябрю 2015 г.), в том числе, экспорт – 250,7 млрд. долл. (80,2%), импорт – 172,1 млрд. долларов (98,1%) с положительным сальдо торгового баланса 78,6 млрд. долл.



Финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в январе-ноябре 2016г. в действующих ценах составил +10 023,8 млрд. руб. (+16,8 % к соотв. периоду 2015 г.). 37,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 282,9 млрд. руб. и 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1 259,1 млрд. руб.

Строительство.

Объем СМР в январе-ноябре 2016г. составил 5 294,1 млрд. рублей (95,7% к 2015г.).

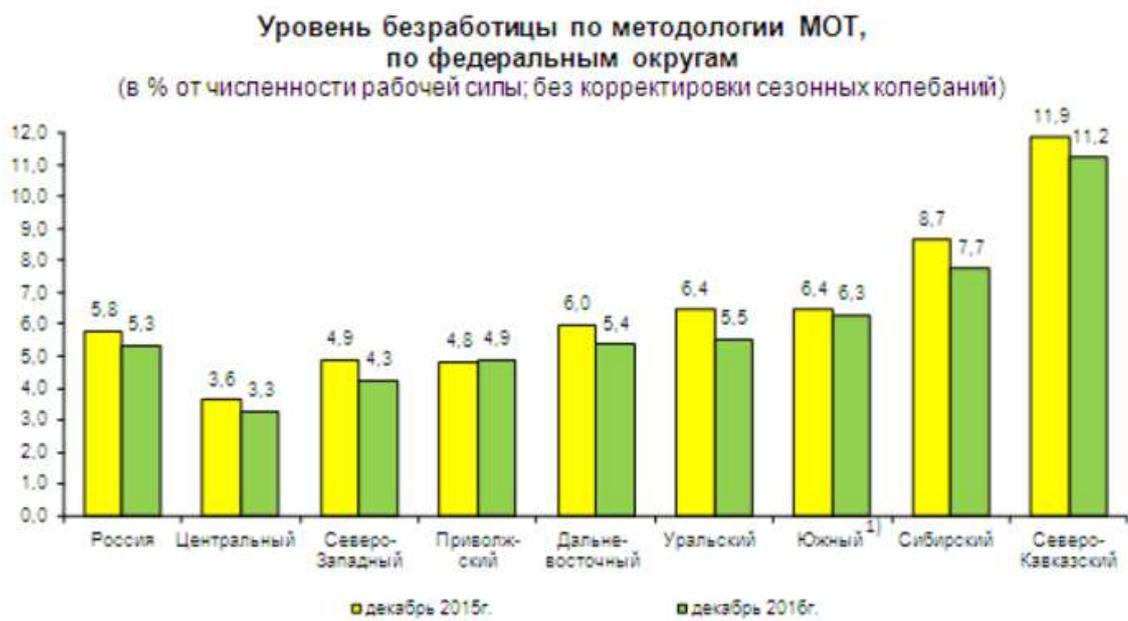
В 2016 году введено в эксплуатацию 1156,5 тыс. квартир общей площадью 79,8 млн. кв. м., что составило 93,5 % к соответствующему периоду предыдущего года (в 2015 году было введено 85,3 млн. кв. м. жилья, 101,4 % к 2014 году). Введено 245,1 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 31,6 млн. кв. м. (89,8% к 2015 г.). Доля индивидуального в общей площади введенного жилья по России составила 39,6%.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных в январе-сентябре 2016г., в сельской местности составила 38 991 руб./кв. м., в городской местности – 40 741 руб./кв. м.

Реальные денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в ноябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 5,6%, в январе-ноябре 2016г. - на 5,8%.

При том, что **денежные накопления населения** по состоянию на 01.12.2016 года возросли до 26 093,3 млрд. руб. по сравнению с 20 886,0 млрд. руб. на 01.01.2015 года (+24,9%) без учёта вкладов на валютных счетах и денежной наличности в иностранной валюте у населения.

Численность безработных в декабре 2016г. сократилась до 5,3% по сравнению с 5,8 % в декабре 2015 г.



Инвестиции в основной капитал в январе-сентябре 2016г. составили 9116,19 млрд. рублей (97,72 % от того же периода 2015 года, для сравнения - в январе-сентябре 2015г. - 90,43 % к аналогичному периоду 2014 года).

Инфляция за период январь 2016 г. – январь 2017 г. составила 5%.

Ключевая ставка с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.12.2016 года составил 27 526 090 млн.руб. (+3,4% к 01.12.2015 г.).

Золотовалютные резервы государства по состоянию на 27.01.2017г. составили 392,5 млрд. долл. США.

Выводы и прогнозы

Улучшение геополитической конъюнктуры и положительный тренд основных экономических показателей, наблюдаемый с начала 2016 года, указывают на то, что в 2017 году ВВП возрастет от 1,5 до 2,0%, а в 2020 году достигнет 5% годового роста. Инфляция стабилизирована до уровня, позволяющего снизить и ключевую ставку, что повысит кредитную активность банков, стимулирует предпринимательство и спрос населения. Это повлечёт инвестиционную активность. В России есть для этого все ключевые ресурсы: земля, развитая энергетика, своё сырьё, недорогая рабочая сила. Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости их добычи рынок нефти и газа и газ будет расти даже при развитии новых источников энергии. Востребованность энергоносителей и сырья сохранится даже с учетом цикличности развития мировой экономики (и политики), благодаря чему Россия имеет высокую инвестиционную привлекательность и перспективу.

Учитывая низкую «базу», большие перспективы в ближайшие несколько лет имеют: производство энергетического оборудования и другие энергоемкие производства, станкостроение, транспортное машиностроение, авиастроение, автомобилестроение, производство строительных машин и оборудования, оборудования химического производства, сельскохозяйственное машиностроение. Под это будут строиться новые энергоэффективные производственные комплексы, логистическая сеть, инженерно-

транспортная инфраструктура. Значительное развитие получают городская инфраструктура и жилищно-коммунальная сфера.

Важной основой стабилизации и структурной диверсификации экономики являются государственные целевые программы и проекты, которые поддерживают экономику, разгоняют спрос на рынках и инвестиционные процессы. Роль государства усилится и в части повышения ответственности, и в части налогового стимулирования, и в части повышения финансовой, производственной и технологической дисциплины.

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

1. После остановки роста рынка в феврале-марте 2015 года и снижения до конца 2015 года в первых трёх кварталах 2016 года наблюдался рост сделок и незначительный рост цен. Однако, на фоне общего снижения доходов населения и бизнеса, общего спада платежеспособного спроса, даже с учетом роста ипотечного кредитования, инерционный рост предложений новых объектов оказал отрицательное влияние на уровень цен. Особенно это отразилось на перегретых рынках крупнейших городов. В конце 2016 года цены продолжили снижение, в первую очередь, в сегменте вторичной недвижимости.

2. Пессимистические настроения, падение доходности, уход с рынка части инвесторов и снижение объёмов строительства в целом сбалансировали цены. Происходит адаптация участников рынка к новым ценам и низкому спросу, снижается объём предложений.

3. Одновременно меняется и качество рынка. Коррекция цен на рынке провоцируют снижение цен на окраинах городов, цен старого и ветхого фонда. Усилившаяся конкуренция стимулируют сокращение сроков строительства, снижение себестоимости, повышение качества объектов и благоустройства территории, развитие новых строительных технологий, возведение энергоэффективных зданий, эффективное использование земли. Повысилась финансовая дисциплина, покупатели стали более ответственно относиться к займу, а банки ужесточили условия выдачи кредитов. Таким образом, рынок корректируется и качественно меняется в соответствии с развитием реальных секторов экономики и реальными доходами населения и бизнеса.

4. Сегодня низкая инфляция (5 %, а Правительство обещает снижение в 2017 году до 4%), положительная динамика экономики, стабилизация рынка и отложенный потребительский спрос (накопления выросли за 2016 год на 24,9%) предвещают снижение ключевой ставки и ставок по кредитам, восстановление потребительского спроса и спроса на рынке качественной недвижимости. По мере роста объёма спроса на новые объекты сегмент вторичных объектов и рынок земли также пойдут в рост.

В последующие периоды рост рынка будет обусловлен не только стабилизацией и развитием собственной экономики, но и развитием внешних инвестиций.

Итоги социально-экономического развития города Салехард

1. Демографическая ситуация

По предварительным данным представленных Тюменьстат, население муниципального образования город Салехард по состоянию на 31 декабря 2016 года составило 48 803 человека, по отношению к соответствующему периоду предшествующего года численность населения увеличилась на 0,01 % или на 39 человек. Данное увеличение обусловлено естественным приростом населения Демографическое положение города в анализируемом периоде носит негативный характер, тем не менее, все же присутствуют положительные факторы.

За 2016 года, все также наблюдается превышение количества выбывших над прибывшими на 502 человека. На протяжении нескольких лет прослеживается отток населения из города. Механическое движение населения подвержено колебаниям в зависимости от экономической ситуации, а также на показатель оказывают влияние жилищные программы: «Переселение жителей Ямало-Ненецкого автономного округа из районов Крайнего Севера» и «Оказание финансовой помощи в улучшении жилищных условий отдельным категориям населения Ямало-Ненецкого автономного округа».

Естественное и миграционное движение населения

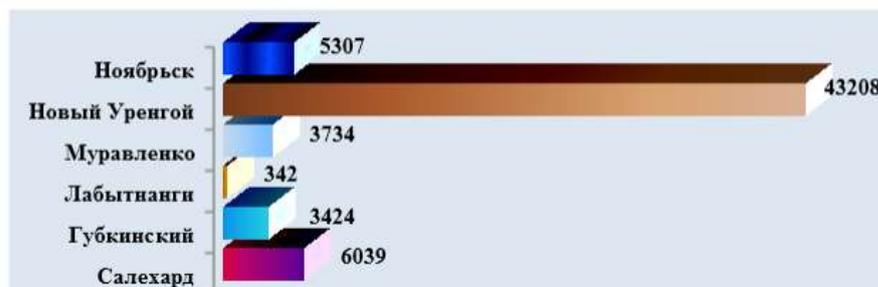
	Показатели	Ед. изм.	2016 г.	2015 г.	% соотношение к соотв. периоду предшествующего года 2016г./ 2015 г.
1.	Естественный прирост	чел.	541	642	84,3%
1.1.	Родилось	чел.	836	927	90,2%
1.2.	Умерло	чел.	295	285	103,5%
2.	Миграционный прирост	чел.	-502	-485	103,5%
2.1.	Прибыло - всего	чел.	2 687	2 574	104,4%
2.2.	Выбыло - всего	чел.	3 189	3 059	104,2%
3.	Оценка численности населения на 31 декабря	чел.	48 803	48 764	100,01%
4.	Заключено браков	кол.	396	448	88,4%
5.	Оформлено разводов	кол.	266	295	90,2%

2. Инвестиции

За 2016 год объем инвестиций в основной капитал (без учета субъектов малого предпринимательства) составил 6,0 млрд. рублей, по отношению к соответствующему периоду предшествующего года объем инвестиций снизился на 12% (6,9 млрд. рублей).

Инвестиции в основной капитал за 2016 год по городским округам ЯНАО, млрд. рублей

Столбец1

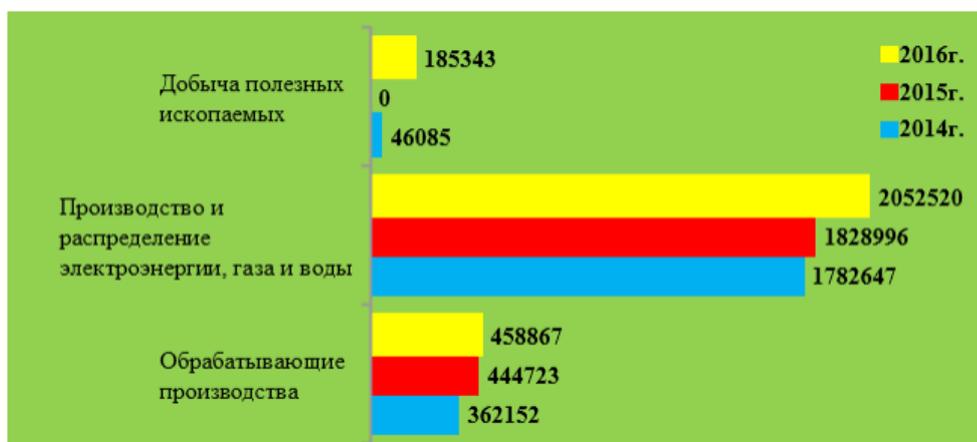


Среди городских округов по удельному показателю, Салехард занимает второе место, Новый Уренгой на протяжении нескольких периодов на первом месте.

По объему инвестиций на душу населения Салехард находится на 3 месте среди городских округов.

3. Промышленность

По данным Тюменьстата промышленными предприятиями муниципального образования город Салехард в январе-декабре 2016 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в действующих ценах – 2 696 730 тыс. руб., что на 19% больше аналогичного периода прошлого года, в том числе по следующим видам деятельности: – «Обрабатывающие производства» – 458 867 тыс. рублей; – «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 2 052 520 тыс. рублей; – «Добыча полезных ископаемых» - 185 343 тыс. руб. Относительно аналогичного периода 2015 года, за 2016 год произошел незначительный рост во всех областях производства.



По состоянию на 31 декабря 2016 года в Реестре собственности муниципального образования учтено 7 муниципальных предприятий, 2 из которых находятся в процедурах банкротства. 1. МП «Фармация»; 2. Муниципальное автотранспортное предприятие; 3. МП «Стиль»; 4. МП «Полярный круг»; 5. МП «Дары Ямала»; 6. МП «Салехардремстрой» (находится в стадии банкротства); 7. МП «Салехардский хлебокомбинат» (находится в стадии банкротства); АО «Салехарддорстрой»; АО «Салехардэнерго». В отношении муниципального предприятия «Хлебокомбинат» определением Арбитражного суда ЯНАО от 18 ноября 2016 года конкурсное производство продлено на 6 месяцев, до 03 июня 2017 года. Аналогичная ситуация относительно муниципального предприятия «Салехардремстрой» - конкурсное производство продлено до 14 апреля 2017 года. В целях оптимизации структуры муниципальных предприятий и повышения их конкурентоспособности в соответствии с Прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества муниципального образования город Салехард на 2015 год и плановый период 2016 года МП «Салехардэнерго» преобразовано путем акционирования в акционерное общество с 1 декабря 2015 года. В целях повышения эффективности использования и сохранности имущества города Салехарда, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями муниципального образования город Салехард, обеспечения эффективного управления и усиления контроля деятельности муниципальных предприятий муниципального образования город Салехард за 2016 год было проведено 35 заседаний комиссии по 10 рассмотрению финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и 10 заседаний комиссии по рассмотрению финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ, доля акций которых находятся в собственности муниципального образования города Салехард и составляет более 50 % акций. Анализируя основные экономические показатели деятельности муниципальных предприятий и акционерных обществ муниципального образования город Салехард за 2016 года необходимо отметить,

что по основным видам деятельности наблюдается улучшение результата по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Улучшению экономических результатов предприятий способствовала постоянно проводимая работа, направленная по выводу предприятий на безубыточный уровень.

4. Торговля и платные услуги

Сфера потребительского рынка окружной столицы характеризуется следующими показателями. Общая численность предприятий розничной торговли составляет 432 объекта (что на 13 объектов больше чем в 2015 году).

Торговая площадь за 2016 год увеличилась на 972,39 кв.м. или на 2,1% и составляла 45 713,46 кв.м. Одним из основных показателей, характеризующих степень развития сферы торговли, является обеспеченность населения площадью торговых объектов. Обеспеченность торговыми площадями в городе Салехарде – 939 кв. м на 1000 жителей (норматив установлен Постановлением Правительства ЯНАО от 06.10.16 года N 931-П «Об утверждении Правил установления нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в ЯНАО» составляет 712 кв. метров на 1000 жителей). Показатель обеспеченности населения торговыми площадями превышает расчетный норматив и составляет 131,9 процентов. Несмотря на наметившуюся тенденцию закрытия торговых объектов, на их место приходят другие, а также открываются новые. За период 2016 года открылись новые объекты продовольственной торговли, магазины:

- ☞ «Продукты» в микрорайоне Солнечный,
- ☞ «Авоська» по ул. Республики, 60,11
- ☞ «Мини ЕвроСмак» в районе 21-го жилого микрорайона,
- ☞ «Food market» по малой Объездной,
- ☞ «Мясной 555» по ул. З.Космодемьянской,
- ☞ «Шоколадь» по ул. Ямальская,1,
- ☞ «Магазин-Пекарня» по ул. Чапаева.

Объекты непродовольственной торговли, магазины:

- «Бант» по ул. Мира, – «Двери» по ул. Подшибякина,
- «МалышАм» по ул. Матросова,
- «Стройград» в районе микрорайона «Удача»,
- «Пиши-Читай» ул. Республики, 77.

По услугам общественного питания открылись такие новые объекты:

- кафе «Наран» по ул. Трудовой.

Продолжается тенденция перемещения магазинов из одного здания в другое, меняется специализация предприятий. Таким примером служит закрытие магазина «Фантазия» и на его месте расширилась сеть магазинов «Звениговский», кафе «Наран» занял торговую площадь бывшего магазина «Евростиль», в торговом центре «Белый медведь» открылся магазин «Продукты» на месте торговли непродовольственными группами товаров, расширилась торговая сеть магазинов «Легенда» под названием «Малыш», заняв помещение бывшего магазина «Stayer», который переехал в торговый центр «Славянский». Общее число магазинов составляет 370 единиц, из которых 368 принадлежит малым предприятиям и индивидуальным предпринимателям. По состоянию на 31 декабря 2016 года в секторе торговли муниципального образования действует более 1,6 тыс. хозяйствующих субъектов, 69% из которых – индивидуальные предприниматели. Продолжают работать на территории муниципального образования торговые сети федеральных структур, таких как «585 ЗОЛОТОЙ», «Спортмастер», «S'Oliver», «INCITI», «Л'Этуаль», «33 пингвина» и другие

5. Развитие малого и среднего предпринимательства

В целях развития и поддержки деятельности малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании город Салехард реализуется весь комплекс полномочий, закрепленных федеральным законом от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее федеральный закон № 209-ФЗ) - это оказание финансовой, имущественной, консультационной, информационной

поддержки.13 Вышеуказанные виды поддержки осуществляются в рамках реализации муниципальной программы развития малого и среднего предпринимательства (МП «Экономическое развитие города» на 2014-2016 годы. А также на территории города реализуется ГП ЯНАО «Экономическое развитие и инновационная экономика» на 2014-2020 годы. В рамках финансовой поддержки предоставляла целевые субсидии в виде грантов начинающим малым предприятиям на создание собственного дела. На данную форму поддержки были выделены бюджетные субсидии в размере 1 498,5 тыс. руб., в том числе 838,5 тыс. руб. за счет средств местного бюджета, 660,0 тыс. руб. – окружного бюджета. Оказана поддержка 6 субъектам малого бизнеса.

6. Численность, заработная плата работников по отраслям народного хозяйства

Всего занято на предприятиях и в организациях города (без учета малых предприятий и индивидуальных предпринимателей) 23 705 человек, что составляет 49% от всей численности населения муниципального образования. Данное процентное соотношение остается стабильным на протяжении ряда лет. Тем не менее, численность работников в сравнении с 2015 годом уменьшилась на 321 человек или на 1%. Темп роста (снижения) численности работников по отраслям народного хозяйства отражен в нижеприведенной таблице:

Среднесписочная численность работников города, в разрезе отраслей (человек)

Наименование отраслей	2015год чел.	2016год чел.	% роста/ снижения
1	2	3	4
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	142	130	92
Рыболовство, рыбоводство	7	2	29
Промышленность			
в том числе			
добыча полезных ископаемых	168	172	102
обрабатывающие производства	436	406	93
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1408	1414	100
Строительство	543	704	130
Оптовая и розничная торговля	496	474	96
Гостиницы и рестораны	453	441	97
Транспорт и связь	3813	3653	96
Финансовая деятельность	837	792	95
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2221	2199	99
Государственное управление и обеспечение военной безопасности	6377	6245	98
Образование	2341	2370	101
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	2350	2393	102
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2434	2310	95
Итого по городу	24 026	23 705	99

Как и на протяжении прошлых периодов, наибольшую численность составил сектор «Государственное управление и обеспечение военной безопасности», тем не менее в этой отрасли произошло снижение на 132 человека или 2%, так же существенное снижение по сравнению с аналогичным периодом прошло в таких отраслях как : - Транспорт и связь - на 160 человек или на 4%; - Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг – на 124 человека или на 5%; - Обрабатывающие производства – на 30 человек или на 7%; - Финансовая деятельность – на 45 человек или на 5%. Рост численности прошел в отрасли «Строительство» на 161 человек или на 30%, на 43 человека или на 2% увеличилась отрасль «Здравоохранение и предоставление социальных услуг» и

на 29 человек или на 1% «Образование». В остальных отраслях незначительные изменения.

Среднемесячная заработная плата за 2016 год в муниципальном образовании город Салехард составила 87 853,5 рублей, что на 6% больше аналогичного периода предшествующего года.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам города, в разрезе отраслей (рублей)

Наименование отраслей	2015 год	2016 год	% рост/снижение
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	41 330,7	44 246,9	107
Рыболовство, рыбоводство	34 665,5	147 975	427
Добыча полезных ископаемых	138 594	173 194,1	125
Обрабатывающие производства	57 836,5	58 562,2	101
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	67 894,8	71 334,1	105
Строительство	55 334,6	77 589,3	140
Оптовая и розничная торговля	50 815,2	58 640,2	115
Гостиницы и рестораны	61 193	64 418,2	105
Транспорт и связь	69 600	74 311,1	107
Финансовая деятельность	124 663,3	161 249,4	129
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	81 074,5	77 352,9	95
Государственное управление	117 400,8	121 440,9	103
Образование	55 743,7	57 916,4	104
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	64 469,2	66 228,3	103
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	66 384,7	72 327,8	109
Итого по городу	82 846,4	87 853,5	106

Существенный прирост заработной платы произошел в отрасли «Рыболовство, рыбоводство» на 327%, но данное повышение обусловлено сокращением численности работников, на 40% повысилась заработная плата в «Строительстве», на 29% в «Финансовой деятельности», на 25% «Добыча полезных ископаемых», на 15% «Оптовая и розничная торговля», «Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» повысилась на 9%, в остальных отраслях повышение среднемесячной заработной платы увеличилось от 1 до 9%. Единственное уменьшение прошло в отрасли «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» здесь заработная плата снизилась на 5 процентных пункта.

7. Рынок труда

За 2016 год прослеживается положительная динамика на рынке труда. Количество граждан, обратившихся в городской центр занятости за 2016 год, уменьшилось на 48% по сравнению с 2015 годом. Данное уменьшение связано с изменением структуры подсчета «Обратившиеся граждане», ранее учет велся по количеству оказанных услуг, с 2016 года учет ведется по фактическому обращению граждан в Центр занятости.

Источник: Данные Мониторинга социально-экономической ситуации в муниципальном образовании г. Салехард за 2016 год, опубликованные на официальном сайте города <http://www.salekhard.org> {Электронный ресурс}

Приведенная выше информация об основных показателях социально-экономического развития Российской Федерации и города Салехард не будет использована оценщиком в дальнейшем при расчете рыночной стоимости объекта оценки. Однако данная информация, по мнению оценщика, отражает уровень деловой активности в районе расположения объекта оценки, что помогает оценщику при выборе подходов и методов оценки.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является - Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33.

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

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

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект аренды
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок встроенных помещений; • Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Неактивный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). • Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, помещения свободного назначения). • Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). • Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). • Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Рынок коммерческой недвижимости (торговые)
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи Рынок аренды
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным	Город Салехард

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект аренды
	пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли продажи, аренды земельных участков и зданий, встроенных нежилых помещений коммерческого (торгового) назначения, расположенных на территории города Салехард.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о продаже, предложений к аренде земельных участков, зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого (торгового) назначения, расположенных на территории города Салехард.

Расширение географии поиска информации для целей настоящей оценки не требуется.

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

Рынок коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, развит плохо. Изредка встречаются предложения о продаже офисно-торговых и производственно-складских объектов. Сами предложения носят малоинформативный характер: указывается объект продажи с общим описанием (например, площадь ЗУ и перечисление недвижимости на ней расположенной, без указания площадей, наличия/отсутствия коммуникаций и т.п.), не всегда указывается цена.

Предложений о продаже (как и информации о совершенных сделках купли-продажи) незастроенных земельных участков для коммерческих нужд, предложений к аренде (как и информации о совершенных сделках заключения договоров аренды) незастроенных земельных участков под коммерцию практически нет, расширение географии поиска до Ямало-Ненецкого автономного округа в целом, тоже не дало результатов.

На дату оценки оценщику удалось найти в свободном доступе (сайты о продаже недвижимости) всего 2 (два) предложения на продажу незастроенных земельных участка под коммерцию, 4 предложения на продажу зданий торгового назначения и 4 предложения к аренде зданий торгового назначения.

Ниже, справочно приведем информацию о предложениях по продаже незастроенных земельных участков из сегмента рынка объекта оценки, выявленных Оценщиком на дату оценки.

№ п /п	Местонахождение	Текст объявления (орфография и пунктуация приведена дословно)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	г. Салехард, возле гостиницы полярный круг	Земельный участок расположен на первой линии к дороге, возле гостиницы полярный круг. Основное использование под размещение торгового объекта, возможно под многоквартирный жилой дом.	500	3000000,00	6000	https://www.avito.ru/salohard/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_prom_naznacheniya_950775418

2	Салехард, ул. Ленина, 3	Земельный участок под коммерческое строительство (назначение: магазин, гаражи, офисное, бизнес...) В аренде. Отсыпан и спланирован. Все коммуникации (эл.энергия, вода, тепло, газ) на участке.	1250	3000000,00	2400	https://www.avito.ru/salehard/zemelnye-uchastki/uchastok-12.5-sot.-pr-omnaznacheniya-694532401
---	-------------------------------	---	------	------------	------	---

Учитывая вышесказанное, можно утверждать, что район расположения объекта оценки является «депрессивным», рынок коммерческой недвижимости в городе Салехард не развит, является не активным. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Для составления представления о тенденциях, сложившихся на рынке купли-продажи и аренде коммерческой недвижимости (зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого назначения (торгового назначения), расположенных на территории города Салехард в период, предшествующий дате оценки, Оценщиком изучены доступные данные о продаже сопоставимых объектов, публикуемых в открытых источниках информации, таких как: <https://www.avito.ru>, <http://salehard.sindom.ru>, <http://www.domofond.ru>, <http://tvoyadres.ru> и т.д.

Сведения о продаже зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого назначения (торгового назначения), расположенных на территории города Салехард, сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки, выявленных на дату оценки в ходе анализа рынка купли-продажи из сегмента, к которому отнесен объект оценки, представлены в таблице ниже:

Выявленные в период, предшествующий дате оценки, предложения по продаже сопоставимых объектов

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления (орфография и пунктуация приведена дословно)	Дополнительно выяснено в ходе телефонного интервью с лицом, указанным в качестве контактного	Площадь земельного участка, на котором расположено здание, кв.м.	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Салехард, ул Республики, 16 вл*	Продается помещение, назначение: нежилое, этаж 1,2 расположенное в исторической части г. Салехард. Удобные подъездные пути, стоянка для транспорта, остановка общественного транспорта. Право аренды земельного участка, общей площадью 547 кв.м. кадастровый номер: 89:08:010107:0083.	Здание-памятник культурного наследия, обременение в виде залога	547	21425000	428	50058	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomechenie_428_m_1125051323
2	Салехард, ул Комсомольская 17 б	Продам магазин 12100 000 торг	Выполнено из шлакоблоков, облицовка: сэндвич-панели, год постройки: 2009, земля в долгосрочной аренде	1000 (выяснено в ходе телефонного интервью)	12500000	132	94697	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomechenie_132_m_578958196
3	Салехард, Салехард, мкр. Солнечный 2	Продам, отдельно стоящее двухэтажное здание, в капитальном исполнении. Полезная площадь 180 кв.м.Подойдет под любой	Выполнено из керамзитоблока, год постройки: 2015, земля в долгосрочной аренде	450	11700000	180	65000	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_svodnogo_naznacheniya_511854734

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

		вид деятельности (магазин, кафе, офис и т.д). Земля 4,5 сотки в долгосрочной аренде.						
4	Салехард, ул Чкалова, 4а	Продается нежилое здание общей площадью 127,8 кв. м с встроенными гаражами. Возможно использовать под любое назначение, пожеланию. ЯНАО, г. Салехард, ул. Чкалова, д. 4а	Выполнен из дерева, год постройки: 1980, земля в долгосрочной аренде	664 (выяснено в ходе телефонного интервью)	3100000	127,8	24257	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-salehard-179141656

*Справочно оценщиком приводятся причины, по которым он не смог принять данный объект в качестве объекта-аналога для расчета итоговой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Принципы подбора объектов-аналогов описаны подробно оценщиком в разделе 11 настоящего Отчета:

Как выяснено в ходе телефонного интервью данное здание является памятником культурного наследия, и, кроме того, имеется обременение в виде залога, что делает его несопоставимым с объектом оценки. Учет данных факторов в виде введения дополнительных корректировок в его цену, приведет к большой погрешности при подсчете итоговой стоимости объекта оценки.

Анализ фактических данных о ценах предложения из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показывает, что стоимость за 1 кв. м сопоставимых объектов, может находиться в диапазоне от 24257 руб./кв. м до 94697 руб./кв. м.

Данный диапазон стоимости обусловлен наличием и совпадением хотя бы нескольких из перечисленных в подразделе 10.4. настоящего Отчета факторов.

Сведения о предложениях к аренде зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого назначения (торгового назначения), расположенных на территории города Салехард, сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки, выявленных на дату оценки в ходе анализа рынка аренды из сегмента, к которому отнесен объект оценки, представлены в таблице ниже:

Выявленные в период, предшествующий дате оценки, предложения по предложениям к аренде сопоставимых объектов

№ п / п	Местонахождение	Текст объявления (орфография и пунктуация приведена дословно)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Салехард, Республика 75	Сдам в долгосрочную аренду помещения 24 кв метра под любое назначение, окна выходят на центральную улицу, над помещениями можно расположить банер, при необходимости подключения водоснабжения! Цена 1200 за 1 кв.м.(первая свечка со стороны перекрёстка)	24	28800	1200	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_24_kv._m_pod_lyuboe_razmeschenie_830074604

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

2	Салехард, Республика 75	Сдаётся торгово-офисное помещение: Салехард, ТЦ "Корона", Салехард, ул. республики д. 75, капитальное исполнение, под ключ. 43 м2	43	43000	1000	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_838263956
3	Салехард, Ямальская	Сдам в аренду отдельно стоящее торговое помещение. Центр города. Большая проходимость	110	14000 0	1273	http://tvoyadres.ru/yamalo-nenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1695958/
4	Салехард, ул. Мира	Продам сдам капитальное помещение под магазин, офис, отдельный вход на дорогу. Возможное отделение 30 кв. м. С отдельным выходом	150	15000 0	1000	http://tvoyadres.ru/yamalo-nenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1347659/

Анализ фактических данных о ценах предложения из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показывает, что стоимость аренды в месяц за 1 кв. м сопоставимых объектов, может находиться в диапазоне от 1000 руб./кв. м до 1273 руб./кв. м.

Данный диапазон стоимости обусловлен наличием и совпадением хотя бы нескольких из перечисленных в подразделе 10.4. настоящего Отчета факторов.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения.

Диапазон возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 9 «Влияние условий продажи на цены сделок» подраздел 9.1. «Скидки на торг», таблица 92, стр. 313, 314.

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 9 «Влияние условий продажи на цены сделок» подраздел 9.1. «Скидки на торг», таблица 92, стр. 313, 314.

Для выбора значения величины скидки на торг приведем классификацию объектов офисно-торгового назначения из издания «Справочника оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 1.8 «Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация», стр. 43-44

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.п. 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.
 - 4.1 **Городские отели** - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
 - 4.2 **Загородные отели** – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
 - 4.3 **Специализированные спортивные объекты** – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
 - 4.4 **Культурно-развлекательные центры** – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
 - 4.5 **Объекты общественного питания** - специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
 - 4.6 **Автоцентры** – автоцентры, дилерские центры, автосалоны .

Скриншот «Справочника оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 1.8 «Объекты Офисно-торговой недвижимости. Классификация», стр. 43-44

Исходя из представленной выше классификации, объект оценки относится к 1 группе объектов «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости», что соотносится с сегментом рынка, определенным оценщиком в подразделе 10.2 раздела 10 настоящего отчета.

Таким образом, на основании представленных данных, можно сделать вывод, о том, что влияние фактора торга на величину рыночной стоимости объекта оценки может находиться в диапазоне от 16,2% до 17,7% (доверительный интервал)/от 10,1% до 23,7% (расширенный интервал), среднее значение – 16,9%* (для сделки купли-продажи) и в диапазоне от 13,2% до 14,7 %, среднее значение – 13,9%* (для сделки по передаче в аренду)

Характеристики местоположения. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Числовые значения данного параметра могут быть выявлены в ходе консультаций со специалистами агентств недвижимости конкретно исследуемого населенного пункта, либо проведением парного сравнительного анализа продаж.

Оценщик счел возможным воспользоваться данными “Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 2. “Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов”, Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016г.

В разделе 4 “Локальные характеристики местоположения объекта” Справочника, рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения.

Как отмечает автор в подразделе 4.1. Справочника, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Скриншот таблицы. 20, Раздел 4 “Локальные характеристики местоположения объекта”, подраздел 4.1 “Элемент сравнения – местонахождение в пределах города”, “Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов”, Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016г., стр. 89

Как было отмечено в разделе 9 настоящего Отчета, здание, в котором расположен объект оценки, территориально расположено на значительном удалении от центральной части города Салехарда. В соответствии с классификацией из вышеприведенной таблицы, район местоположения объекта оценки можно классифицировать, как “Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территория старой застройки)”.

Воспользовавшись данными таблицы 21 Справочника, приведем значения корректировок, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов, в зависимости от местонахождения объекта недвижимости в пределах города.

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

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району /	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Скриншот таблицы. 21, Раздел 4 “Локальные характеристики местоположения объекта”, подраздел 4.1 “Элемент сравнения – местонахождение в пределах города”, “Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов”, Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016г., стр. 90

Как видно из представленной выше таблицы, диапазон влияния данного фактора на величину рыночной стоимости объекта оценки может составлять, например, для объектов, расположенных в районах вокруг крупных промпредприятий к цене объекта, расположенного в центре административных районах города от 0,58 до 0,62, среднее значение – 0,60* (для сделок купли-продажи)

Для сделок по передаче в аренду:

для объектов, расположенных в районах вокруг крупных промпредприятий к цене объекта, расположенного в центре административных районах города от 0,67 (0.57/0.85) до 0,70 (0.62/0.88), среднее значение – 0,69* (0.59/0.86).

Расположение относительно крупных автодорог (тип линии). Данный ценообразующий фактор может быть учтен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 4.2. «Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»», таблица 25.

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 4.2. «Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»», стр. 109, таблица 25.

Как видно из представленной выше таблицы, диапазон влияния данного фактора на величину рыночной стоимости объекта оценки может составлять от 0,78 до 0,81, среднее значение – 0,79* (для сделок купли-продажи)

Для сделок по передаче в аренду:

от 0,78 до 0,80, среднее значение – 0,79*

Доступ к объекту. Значение (диапазон) влияния данного ценообразующего фактора определяется в соответствии с данными издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 4.4. «Элемент сравнения – доступ к объекту», стр. 118, табл.29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 4.2. «Элемент сравнения – доступ к объекту», стр. 118, табл.29

На основании представленных данных отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом может находиться в диапазоне от 0,76-0,78 в среднем 0,77*

Тип парковки. Значение степени влияния данного ценообразующего фактора определяется в соответствии с данными издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные

характеристики местоположения объекта», подраздел 4.6. «Элемент сравнения – тип парковки», стр. 126, табл.33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

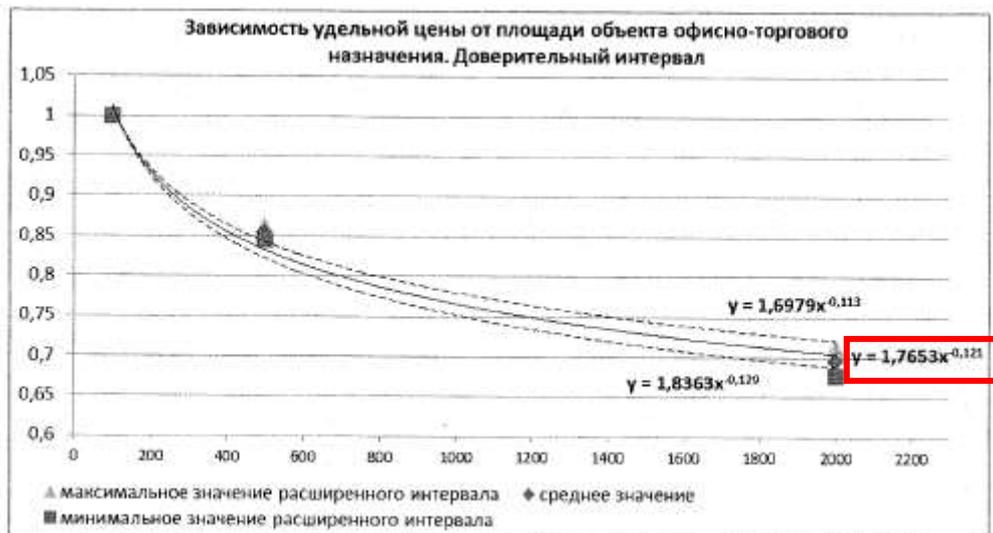
Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 4.2. «Элемент сравнения – доступ к объекту», стр. 126, табл.33

На основании представленных данных отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой может находиться в диапазоне от 0,90-0,92 в среднем 0,91*

Общая площадь (фактор масштаба). Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

В издании Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 134, рисунок 60, приведена зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже:



Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 134, рисунок 60



Рис. 62.

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 136, рисунок 62

Определение зависимости удельной удельной цены/удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения

Оценщиками была использована формула зависимости коэффициента поправки на площадь от площади объекта, которая приведена ниже:

$$K_s = 1,7653x^{-0,121} \text{ (для удельной цены)}$$

$$K_s = 1,729x^{-0,116} \text{ (для удельной арендной ставки), где}$$

K_s – коэффициент поправки на площадь;

x – площадь объекта, кв. м;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{S_{00}}}{K_{S_{0a}}} \right), \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь объекта;

$K_{S_{00}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной цены объекта, на размер его площади для объекта оценки, руб.;

$K_{S_{0a}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной цены объекта на размер его площади для объекта-аналога, руб.

Тип объекта. Размер данной корректировки может быть рассчитан с помощью данных «Справочника оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 5.2 «Элемент сравнения – тип объекта», таблица 40, стр. 145

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Скриншоты «Справочника оценщика недвижимости» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А., раздел 5.2 «Элемент сравнения – тип объекта», таблица 40, стр. 145

Как видно из представленной выше таблицы 40, диапазон влияния данного фактора на величину рыночной стоимости объекта оценки составляет от 0,89 до 0,91, в среднем – 0,90*.

Диапазон влияния данного фактора на арендную ставку: от 0,92 до 0,94, в среднем 0,93*

Материал стен. На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (Бетонные, кирпичные, стены из сэндвич панелей, профилированного листа или деревянные).

Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже.

Диапазон влияния фактора материала стен определяется на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 149, табл. 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного	0,76	0,74	0,77

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 149, табл. 42.

Влияние данного фактора выражается коэффициентным диапазоном 0,80-0,83, в среднем - 0,81* (для объектов из сэндвич панелей, профилированного листа к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта) и 0,68 – 0,71, в среднем 0,69* (для объектов с деревянными стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта).

Для удельной арендной ставки:

Отношение удельной арендной ставки объекта, материалы ограждающих конструкций которого выполнены из кирпича/бетона (капитальные стены) по отношению к арендной ставке деревянного объекта:

От 0,74 до 0,77, в среднем 0,76*

Наличие отдельного входа. Данный фактор является одним из ключевых при определении стоимости офисно-торговой недвижимости.

Его влияние на стоимость объекта оценки может быть определено в соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.4. «Элемент сравнения – наличие отдельного входа», стр. 157, табл. 1

5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.4. «Элемент сравнения – наличие отдельного входа», стр. 157, табл. 1

Влияние данного фактора выражается коэффициентным диапазоном: от 0,85 до 0,86, в среднем 0,86*.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.5. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 162, 163 табл. 48

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

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.5. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», стр. 162, 163 табл. 48.

Отношение удельной цены объекта, расположенного на 1 этаже к удельной цене такого же объекта, расположенного на 2 этаже и выше, выражается, в среднем 0,87*.

Физическое состояние объекта. Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 174, табл. 52.

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 174, табл. 52.

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается коэффициентным диапазоном: от 1,23 до 1,26, в среднем 1,24*.

Отношение удельной арендной ставки для объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается коэффициентным диапазоном: от 1,21 до 1,25, в среднем 1,23*.

Состояние (уровень) отделки. Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.7. «Элемент сравнения – состояние отделки», стр. 183, табл. 56.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.7. «Элемент сравнения – состояние отделки», стр. 183, табл. 56.

Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается коэффициентным диапазоном: от 0,78 до 0,81, в среднем 0,79*.

Если говорить о сравнении объекта с отделкой “требует косметического ремонта” с объектом, отделка которого в среднем состоянии, то отношение их удельных цен выражается коэффициентным диапазоном: от 0,85 до 0,87, в среднем 0,86*.

При нахождении обратной взаимосвязи, расчет выглядит следующим образом:

В первом случае (в среднем): $1/0,79 = 1,27$,

Во втором: $1/0,86 = 1,16$

Функциональное назначение объекта. При определении стоимости объектов недвижимого имущества необходимо учитывать их функциональное назначение.

Влияние данного фактора может быть определено при помощи издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 6 «Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей», подраздел 6.1. «Элемент сравнения – функциональное назначение объекта», стр. 197 табл. 60

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,24	1,32

Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 6 «Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей», подраздел 6.1. «Элемент сравнения – функциональное назначение объекта», стр. 197 табл. 60

Таким образом, отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения варьируется в диапазоне от 1,27 до 1,34 среднее значение составляет 1,31%*.

Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения варьируется в диапазоне от 1,32 до 1,40 среднее значение составляет 1,36%*.

Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

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

Данный фактор может быть учтен на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы:

Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.2. «Процент недозагрузки при сдаче в аренду», стр. 221 табл. 70

7.2.2. Неактивный рынок

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

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Скриншот стр. 221 табл. 70 Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.2. «Процент недозагрузки при сдаче в аренду»

Как показывает таблица, приведенная выше, в условиях неактивного рынка значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения находится в интервале от 20% до 22%, в среднем 21%*.

Операционные расходы. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.3. «Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода», стр. 235 табл. 74.

7.3.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Скриншот стр. 235 табл. 74 Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.3. «Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода».

Значение величины операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения в условиях неактивного рынка находится в интервале от 20,7% до 22,7%, в среднем 21,7%*.

**Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.*

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Относительно рынка коммерческой недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, резюмируем следующее.

Рынок неактивный.

В результате проведенного анализа оценщик не обнаружил достаточного количества предложений о продаже земельных участков, свободных от застройки на рынке города Салехард, из сегмента, к которому отнесен объект оценки, схожих с оцениваемым земельным участком, отвечающих требованиям применения сравнительного подхода к оценке земельных участков. Расширение территории до границ Ямало-Ненецкого автономного округа также не дало результатов (в соответствии с главой V, пункт б) ФСО-7, *ели рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта*).

На основе проведенного анализа рынка, выявлены следующие диапазоны стоимости сопоставимых с объектом оценки, объектов недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Минимальное значение диапазона, руб./кв.м.	Максимальное значение диапазона, руб./кв.м.
1	стоимость за 1 кв. м.	24257	94697
2	стоимость аренды в месяц за 1 кв. м	1000	1273

Учитывая основные характеристики объекта оценки, а также проведенный анализ инвестиционной привлекательности (раздел 9 Отчета), Оценщик делает вывод, что стоимость объекта оценки может несколько отличаться (в меньшую сторону) от приведенных выше диапазонов.

На основании проведенного анализа рынка недвижимости города Салехард, можно сделать основные выводы относительно рынка недвижимости в рассматриваемом сегменте:

- динамика рынка – снижающаяся;
- спрос – низкий;
- предложение – практически отсутствует;
- объем продаж – низкий;
- емкость рынка – снижается ввиду снижения платежеспособности населения и высокой кадастровой стоимости;
- мотивации покупателей – сохранить покупательную способность собственного капитала;
- мотивация продавцов – пополнить бюджет;
- ликвидность – низкая (около 6 мес.);
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта – высокие.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития. В данном случае, данный анализ не проводится, т.к. оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

11.1. Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Земельный участок расположен в городе Салехард. Использование земельного участка как свободного в настоящем случае не рационально, поскольку в данной зоне незастроенный земельный участок не способен приносить экономическую выгоду. Вариант использования земельного участка как свободного в рамках настоящей оценки не рассматривается.

11.2. Анализ земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами. Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

- Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
- Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
- Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Критерии НЭИ	Варианты НЭИ			
	Жилые здания и помещения	Коммерческое назначение	Промышленное назначение	Социально-культурное назначение
Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	-	+	-	-

Критерии НЭИ	Варианты НЭИ			
	Жилые здания и помещения	Коммерческое назначение	Промышленное назначение	Социально-культурное назначение
Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	-	+	-	-
Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	-	+	-	-
Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	-	+	-	-

Вывод по тестированию НЭИ: Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием земельного участка является его текущее использование.

Расчетные методы анализа НЭИ. К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят метод качественного анализа¹³.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта представлена в таблице ниже:

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность	1			
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние				4
Местоположение	1			
Суммарный балл	5	0	0	4

¹³ Иванов Е. Н., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости»

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворитель но (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Итого	9			
Коммерческое назначение				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние				4
Местоположение			3	
Суммарный балл	0	0	9	12
Итого	21			
Промышленные назначения (производственно-складская)				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние				4
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	10	0	4
Итого	14			
Социально-культурного назначения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние				4
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	10	0	4
Итого	14			

Вывод по методу качественного анализа: В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта по данным таблицы является его текущее использование, **суммарный балл которого - 21.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта недвижимого имущества под объекты жилого, промышленного и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучшим вариантом использования объекта оценки будет его текущее использование.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁴

12.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

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

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

В рамках настоящего отчета, объектом оценки является: Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, расположенное на земельном участке, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33.

Затратный подход

В рамках данной оценки Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки. Ниже приведены причины, подтверждающие обоснованность данного выбора.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта, т.е. для применения затратного подхода к оценке необходима информация об объёмно-планировочных значениях (площадь, строительный объём, данные о конструктивных элементах зданий и пр.). В представленных Заказчиком

¹⁴ Раздел составлен в соответствии с ФСО 1 пп.12-19

оценки документах и материалах имеется техническая документация по объекту оценки, что делает возможным применение затратного подхода для этого объекта оценки.

В рамках настоящей оценки для Объекта оценки (объекта капитального строительства) было решено использовать метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства воз можно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Таким образом, **при оценке земельного участка затратный подход не применяется.**

В рамках затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта капитального строительства применяется метод сравнительной единицы.

В рамках затратного подхода для оценки земельного участка (из состава объекта оценки) применяется метод остатка.

Сравнительный подход

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости на дату оценки выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов качественно сходных с объектом оценки, отвечающих требованиям, предъявляемым к порядку применения сравнительного подхода к оценке объектов капитального строительства. Поэтому, оценщиком принято решение применить сравнительный подход к оценке объекта оценки.

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Оценка методом сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж) в рамках сравнительного подхода опирается на непосредственную рыночную информацию, достаточную по своему количеству и качеству для проведения объективной оценки, и не использует опосредованных данных и методов расчета.

Принимая во внимание, что по состоянию на дату оценки, оценщиком выявлено достаточное количество информации, отвечающей требованиям полноты и репрезентативности, для целей настоящей оценки **наиболее предпочтительным является метод сравнения продаж.**

Доходный подход

Доходный подход к оценке применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Имеющаяся информация о ставках аренды на коммерческую недвижимость торгового назначения г. Салехарда и типичных расходах, связанных с эксплуатацией аналогичных объектов, позволяет применить доходный подход для объекта оценки (объекта капитального строительства).

В рамках доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки (ОКС) применяется метод капитализации доходов.

Вывод: Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяются:

- Для объекта капитального строительства из состава Объекта оценки – затратный (метод сравнительной единицы), сравнительный (метод сравнения продаж) и доходный подходы (метод капитализации доходов).
- Для земельного участка из состава объекта оценки – метод остатка, основанный на доходном подходе.

12.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

12.2.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно п. 24 г ФСО №7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. *Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;*
2. *Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*
3. *Определение прибыли предпринимателя;*
4. *Определение износа и устареваний;*
5. *Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;*
6. *Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.*

В соответствии с заданием на оценку, в рамках настоящей оценки рыночная стоимость объекта недвижимости определяется без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен.

В процессе настоящей Оценки величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (рассматриваемого в рамках настоящей оценки здания) определяется методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м полезной площади, 1м³ строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K \times \dots \times K_n,$$

где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n - корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Зачастую данный метод базируется на использовании изданий серии **“Справочник оценщика” “Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014г., для условий строительства в Московской области”** компании ООО “Ко-Инвест”.

Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов, а также величины физического и функционального износа. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса, при определении предполагаемой стоимости строительства на этапе подготовки к подрядным торгам, при расчетах затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ, при оценке объектов недвижимости.

При подготовке справочников использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным проектам зданий, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать 1м^2 , 1м^3 или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям – в целом в рублях, по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях, и в процентах.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ. При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли, указанные в письмах Минрегиона России № 29630 ВК/19 от 26.11.2012 г. и Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 2536 ИП/12/ГС от 27.11.2012 г. (предыдущее издание 2011 года учитывает положения писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011). Стоимостные показатели зданий

учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях), учитываемые главой 2 «Основные объекты строительства». При производстве работ в особых условиях к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице Коэффициенты на условия производства работ. Коэффициенты определены по типам конструктивных систем и применяются к итогу стоимости по объекту. Применение коэффициентов должно быть обосновано условиями строительства (проектом).

В справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

в) усредненная величина доначислений к стоимости (**Пспр**) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты:

- предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
- благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства»);
- временные здания и сооружения;
- дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
- затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- затраты на проведение пусконаладочных работ;
- содержание службы заказчика. Строительный контроль;
- проектные работы;
- изыскательские работы;
- авторский надзор;

В справочных показателях стоимости НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также (или) выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;
- возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки;
- затраты, связанные оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений;
- затраты на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат;
- компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений (выкупная цена), принадлежащих организациям и (или) физическим лицам, а также убытков,

причиненных собственнику земельного участка и (или) жилого помещения его изъятием либо временным занятием;

•• и т.д.

В справочниках не учтен налог на добавленную стоимость.

Все здания-аналоги и сооружения в справочнике разделены на 17 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко- Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Для группировки зданий и сооружений в зависимости от класса конструктивной системы, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий Оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом конструктивной системы оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса конструктивной системы меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений представлены в таблице ниже

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г., стр. 15

В Справочниках учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества Есопот (экономичный). По отдельным объектам класс качества не указан

в связи с отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству. Также имеется небольшая группа объектов, где выделено 5 классов качества: De luxe (люкс) (L), Standard (стандартный) (S), Econom (экономичный) (E), Minimum (малобюджетный) (M).

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

1. подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
2. определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
3. подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
4. определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
5. расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
6. расчет полной стоимости замещения объекта оценки на основе показателей пунктов «4» и «5».

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом объекте

Исходные данные рассматриваемом имуществе содержатся в настоящем Отчете в разделе 9.

2. Определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки

Для определения конструктивной системы и класса качества по предлагаемому классификатору, необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом объекте.

Выбор класса конструктивной системы

№ п/п	Объект оценки	Класс конструктивной системы
1	Класс конструктивной системы Здания, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	
1.1	Литера А: Основное строение	КС-7
1.2	Литера А1: Основная пристройка	КС-1
1.3	Литера А2: Основная пристройка	КС-6
1.4	Литера а: Холодная пристройка	КС-1

3. Выбор объектов-аналогов

На выбор аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- объемно-планировочные параметры:
- объем, м3;
- общая площадь, м2;
- этажность;
- наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

Выбор объекта - аналога для рассматриваемого имущества

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33						
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Здание-аналог (для Литера А: Основное строение)	Здание-аналог (для Литера А1: Основная пристройка)	Здание-аналог (для Литера А2: Основная пристройка)	Здание-аналог (для Литера а: Холодная пристройка)
1	Наименование объекта, код аналога	Здание	Магазины от 1 до 2 этажей, ru03.08.000.0033	Магазины от 1 до 2 этажей, ru03.08.000.0015	Магазины от 1 до 2 этажей, ru03.08.000.0030	Магазины от 1 до 2 этажей, ru03.08.000.0015
2	Назначение здания	магазин	магазин	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры					
	Строительный объем (куб.м), в т.ч.:					
	Литера А: Основное строение	789	от 1050 до 1400			
	Литера А1: Основная пристройка	259		от 1050 до 1400		
	Литера А2: Основная пристройка	190			от 1050 до 1400	
	Литера а: Холодная пристройка	13				от 1050 до 1400
	- Общая площадь объекта, м2	330,4				
	- Количество этажей	1	от 1 до 2	от 1 до 2	от 1 до 2	от 1 до 2
	Преобладающая высота этажа, м, в т.ч.:					
	Литера А: Основное строение	3,1	до 3,5			
	Литера А1: Основная пристройка	2,97		до 3,5		
	Литера А2: Основная пристройка	3			до 3,5	
	Литера а: Холодная пристройка	2,7				до 3,5
	-Наличие подземной части					
	Со сколько сторон здание имеет наружные стены					
Литера А: Основное строение	3	4				
Литера А1: Основная пристройка	2		4			
Литера А2: Основная пристройка	3			4		
Литера а: Холодная пристройка	3				4	
5	Преобладающий материал:					
	-горизонтальных наружных конструкций					

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

-вертикальных наружных конструкций					
-фундаменты					
Литера А: Основное строение	дерев.стулья	бутобетонный, бетонный			
Литера А1: Основная пристройка	цементная стяжка		бутовый/бетонный		
Литера А2: Основная пристройка	ж/б плиты			железобетонный	
Литера а: Холодная пристройка	ж/б плиты				бутовый/бетонный
- наружных стен					
Литера А: Основное строение	брус обложен кирпичем				
Литера А1: Основная пристройка	кирпич				
Литера А2: Основная пристройка	металлопрофиль, утеплитель пенопласт				
Литера а: Холодная пристройка	кирпич				
-внутренних стен					
- перегородок					
Литера А: Основное строение	деревянные				
Литера А1: Основная пристройка	кирпич				
Литера А2: Основная пристройка	металлопрофиль, утеплитель пенопласт				
Литера а: Холодная пристройка	кирпич				
-заполнения оконных проемов					
Литера А: Основное строение	стеклопакеты 3-м ост.				
Литера А1: Основная пристройка					
Литера А2: Основная пристройка					
Литера а: Холодная пристройка					
-заполнения дверных проемов					
Литера А: Основное строение	пластиковые				
Литера А1: Основная пристройка	простые				
Литера А2: Основная пристройка	металл.				
Литера а: Холодная пристройка	пластиковые				
-каркас					
- переркрытия и покрытия					

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

	Литера А: Основное строение	чердачное: деревянное отепленное				
	Литера А1: Основная пристройка	чердачное: деревянное отепленное				
	Литера А2: Основная пристройка					
	Литера а: Холодная пристройка					
	- кровли					
	Литера А: Основное строение	металлочерепица				
	Литера А1: Основная пристройка	металлочерепица				
	Литера А2: Основная пристройка	металлопрофиль, утеплитель пенопласт				
	Литера а: Холодная пристройка	металлочерепица				
	- полов					
	Литера А: Основное строение	керамическая плитка				
	Литера А1: Основная пристройка	бетон, дерев., металл.				
	Литера А2: Основная пристройка	бетон, теплолюкс				
	Литера а: Холодная пристройка	бетон, плитка				
	-отделка потолков					
	-отделка внутренних стен и перегородок					
	Литера А: Основное строение	декор.панели, подвесные потолки				
	Литера А1: Основная пристройка	сухая штукатурка, потолок вагонка				
	Литера А2: Основная пристройка	утеплитель пенопласт				
	Литера а: Холодная пристройка	панели				
	-прочих конструкций					
6	Класс конструктивной системы здания					
	Литера А: Основное строение	КС-7	КС-7			
	Литера А1: Основная пристройка	КС-1		КС-1		
	Литера А2: Основная пристройка	КС-6			КС-6	

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

	Литера а: Холодная пристройка	КС-1				КС-1
7.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие	сухие	сухие	сухие
8.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	-	-	-	-	-
9.	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования					
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	-	-	-	-
	- отопление, вентиляция, кондиционирование (кроме литеры А2 и литеры а)	+	+	+	+	+
	- водоснабжение и канализация (кроме литеры А2 и литеры а)	+	+	+	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+	+	+	+
	- слаботочные системы	-	-	-	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-	-	-	-
11	Класс качества объекта (de luxe, standard, econom, minimum)	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom
12	Источник информации	Технический паспорт на магазин, по состоянию на 18.09.2006г.	Справочник УПСС "Общественные здания" 2014, стр. 349	Справочник УПСС "Общественные здания" 2014, стр. 347	Справочник УПСС "Общественные здания" 2014, стр. 349	Справочник УПСС "Общественные здания" 2014, стр. 347

4. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;

5. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33						
Наименование показателей и поправок	Здание (сооружение)-аналог код:					
	-	Здание-аналог (для Литера А: Основное строение)	Здание-аналог (для Литера А1: Основная пристройка)	Здание-аналог (для Литера А2: Основная пристройка)	Здание-аналог (для Литера а: Холодная пристройка)	
		Магазины от 1 до 2 этажей, гу03.08.000.0033	Магазины от 1 до 2 этажей, гу03.08.000.0015	Магазины от 1 до 2 этажей, гу03.08.000.0030	Магазины от 1 до 2 этажей, гу03.08.000.0015	
1	2	3	4	5	6	

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

1. Справочный показатель	Сс	5295,00	6735,00	4284,00	6735,00
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)					
-на различие в конструктивных элементах	Со	+98,05			
<i>Со=Сс*фо/фс</i>		<i>(338,10*1,29)-338,10</i>			
- на отсутствие какой-либо наружной стены здания	Сст	-113,67	-362,00	-108,40	-116,24
<i>Сст=-а*Сст_аналог</i>		<i>-(33,62/100)*338,10</i>	<i>-(84,18/100)*430,03</i>	<i>-(45/100)*240,89</i>	<i>-(27,03/100)*430,03</i>
<i>Общая площадь стен, кв.м.</i>		<i>198,71</i>	<i>152,06</i>	<i>143,67</i>	<i>23,49</i>
<i>Площадь отсутствующей стены, кв.м.</i>		<i>66,81</i>	<i>128,00</i>	<i>64,65</i>	<i>6,35</i>
<i>Доля площади отсутствующей стены, %</i>		<i>33,62</i>	<i>84,18</i>	<i>45</i>	<i>27,03</i>
- на различие в высоте этажа	Сh				
- поправка на наличие подвалов					
-поправка на наличие фонарей					
Поправка на фундамент, в т.ч.:					
- на отличия в прочности грунтов					
- на различие в прочности глубине заложения фундаментов					
- на различие степени обводнения грунтов					
- на различие в конструктивных решениях					
-поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем (отсутствие отопления)				-398,99	-605,44
-поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем (отсутствие водоснабжения)				-149,38	-226,67
Итого по первой группе поправок		-15,62	-362,00	-656,77	-948,35
Скорректированный справочный показатель, руб.		5279,38	6373,00	3627,23	5786,65
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов					
- на различие в площади / объеме	Ко	1,000	1,22	1,22	1,22
- на сейсмичность	Ксейсм	1,000	1,000	1,000	1,000

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

- корректирующий коэффициент доначислений	Кпз	1,000	1,000	1,000	1,000
- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.	1,194	1,229	1,211	1,229
		1,200	1,200	1,200	1,200
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.	1,000	1,000	1,000	1,000
- на изменение цен в строительстве	Кинфл.	1,140	1,140	1,140	1,140
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К	1,633	2,051	2,021	2,051
Стоимость 1 м3 сооружения/1 м3 здания		8621,23	13071,02	7330,63	11868,42
4. Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам		6802148,53	3385394,96	1392820,05	154289,45
5. Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам (по зданию в общем)		11734652,99			
6. Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя		1,0975			
7. Стоимость строительства по оцениваемому объекту		12878781,66			
8. Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта		0,30			
9. Стоимость по оцениваемому объекту на дату оценки с учетом износа		3863634,50			
10. Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб., без НДС		3864000,00			

Пояснения к расчетам, представленным в таблицах выше

В таблице, приведенной выше, по строке 1 приведена стоимость единицы в соответствии со Справочником УПСС "Общественные здания" Ко-Инвест, 2014г.

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ					Этажность: 1 / 2 + Высота, м: до 3,5	КС-7											
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:															
Высота этажа до 3,5 м		ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный, бетонный															
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
гп03.08.000.0031		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	руб на 1 м³	9 331											
гп03.08.000.0032		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	руб на 1 м³	6 872											
гп03.08.000.0033		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Classic	руб на 1 м³	5 295											
ИЗМЕНЕ- НЫ (ПО ДЕТАЛИ ЧАСТИ)	КАЧЕСТ-	СТЫЛ НАРМОНА ВЕЛИКОГО ОТДЕЛА	СТЫЛ/ВР ТРАНСИ- ВЕРСОНА ИЛИ САМЫХ ВАЖНЫХ	ПЕРИМЕТР ИЛИ ПОС- ТОЯННОЕ	КОНСЕР-	ВЕСТИБЮЛ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРИЗЕМ-	ПОСЫ	ВНУТРЕН- НЯЯ	ПРОЧЕ ИЗНОШЕ- НН	ООО ВОССТАН- ОВИТЕЛЬ- НЫЕ РАБО- ТЫ	ОСВЕЩЕ- НИЕ, ВЕН- ТУРИЦИЯ И ВОЗДУ- ШНО-ТЕП- ЛОВОЙ ЗА- ЩИТЫ	ВОДОСНА- БЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СИСТЕМЫ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛОВО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0031	1002,61 10,74%	507,15 5,44%	229,24 2,46%	597,16 6,40%	727,05 7,79%		473,82 5,08%	420,90 4,51%	551,48 5,91%	439,98 4,72%	527,43 5,65%	1070,99 11,48%	400,97 4,30%	1473,17 15,79%	561,45 6,02%	347,72 3,73%	9331,14 100,00%
гп03.08.000.0032	1002,61 14,59%	507,15 7,38%	191,03 2,78%	597,16 8,69%	363,52 5,29%		236,90 3,45%	336,72 4,90%	367,64 5,35%	439,98 6,40%		714,00 10,39%	267,31 3,89%	1178,54 17,15%	366,96 5,34%	302,36 4,40%	6871,91 100,00%
гп03.08.000.0033	895,19 16,91%	338,10 6,39%	152,84 2,89%	497,64 9,40%	290,81 5,49%		118,45 2,24%	224,48 4,24%	245,10 4,63%	439,98 8,31%		475,99 8,99%	178,20 3,37%	942,83 17,81%	293,57 5,54%	201,57 3,81%	5294,75 100,00%

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г., стр. 349

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ					Этажность: 1 / 2 + Высота, м: до 3,5	КС-1											
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:															
Высота этажа до 3,5 м		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный															
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
гп03.08.000.0013		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	руб на 1 м³	11 868											
гп03.08.000.0014		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	руб на 1 м³	8 741											
гп03.08.000.0015		от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Classic	руб на 1 м³	6 735											
ИЗМЕНЕ- НЫ (ПО ДЕТАЛИ ЧАСТИ)	КАЧЕСТ-	СТЫЛ НАРМОНА ВЕЛИКОГО ОТДЕЛА	СТЫЛ/ВР ТРАНСИ- ВЕРСОНА ИЛИ САМЫХ ВАЖНЫХ	ПЕРИМЕТР ИЛИ ПОС- ТОЯННОЕ	КОНСЕР-	ВЕСТИБЮЛ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРИЗЕМ-	ПОСЫ	ВНУТРЕН- НЯЯ	ПРОЧЕ ИЗНОШЕ- НН	ООО ВОССТАН- ОВИТЕЛЬ- НЫЕ РАБО- ТЫ	ОСВЕЩЕ- НИЕ, ВЕН- ТУРИЦИЯ И ВОЗДУ- ШНО-ТЕП- ЛОВОЙ ЗА- ЩИТЫ	ВОДОСНА- БЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СИСТЕМЫ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛОВО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0013	1275,3 10,75%	645,1 5,44%	291,6 2,46%	759,6 6,40%	924,8 7,79%		602,7 5,08%	535,4 4,51%	701,4 5,91%	559,6 4,72%	670,0 5,65%	1362,2 11,48%	510,0 4,30%	1873,8 15,79%	714,1 6,02%	442,3 3,73%	11867,8 100,00%
гп03.08.000.0014	1275,27 14,59%	645,07 7,38%	242,99 2,78%	759,57 8,69%	462,37 5,29%		301,33 3,45%	428,28 4,90%	467,61 5,35%	559,62 6,40%		908,17 10,39%	340,01 3,89%	1499,03 17,15%	466,76 5,34%	384,59 4,40%	8740,66 100,00%
гп03.08.000.0015	1138,64 16,91%	430,03 6,39%	194,40 2,89%	632,98 9,40%	369,90 5,49%		150,66 2,24%	285,52 4,24%	311,75 4,63%	559,62 8,31%		605,44 8,99%	226,67 3,37%	1199,22 17,81%	373,41 5,54%	256,39 3,81%	6734,59 100,00%

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. "Общественные здания". Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое,

Наименование характеристик и параметров здания	Оцениваемый объект	Здание-аналог	Расчет поправки																																																														
Наружные стены (Литера А)	Брус, обложен кирпичом	Рубленные из бревен	(338,10*1,29)-338,10= 98,05																																																														
	<table border="1"> <tr><td>45</td><td>Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом</td><td>32</td><td>1,51</td></tr> <tr><td>46</td><td>Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом</td><td>30</td><td>1,49</td></tr> <tr><td>47</td><td>Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом</td><td>28</td><td>1,47</td></tr> <tr><td>48</td><td>Рубленые из бруса (15 × 15) с облицовкой лицевым кирпичом</td><td>27</td><td>1,29</td></tr> <tr><td>49</td><td>Каркасные из бруса с односторонней обшивкой из асбестоцементных листов</td><td>12</td><td>0,25</td></tr> <tr><td>50</td><td>Каркасные из бруса с чистой 1-сторонней обшивкой, без утепления</td><td>14</td><td>0,16</td></tr> </table> <p>Скриншот Приложения к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014 года серии "Справочник Оценщика". Для условий строительства в Московской области, Россия "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий" таблица "Стены. Б. Стены деревянные", стр. 11</p>	45		Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	32	1,51	46	Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	30	1,49	47	Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	28	1,47	48	Рубленые из бруса (15 × 15) с облицовкой лицевым кирпичом	27	1,29	49	Каркасные из бруса с односторонней обшивкой из асбестоцементных листов	12	0,25	50	Каркасные из бруса с чистой 1-сторонней обшивкой, без утепления	14	0,16	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>дог.</th> <th>коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td>30</td><td>1,11</td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td>28</td><td>1,08</td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td>26</td><td>1,05</td></tr> <tr><td>4</td><td>Рубленые из бревен без обшивки</td><td>24</td><td>1,02</td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td>22</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td>20</td><td>0,98</td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td>18</td><td>0,96</td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td>16</td><td>0,94</td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td>30</td><td>1,23</td></tr> </tbody> </table> <p>Скриншот Приложения к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014 года серии "Справочник Оценщика". Для условий строительства в Московской области, Россия "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий" таблица "Стены. Б. Стены деревянные", стр. 11</p>	1	2	дог.	коэффициент	1		30	1,11	2		28	1,08	3		26	1,05	4	Рубленые из бревен без обшивки	24	1,02	5		22	1,00	6		20	0,98	7		18	0,96	8		16	0,94	9	
45	Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	32	1,51																																																														
46	Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	30	1,49																																																														
47	Рубленые из бревен с облицовкой лицевым кирпичом	28	1,47																																																														
48	Рубленые из бруса (15 × 15) с облицовкой лицевым кирпичом	27	1,29																																																														
49	Каркасные из бруса с односторонней обшивкой из асбестоцементных листов	12	0,25																																																														
50	Каркасные из бруса с чистой 1-сторонней обшивкой, без утепления	14	0,16																																																														
1	2	дог.	коэффициент																																																														
1		30	1,11																																																														
2		28	1,08																																																														
3		26	1,05																																																														
4	Рубленые из бревен без обшивки	24	1,02																																																														
5		22	1,00																																																														
6		20	0,98																																																														
7		18	0,96																																																														
8		16	0,94																																																														
9		30	1,23																																																														

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (Сст)

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$Cст = - a \times Cст_аналог,$$

где:

a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

Cст_аналог — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Кроме всего прочего для Литеры А2 и Литеры а введены соответствующие понижающие корректировки на отсутствие водоснабжения, канализации и отопления, выраженные в стоимости данных элементов в общей стоимости здания.

В строке 3 Оценщиком введена **Корректировка на региональное различие в уровне цен на ресурсы Крег-эк.**

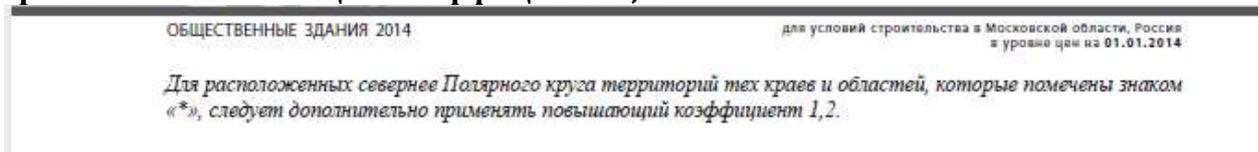
Справочная стоимость Объекта – аналога рассчитана за единицу сравнения для Московской области. Поэтому к Объекту оценки целесообразно применить региональный индекс и перевести справочную стоимость для Тюменской области.

Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений к справочной стоимости строительства определяется на основании Справочника УПСС «Общественные здания» Ко-Инвест, 2014г. по данным раздела 6.1. «Региональные коэффициенты стоимости строительства» (стр. 516).

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	древосмолы	
	с несущими конструкциями преимущественно из:							
железобет. и стали	железобет. и стали	древосмолы	железобетона		стали	стали и железобетона	древосмолы	
Класс конструктивных систем								
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Северо-Кавказский район								
Республика Адыгея	0,895	0,703	0,756	0,836	0,721	0,756	0,736	0,879
Республика Дагестан	0,832	0,694	0,702	0,836	0,706	0,763	0,735	0,892
Республика Ингушетия	0,760	0,675	0,632	0,843	0,667	0,720	0,689	0,783
Кабардино-Балкарская Республика	0,701	0,652	0,649	0,649	0,661	0,724	0,691	0,785
Карачаево-Черкесская Республика	0,688	0,690	0,572	0,780	0,620	0,697	0,645	0,715
Республика Северная Осетия-Алания	0,637	0,598	0,520	0,748	0,574	0,627	0,603	0,668
Краснодарский край	0,952	0,883	0,959	0,901	0,909	0,968	0,954	0,983
Ставропольский край	0,819	0,783	0,777	0,849	0,786	0,833	0,811	0,871
Ростовская область	0,820	0,810	0,715	1,047	0,781	0,833	0,811	0,850
Уральский район								
Республика Башкортостан	0,799	0,716	0,742	0,716	0,765	0,789	0,806	0,812
Удмуртская Республика	0,929	0,885	0,898	0,925	0,921	0,930	0,937	0,937
Курганская область	0,841	0,794	0,753	0,725	0,780	0,840	0,802	0,887
Оренбургская область	0,877	0,812	0,831	0,837	0,832	0,883	0,851	0,858
Пермский край	0,839	0,818	0,797	0,826	0,827	0,878	0,869	0,852
Свердловская область	0,896	0,827	0,873	0,928	0,878	0,899	0,898	0,909
Челябинская область	0,901	0,878	0,902	0,841	0,894	0,923	0,921	0,884
Западно-Сибирский район								
Республика Алтай	0,729	0,668	0,649	0,817	0,699	0,750	0,711	0,735
Алтайский край	0,767	0,718	0,660	0,811	0,704	0,750	0,731	0,782
Кемеровская область	0,889	0,837	0,850	0,850	0,832	0,895	0,860	0,915
Новосибирская область	0,856	0,812	0,829	0,790	0,833	0,876	0,853	0,888
Омская область	1,016	0,997	1,059	1,058	1,004	1,038	1,026	1,048
Томская область (южнее 60-параллели)	0,861	0,897	0,809	0,776	0,848	0,924	0,883	0,875
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,033	0,950	1,023	0,979	1,006	1,008	1,019	1,006
Тюменская область (севернее 60-пар.)*	1,229	1,129	1,217	1,164	1,197	1,198	1,211	1,194

Скриншот Издания С. А. Табакова, А. В. Дидковская. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014г., стр. 516

Кроме того, необходимо и учесть тот факт, что объект оценки расположен севернее Полярного круга. Согласно рекомендациям Справочника, дополнительно применен повышающий коэффициент 1,2.



В строке 3 также приведен **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве Кинфл.** Корректирующий коэффициент на 11 апреля 2017 г. по сравнению со сметными ценами января 2014 г. определен на основании данных информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 98/2016, стр. 72 (данный коэффициент представлен в таблице «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен»).

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2017-2019 гг. (с учетом НДС)

2	строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы				Технологическое оборудование				
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	
строительно-монтажные работы	Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
	Июнь 08	60,454	5,609	49,900	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
	Сентябрь 08	63,872	5,854	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
	December 08	66,546	4,186	52,520	0,760	December 14	106,207	1,240	72,874	8,350
	Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	0,199	77,699	6,621
	Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
	Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
	December 09	66,163	-0,971	54,290	0,554	December 15	106,207	0,072	87,496	6,291
	Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	105,277	0,066	90,613	3,562
	Июнь 10	69,018	3,386	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
	Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	89,551	-0,903
	December 10	74,304	2,767	59,274	3,923	December 16	110,395	0,681	87,002	-1,750
Март 11	73,088	-1,635	61,272	3,371	Март 17	115,189	4,343	87,851	0,976	
Июнь 11	73,883	1,057	61,403	0,213	Июнь 17	116,438	1,084	89,304	1,654	
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	117,664	1,053	90,760	1,054	
December 11	76,602	2,097	62,424	0,923	December 17	118,868	1,023	92,282	1,054	
Март 12	78,629	2,640	63,157	1,174	Март 18	120,050	0,994	93,807	1,654	
Июнь 12	84,785	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	121,209	0,966	95,359	1,654	
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	122,346	0,938	96,935	1,654	
December 12	95,748	5,998	64,879	0,340	December 18	123,460	0,911	98,538	1,654	
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	124,552	0,884	100,168	1,654	
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	125,622	0,869	101,824	1,654	
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	126,669	0,834	103,507	1,654	
December 13	105,300	1,184	66,905	0,260	December 19	127,694	0,800	105,219	1,654	

Скриншот Информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 98/2016, стр. 72

Таким образом, размер данного показателя составил $116,438/102,129=1,14$ (с учетом округления);

В строке 6 Оценщиком введен **Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.**

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование капитала, инвестированного в строительство объекта.

Необходимо различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование, с целью приобретения новой готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

Прибыль предпринимателя определена на основании ключевой ставки Центрального Банка России на дату оценки, которая составляет 9,75% (в коэффициентном выражении 1,1) (Источник информации: <http://www.cbr.ru/>).

6. Расчет полной стоимости замещения объекта оценки

Для определения стоимости Объекта оценки с точки зрения затратного подхода необходимо вычесть из величины затрат, необходимых на замещение объекта (строка 7 расчетной таблицы) величину накопленного износа (строка 8 расчетной таблицы. Оценщиком произведена корректировка на **Коэффициент износа.**

Величина накопленного износа объекта капитального строительства, рассматриваемого в рамках настоящего отчета, определена Оценщиком в разделе 9 настоящего Отчета и составляет 70%. Таким образом, корректирующий коэффициент составит 0,30.

Таким образом, стоимость воспроизводства объекта оценки (улучшения земельного участка – ОКС) на дату оценки составляет, округленно:

3 864 000 (Три миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Расчет стоимости земельного участка из состава Объекта оценки методом остатка, основанного на доходном подходе.

Определение ставки капитализации для земельного участка.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации для земли определяется в размере ставки дисконтирования. Норма возврата капитала (возмещения) не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В условиях определенности ставка дисконтирования выражает временное предпочтение инвестора, то есть его готовность обменять сегодняшние деньги на будущие деньги или наоборот. Более того, для всех инвесторов на равновесном рынке цена временного предпочтения для одинакового количества периодов времени должна быть одинаковой. В основе концепции ставки дисконтирования лежит понятие альтернативной стоимости капитала, в качестве которой для инвестиций в недвижимость на стабильно работающих рынках традиционно применяются показатели доходности инвестиций на рынке ценных бумаг.

Рассчитаем ставку дисконтирования с помощью метода кумулятивного построения. Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки, в качестве базовой к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$i = R_f + R_r + R_{\text{кап}},$$

где:

i - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

R_r - премия за риск;

$R_{\text{кап}}$ – норма возврата капитала.

При расчете коэффициента капитализации для земли необходимо учесть следующие важные моменты:

- Ставка дохода от земли не включает норму возврата капитала, т.к. земля является неизнашиваемым природным ресурсом;
- Главным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является местоположение;
- Используемые в расчетах сопоставимые земельные участки должны относиться к землям одной и той же категории, целевого назначения и разрешенного

использования.

Безрисковая ставка. Безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата капитала, по которым в высшей степени определено. Строго говоря, абсолютно безрисковых инвестиций быть в принципе не может. Поэтому в классической постановке к безрисковым относят инвестиции, возврат которых гарантирует либо государство, которое может просто включить печатный станок и расплатиться с инвесторами, либо в высшей степени надежный банк (для иллюстрации, как правило, обычно делаются ссылки на швейцарский банк). В качестве дополнения можно заметить, что безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания.

На зарубежных рынках недвижимости к безрисковым относят инвестиции в долгосрочные государственные ценные бумаги, как правило, облигации или казначейские обязательства. Соответственно, в качестве без рискованной при анализе инвестиций в недвижимость принимают текущую ставку по долгосрочным государственным обязательствам или по аналогичным ценным бумагам.

На российском рынке идентифицировать надежную государственную ценную бумагу достаточно проблематично.

В качестве ориентира для расчета рублевой ставки дисконтирования возможно применять:

- депозиты наиболее надежных российских (коммерческих) банков (недостатки: по оценкам западных независимых аналитических компаний, наиболее надежные российские банки обладают низким кредитным качеством, максимальный срок депозитов в этих банках составляет 2 года);
- ставки по межбанковским кредитам (основная причина нецелесообразности использования является краткосрочность кредитов – от одного дня до одного года);
- ключевая ставка Центрального банка РФ;
- государственные облигации (в России в качестве без рискованной ставки может быть использована ставка дохода по еврооблигациям РФ с различными сроками погашения, часто берется ставка доходности по еврооблигациям РФ со сроком погашения через 10 лет, но в зависимости от целей оценки могут учитываться и другие сроки погашения облигаций).

Безрисковая ставка принята в размере ключевой ставки Центрального банка РФ, которая составила 9,75% годовых на дату оценки.

Риск вложения в объект недвижимости: учитывает вероятность неполучения прибылей и невозмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует данному размещению капитала. Инвестируя средства в бизнес, рациональный инвестор следит за тем, чтобы его вложения были хорошо диверсифицированы. То есть, равнозначные доходы должны поступать от различных сфер бизнеса, имеющих, в идеале, отрицательную корреляцию, что защищает от одновременных потерь во всех сферах бизнеса. При низкой диверсификации доходов компании инвесторы склонны получать повышенную норму дохода. Уровень премии за риск определен в размере – 4 %.

Порядок и результат определения «надбавки за риск»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Риск ухудшения общей экономической ситуации	динамичный					x					
Риск увеличения числа конкурирующих объектов	динамичный			x							
Риск изменения федерального или местного законодательств	динамичный					x					
Несистематический риск											

Риск наступления природных и антропогенных чрезвычайных ситуаций	статичный					x					
Риск, связанный с ускоренным износом здания	статичный			x							
Риск неполучения платежей по договорам (отсрочки платежа)	динамичный				x						
Риск неэффективного менеджмента	динамичный				x						
Риск воздействия криминогенных факторов	динамичный				x						
Риск финансовых проверок	динамичный			x							
Риск неправильного оформления / досрочного расторжения договоров размещения видеоматериалов	динамичный				x						
Количество наблюдений		0	0	3	4	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	9	16	15	0	0	0	0	0
Сумма		40									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		4									

Риск низкой ликвидности: – учитывает потенциальную возможность инвестора реализовать на рынке имущественные права, получить наличные деньги, а также, необходимые для этого затраты. При оценке недвижимости учитывается увеличенное время экспозиции объектов недвижимости при их продаже. Среднее время экспозиции объектов 6 месяцев (анализ рынка, проведенный в разделе 10 Отчета).

В этот срок включены временные затраты, связанные с поиском покупателя, подготовкой всех документов и регистрацией прав собственности, аренды и иных прав. Компенсация за риск данного вида рассчитывается на основе без рисковой ставки, и равна:

$$P = R_0 * X / 12, \text{ где}$$

где:

P – поправка на низкую ликвидность;

R₀ – без рисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции объектов недвижимости на рынке

$$P = 9,75 * 6 / 12 = 4,88\%$$

Риск за инвестиционный менеджмент:

Качество управления находит свое отражение во всех сферах существования предприятия. В определенном смысле фирма есть то, что сделало с ним управление. То есть, текущее состояние фирмы, и перспективы его развития во многом предопределены качеством управления. Зачастую очень сложно, если не сказать невозможно, определить все те отдельные моменты (показатели) на которые управление оказало особо сильное влияние. Так, управление оказывает влияние на: размер чистых активов, диверсификацию производства и в определенной степени клиентуру, финансовое состояние и рентабельность компании.

Величина риска определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Таким образом, качество управление характеризуется всеми перечисленными показателями. Величина данного риска в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Рассмотрим мотивацию величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками.

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Премия за риск вложения в оцениваемый	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт-Ра»))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Учитывая специфику и назначение рассматриваемого объекта недвижимости, а также проведенный Оценщиком анализ рынка, риск за инвестиционный менеджмент принят равным 2%.

Расчет ставки капитализации для земельного участка

Безрисковая ставка, %	9,75%
Премия за риск вложения в объект, %	4,0%
Премия за ликвидность объекта, %	4,88%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Норма дохода (ставка капитализации) %	20,63%

Определение стоимости земельного участка методом остатка.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок по формуле:

$$PC_{3y} = (NOI_o - OC_y * R_y) / R_{3y}$$

Где:

PC_{3y} - стоимость земельного участка, определенная доходным подходом;

NOI_o - чистый операционный доход единого объекта недвижимости;

OC_y - доход, приходящийся на улучшения с остаточной стоимостью;

R_y - ставка капитализации для улучшений;

R_{3y} - ставка капитализации для земли.

Расчет стоимости земельного участка методом остатка представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости земельного участка из состава Объекта оценки

Показатель, единица измерения	Обоснование, формула для расчета	Величина
Стоимость замещения с учётом накопленного износа, руб.	Сзи	3 864 000
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД _{об} (см. ниже, в подразделе 12.2.3)	1 206 378
Безрисковая ставка, %	Ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки	9,75%
Премия за риск вложения в объект	Анализ рынка	4,00%
Премия за ликвидность объекта, %	Анализ рынка	4,88%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	Анализ рынка	2,00%
Норма дохода (ставка капитализации) %	Определена методом суммирования	20,63%
Норма возврата капитала, %	Рассчитывается по методу Ринга (см. ниже, в подразделе 12.2.3)	3,23%
Ставка капитализации для земли ($R_з$), %		20,63%
Ставка капитализации для улучшений ($R_{ул.}$), %	(см. ниже, в подразделе 10.4.2)	23,86%
Доход, приходящийся на улучшения, руб.	ЧОД _{ул} = Сзи x ($R_{ул.}$ + $R_{нв}$)%	921 950
Доход, приходящийся на землю, руб.	ЧОД _{зем} = ЧОД _{об} - ЧОД _{ул} .	284 428
Стоимость земельного участка, руб.		1378708,68
Стоимость земельного участка, руб., с учетом округления		1 379 000,00

Таким образом, стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33, рассчитанная методом остатка, на дату оценки составила (округленно):

1 379 000 (Один миллион триста семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с затратным подходом

Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, равна сумме рыночной стоимости земельного участка и стоимости объектов капитального строительства, расположенных на этом земельном участке.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по затратному подходу

№	Наименование	Расчетная величина, руб.
1	Рыночная стоимость улучшений земельного участка (ОКС), руб.	3 864 000,00
2	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 379 000,00

3	Рыночная стоимость объекта оценки в соответствии с затратным подходом, руб. (округленно)	5 243 000,00
---	--	--------------

Вывод о рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода:

Таким образом, в результате проведенного расчета в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно:

5 243 000,00 (Пять миллионов двести сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

12.2.2. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки;
- Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

1. Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

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

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов производится из зданий и встроенных нежилых помещений коммерческого назначения (офисного назначения, помещения свободного назначения), расположенных на территории города Надыма.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение объекта оценки и его физические характеристики (общая площадь, тип объекта, физическое состояние, материал стен).

При выборе аналогов предпочтение отдается объектам сопоставимым по приведенным выше характеристикам.

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с оцениваемым объектом, что сокращает количество корректировок, а следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Характеристика объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Необходимость внесения поправок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не установлены	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Дата предложения	Дата оценки: 11 апреля 2017 года	20 марта 2017 года	25 марта 2017 года	3 апреля 2017 года	Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более. В данном случае корректировка не требуется
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга отсутствует	Фактор торга отсутствует	В ходе изучения информации, указанной в тексте объявлений о продаже, а также интервью, проведенного с лицами, указанными в качестве контактных, выяснено, что только собственник объекта-аналога №1 согласен на торг. В связи с чем, внесение поправки, учитывающей фактор торга производится Оценщиком только в цену объекта-аналога №1
Адрес (месторасположение) объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Комсомольская, 17б	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр-н Солнечный, 2	г. Салехард, ул. Чкалова, 4а	Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1 и №2 не сопоставимы по месторасположению, требуется введение корректировки
Характеристики месторасположения объекта					
Классификация типовых территориальных зон внутри города	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1 и №2 не сопоставимы по месторасположению, требуется введение корректировки
Расположение относительно "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен внутри квартала	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Объект оценки и подобранный объект-аналог №1 не сопоставимы по месторасположению, требуется введение корректировки
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Физические характеристики					

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Площадь земельного участка, (кв.м.)	741	1000	450	664	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Общая площадь (кв. м)	330,4	132,0	180,0	127,8	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Материал стен	Брус, обложен кирпичом	Выполнено из шлакоблоков, облицовка: сэндвич-панели	Выполнено из керамзитоблока	Выполнен из дерева	Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Объект оценки и объект-аналог №2 отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка "Люкс"	Требуется ремонта	Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта					
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Цена предложения, руб., без учета НДС	-	12 500 000	11 700 000	3 100 000	-

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Факт отсутствия НДС в цене предложения выяснен в ходе интервью с лицами, указанными в качестве контактных в объявлениях о продаже					
Цена предложения, руб. за 1 кв. м, без учета НДС	-	94 697	65 000	24 257	-
Контактные данные	-	89044589000	89088605515	83 492 254 752	-
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshenie_132_m_578958196	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_svoobodnogo_naznacheniya_511854734	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-salehard-179141656	-

*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

2. Выбор единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемых объектов удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для объектов недвижимого имущества используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади;
- цена за объект в целом, стандартный для данного назначения.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. площади объекта.

1. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение объекта;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

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

2. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

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 с аналогичными объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В настоящей оценке передаваемые права аналогов и оцениваемого объекта не различаются, корректировка не требуется, соответственно шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право собственности, ограничения (обременения) прав не установлено	-
Объект - аналог №1	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	1,00
Объект - аналог №2	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	1,00
Объект - аналог №3	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	1,00

Передаваемые имущественные права на земельный участок. В настоящей оценке передаваемые права на земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства аналогов и оцениваемого объекта не различаются, корректировка не требуется, соответственно шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права на земельные участки

Объект	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок
Объект оценки	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	-
Объект - аналог №1	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	1,00
Объект - аналог №2	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	1,00
Объект - аналог №3	Право пользования на условиях аренды (долгосрочная аренда)	1,00

Площадь земельного участка

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги вполне сопоставимы по данному признаку. Справочно приведем информацию из «Справочника оценщика недвижимости» том 3 «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки <0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38	
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24	
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14	
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04	
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00	

Скриншот стр.176, табл. 53 раздела 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.1. «Элемент сравнения общая площадь (фактор масштаба)» «Справочника оценщика недвижимости» том 3 «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

Как видно из матрицы, приведенной выше, авторы исключают влияние данного фактора, если площадь объекта оценки и подобранных объектов-аналогов до 0,1 га (как в нашем случае).

Таким образом, введение корректировки не требуется, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом.

Шкала корректировки на площадь земельного участка

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	Корректировка на площадь земельного участка
Объект оценки	741	-
Объект - аналог №1	1000	1,00
Объект - аналог №2	450	1,00

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	Корректировка на площадь земельного участка
Объект – аналог №3	664	1,00

Условия финансирования. В данном случае условия финансирования объекта оценки и объектов-аналогов идентичны, влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки исключено, соответственно, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог №1	Типичные	1,00
Объект – аналог №2	Типичные	1,00
Объект – аналог №3	Типичные	1,00

Условия продажи. В данном случае условия продажи объекта оценки и объектов-аналогов идентичны, влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки исключено, соответственно, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия продажи

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог №1	Рыночные	1,00
Объект – аналог №2	Рыночные	1,00
Объект – аналог №3	Рыночные	1,00

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки на незначительный срок, внесение корректировки не требуется, а шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки – 11 апреля 2017 года	-
Объект – аналог №1	20 марта 2017 года	1,00
Объект – аналог №2	25 марта 2017 года	1,00
Объект – аналог №3	03 апреля 2017 года	1,00

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости города Салехард и результаты телефонного интервью с лицом, указанным в качестве контактного, в данном случае, размер корректировки определен на уровне минимального значения расширенного интервала на уровне 10,1% применяется только в цену объекта-аналога №1, фактор торга у которого предусмотрен.

Соответственно, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (скидки к ценам предложений)

Объект	Условия рынка	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Цена предложения (фактор торга)	0,899((100%-10,1%)/100%)
Объект – аналог №2	Фактор торга не предусмотрен	1
Объект – аналог №3	Фактор торга не предусмотрен	1

Функциональное назначение объекта. Отличий в функциональном назначении объекта-оценки и объектов-аналогов не установлено, величина корректирующего коэффициента для каждого объекта-аналога составит 1,00, а шкала корректировок примет вид:

Шкала корректировки на функциональное назначение объекта

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Объект	Функциональное назначение объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	-
Объект – аналог №1	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00
Объект – аналог №2	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00
Объект – аналог №3	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00

Корректировка на характеристики местоположения

Типовая территориальная зона города Салехард, в которой расположено рассматриваемое здание, определена Оценщиком в разделах 9 и 10 Отчета – «Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)».

Объект-аналог №3 не отличается по данному признаку, вполне сопоставим с объектом оценки, так как расположен в районе города, который можно классифицировать так же.

Что касается объектов-аналогов №1 и №3, заметим:

Объект-аналог №1 расположен в центральной части города. Объект-аналог №2 расположен в районе коттеджной застройки и застройки средней этажности.

Исходя из классификации, приведенной в разделе 10 Отчета, и учитывая информацию, указанную выше, с точки зрения типовых территориальных зон внутри города, район расположения объекта-аналога №1 относится к «Центрам административных районов города», а объекта-аналога №2 - «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Таким образом, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом.

Шкала корректировки на местоположение

Объект	Корректировка на локальное местоположение объекта
Объект оценки	-
Объект – аналог №1	0,69 (ОКРУГЛ(0,60/0,87;2))
Объект – аналог №2	0,85 (ОКРУГЛ(0,60/0,71;2))
Объект – аналог №3	1,00

Расположение относительно «красной линии».

Объекты-аналоги №2 и №3 и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется.

Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, требуется введение корректировки в его цену.

Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на расположение относительно «красной линии»

Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки	Расположен на «красной линии»	-
Объект – аналог №1	Расположен внутри квартала	1,27(ОКРУГЛ(1/0,79;2))
Объект – аналог №2	Расположен на «красной линии»	1,00
Объект – аналог №3	Расположен на «красной линии»	1,00

Доступ к объекту. Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на доступ к объекту

Объект	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту
Объект оценки	Свободный доступ	-
Объект – аналог №1	Свободный доступ	1,00
Объект – аналог №2	Свободный доступ	1,00
Объект – аналог №3	Свободный доступ	1,00

Тип парковки. Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

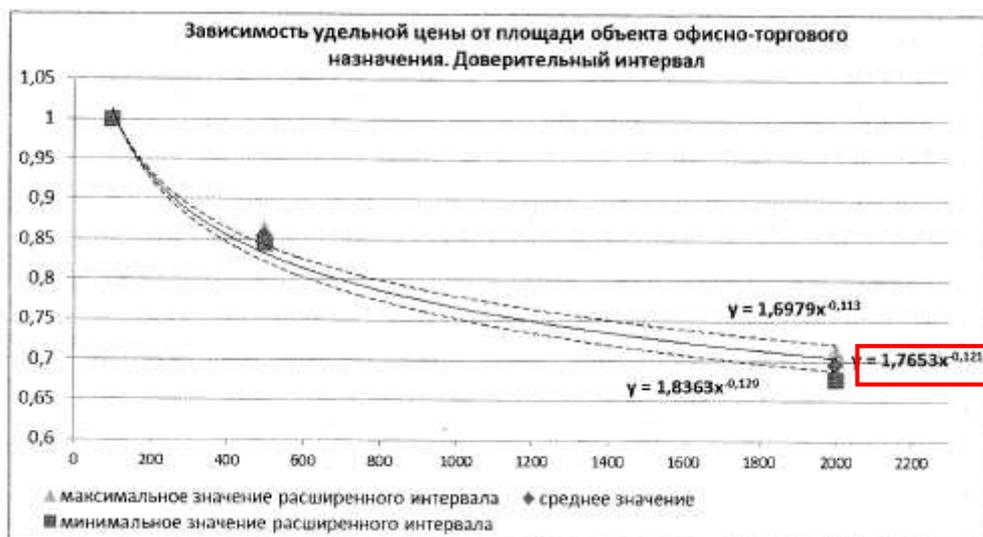
Шкала корректировки на тип парковки

Объект	Тип парковки	Корректировка на тип парковки
Объект оценки	Стихийная	-
Объект - аналог №1	Стихийная	1,00
Объект - аналог №2	Стихийная	1,00
Объект - аналог №3	Стихийная	1,00

Общая площадь (фактор масштаба). Цена 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м² снижается.

В издании Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 134, рисунок 60, приведена зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже:



Скриншот издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 134, рисунок 60

Определение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Оценщиками была использована формула зависимости коэффициента поправки на площадь от площади объекта, которая приведена ниже:

$$K_s = 1,7653x^{-0,121}, \text{ где}$$

K_s – коэффициент поправки на площадь;

x – площадь объекта, кв. м;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{S_{00}}}{K_{S_{0a}}} \right), \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь объекта;

$K_{S_{00}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной цены объекта, на размер его площади для объекта оценки, руб.;

$K_{S_{0a}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной цены объекта на размер его площади для объекта-аналога, руб.

На основании представленных данных, рассчитаем корректировку на площадь для каждого объекта-аналога:

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь (кв. м)	330,40	132,00	180,00	127,80
Коэффициент корректировки	0,875	0,978	0,942	0,982
Корректировка на площадь (поправка на масштаб)	-	0,895	0,929	0,891

Тип объекта. Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на тип объекта

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки	Отдельно стоящее здание	-
Объект - аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,00
Объект - аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,00
Объект - аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,00

Материал стен. Материал ограждающих конструкций основной части рассматриваемого здания (789 куб.м. из 1251 куб.м. общего объема) выполнены из бруса, обложены кирпичом.

Объекты-аналоги №1 и №2 являются капитальными зданиями, требуется введение корректировки в их цену.

Таким образом, шкала корректировок примет следующий вид:

Шкала корректировки на материал стен

Объект	Материал стен	Корректировка на материал стен
Объект оценки	Брус, обложен кирпичом	-
Объект - аналог №1	Выполнено из шлакоблоков, облицовка: сэндвич-панели	0,69
Объект - аналог №2	Выполнено из керамзитоблока	0,69
Объект - аналог №3	Выполнен из дерева	1,00

Наличие отдельного входа. Объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по данному элементу сравнения, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на наличие отдельного входа

Объект	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа
Объект оценки	Да	-
Объект - аналог №1	Да	1,00
Объект - аналог №2	Да	1,00
Объект - аналог №3	Да	1,00

Физическое состояние.

Качественная оценка физического износа объекта оценки определена оценщиком в разделе 9 Отчета, как «Удовлетворительное».

В ходе телефонного интервью с лицами, указанными в качестве контактных, в объявлениях о продаже, Оценщиком выяснено, что физическое состояние объекта-аналога №2 можно идентифицировать, как «Хорошее», в отличие от физического состояния объекта оценки, объекта-аналога №1 и №3.

Таким образом, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на физическое состояние

Объект	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние
Объект оценки	Удовлетворительное	-
Объект - аналог №1	Удовлетворительное	1,00
Объект - аналог №2	Удовлетворительное	0,81(ОКРУГЛ(1/1,24;2))
Объект - аналог №3	Удовлетворительное	1,00

Состояние отделки. По результатам визуального осмотра объекта оценки, результатам изучения фотоматериалов, приложенных к объявлениям о продаже объектов-аналогов, а также, по результатам телефонного интервью с лицами,

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

разместившими информацию об их продаже, установлено, что уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога №1 вполне сопоставим, находится в «среднем состоянии».

Уровень отделки объекта-аналога №2 – «Люкс», объекта-аналога №3 – требует ремонта.

Соответственно, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на состояние отделки

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки	Отделка в среднем состоянии	-
Объект – аналог №1	Отделка в среднем состоянии	1,00
Объект – аналог №2	Отделка «Люкс»	0,82 (ОКРУГЛ(1/1,22;2))
Объект – аналог №3	Требуется ремонт	1,16 (ОКРУГЛ(1/0,86;2))

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Внесение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м, без учета НДС	-	94 697	65 000	24 257
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не установлены	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) права отсутствуют
Корректировка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	94 697	65 000	24 257
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	94 697	65 000	24 257
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	94 697	65 000	24 257
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга отсутствует	Фактор торга отсутствует
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	0,899	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	85 133	65 000	24 257
Дата предложения	Дата оценки: 11 апреля 2017 года	20 марта 2017 года	25 марта 2017 года	3 апреля 2017 года
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	85 133	65 000	24 257
Корректировки на характеристики месторасположения объекта				
Классификация типовых территориальных зон внутри города	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)
Корректировка на месторасположение в зависимости от локального расположения объекта	-	0,690	0,850	1,000

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	58 742	55 250	24 257
Расположение относительно "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен внутри квартала	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,27	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	74 602	55 250	24 257
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	74 602	55 250	24 257
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на характеристики парковки	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	74 602	55 250	24 257
Корректировки на физические характеристики объекта				
Общая площадь (кв. м)	330,40	132,00	180,00	127,80
Коэффициент корректировки	0,875	0,978	0,942	0,982
Корректировка на площадь (поправка на масштаб)	-	0,895	0,929	0,891
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	66 769	51 327	21 613
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	66 769	51 327	21 613
Материал стен	Брус, обложен кирпичом	Выполнено из шлакоблоков, облицовка: сэндвич-панели	Выполнено из керамзитоблока	Выполнен из дерева
Корректировка на материал стен		0,69	0,69	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		46 071	35 416	21 613
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		46 071	35 416	21 613
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	0,81	1,00

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	46 071	28 687	21 613
Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка "Люкс"	Требуется ремонта
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	0,82	1,16
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	46 071	23 523	25 071
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения			
Корректировка на функциональное назначение объекта	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	46 071	23 523	25 071
Сумма корректировок по аналогам, %	-	109,6	90,1	26,9
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,00912	0,01110	0,03717
Сумма нормированных удельных весов	-		0,05739	
Весовые коэффициенты	-	0,15891	0,19341	0,64767
Взвешенная стоимость	-	7 321	4 550	16 238
Стоимость 1 кв. м, рублей			28 109	
Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС			9 287 214	
Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом округления, без учета НДС			9 287 000	

5. Анализ достаточности и достоверности информации. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода:

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки, полученное в рамках сравнительного подхода, составляет округленно по математическим правилам округления:

9 287 000,00 (Девять миллионов двести восемьдесят семь тысяч) рублей

12.2.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (п. 23 в ФСО № 7)

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где

Сдох – стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода;
- расчет рыночной стоимости арендной ставки;
- расчет потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода;
- расчет операционных расходов;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов

Для оценки потенциального валового дохода для объекта на рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения, расположенных на территории города Салехард Оценщиком были выявлены аналогичные объекты недвижимости – объекты – аналоги.

Арендная плата аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о сдаче в аренду сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный арендатор не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение объекта оценки и его физические характеристики (общая площадь, тип объекта, физическое состояние, материал стен, состояние отделки).

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с оцениваемым объектом, что сокращает количество корректировок, а следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, не требующих значительных корректировок.

Стоимость права пользования аналогов определялась как рыночная арендная ставка предложения на открытом рынке максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Отчет №:84/17 об оценке объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Необходимость внесения поправок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данному элементу сравнения оценщиком не установлено, корректировка не требуется
Дата предложения	Дата оценки: 11 апреля 2017 года	11 апреля 2017 года	02 апреля 2017 года	20 января 2017 года	08 октября 2016года	Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более. В данном случае корректировка не требуется
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга не предусмотрен	Фактор торга не предусмотрен	Фактор торга не предусмотрен	Фактор торга не предусмотрен	Фактор торга не предусмотрен (выяснено в ходе телефонного интервью лиц, указанных в качестве контактных в объявлениях о продаже)
Адрес (месторасположение) объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Республика 75	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Республика 75	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ямальская	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Мира	Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не сопоставимы по месторасположению, требуется введение корректировки
Характеристики месторасположения объекта						
Классификация типовых территориальных зон внутри города	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не сопоставимы по месторасположению, требуется введение корректировки
Расположение относительно "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Физические характеристики						

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Общая площадь (кв. м)	330,4	24,0	43,0	110,0	150,0	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение/2-й этаж	Встроенное помещение/2-й этаж	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение/1-й этаж	Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 и №4 отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Материал стен	Брус, обложен кирпичом	Блочные	Блочные	Кирпичные	Блочные	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Нет	Да	Нет	Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 и №4 отличаются по данному элементу сравнения, в связи с чем, требуется внесение корректировки
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 не сопоставимы по данному признаку, требуется введение корректировки
Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта						
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, введение корректировки не требуется
Цена предложения, руб., без учета НДС	-	28 800	43 000	140 000	150 000	-
Цена предложения, руб. за 1 кв. м, без учета НДС	-	1 200	1 000	1 273	1 000	-
Контактные данные	-	89320555122	89195525184	89 829 254 438	89 824 067 161	-
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_24_kv._m_p_830074604	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_838263956	http://tvoyadres.ru/yamalonenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1695958/ /	http://tvoyadres.ru/yamalonenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1347659/	-

Выбор единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемых объектов удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для объектов недвижимого имущества используются удельные характеристики (удельные цены или арендные ставки):

- Цена (арендная ставка) за единицу площади;
- Цена (арендная плата) за объект в целом, стандартный для данного назначения.

За единицу сравнения стоимости выбрана арендная плата в месяц за 1 кв. м площади объекта.

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен (арендных ставок) на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя (арендатора). Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен (арендных ставок) аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение объекта;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

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

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

Введение и обоснование шкалы корректировок

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 с аналогичными объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых предложений.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

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 с аналогичными объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В настоящей оценке передаваемые права аналогов и оцениваемого объекта не различаются, корректировка не требуется, соответственно шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право пользования на условиях аренды	-
Объект - аналог №1	Право пользования на условиях аренды	1,00
Объект - аналог №2	Право пользования на условиях аренды	1,00
Объект - аналог №3	Право пользования на условиях аренды	1,00
Объект - аналог №4	Право пользования на условиях аренды	1,00

Условия финансирования. В данном случае условия финансирования объекта оценки и объектов-аналогов идентичны, влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки исключено, соответственно, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект - аналог №1	Типичные	1,00
Объект - аналог №2	Типичные	1,00
Объект - аналог №3	Типичные	1,00
Объект - аналог №4	Типичные	1,00

Условия сделки. В данном случае условия сделки объекта оценки и объектов-аналогов идентичны, влияние данного фактора на рыночную стоимость объекта оценки исключено, соответственно, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия сделки

Объект	Условия сделки	Корректировка на условия сделки
Объект оценки	Рыночные	-
Объект - аналог №1	Рыночные	1,00
Объект - аналог №2	Рыночные	1,00
Объект - аналог №3	Рыночные	1,00
Объект - аналог №4	Рыночные	1,00

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки).

Дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки на незначительный

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

срок, внесение корректировки не требуется, а шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки - 11 апреля 2017 года	-
Объект - аналог №1	11 апреля 2017 года	1,00
Объект - аналог №2	02 апреля 2017 года	1,00
Объект - аналог №3	20 января 2017 года	1,00
Объект - аналог №4	08 октября 2016 года*	1,00

*В ходе телефонного интервью выяснено, что цена предложения действительна на дату оценки (11 апреля 2017 года), не изменялась с момента подачи объявления, влияние фактора исключено, корректировка не требуется.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). В ходе телефонного интервью с лицами, указанными в качестве контактных в объявлениях о продаже, выяснено, что собственники не готовы снижать цены предложений в процессе торга.

Соответственно, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (скидки к ценам предложений)

Объект	Условия рынка	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект - аналог №1	Фактор торга не предусмотрен	1,00
Объект - аналог №2	Фактор торга не предусмотрен	1,00
Объект - аналог №3	Фактор торга не предусмотрен	1,00
Объект - аналог №4	Фактор торга не предусмотрен	1,00

Функциональное назначение объекта. Отличий в функциональном назначении объекта-оценки и объектов-аналогов не установлено, величина корректирующего коэффициента для каждого объекта-аналога составит 1,00, а шкала корректировок примет вид:

Шкала корректировки на функциональное назначение объекта

Объект	Функциональное назначение объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	-
Объект - аналог №1	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00
Объект - аналог №2	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00
Объект - аналог №3	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00
Объект - аналог №4	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00

Корректировка на характеристики местоположения

Типовая территориальная зона города Салехард, в которой расположено рассматриваемое здание, определена Оценщиком в разделах 9 и 10 Отчета - «Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)».

Все подобранные объекты-аналоги расположен в центральной части города. Исходя из классификации, приведенной в разделе 10 Отчета, и учитывая информацию, указанную выше, с точки зрения типовых территориальных зон внутри города, район расположения подобранных объектов-аналогов относится к «Центрам административных районов города». Таким образом, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом.

Шкала корректировки на местоположение

Объект	Корректировка на локальное местоположение объекта
Объект оценки	-
Объект - аналог №1	0,69 (ОКРУГЛ(0,59/0,86;2))

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Объект	Корректировка на локальное местоположение объекта
Объект - аналог №2	0,69 (ОКРУГЛ(0,59/0,86;2))
Объект - аналог №3	0,69 (ОКРУГЛ(0,59/0,86;2))
Объект - аналог №4	0,69 (ОКРУГЛ(0,59/0,86;2))

Расположение относительно «красной линии».

Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется.

Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на расположение относительно «красной линии»

Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки	Расположен на «красной линии»	-
Объект - аналог №1	Расположен на «красной линии»	1,00
Объект - аналог №2	Расположен на «красной линии»	1,00
Объект - аналог №3	Расположен на «красной линии»	1,00
Объект - аналог №4	Расположен на «красной линии»	1,00

Доступ к объекту. Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на доступ к объекту

Объект	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту
Объект оценки	Свободный доступ	-
Объект - аналог №1	Свободный доступ	1,00
Объект - аналог №2	Свободный доступ	1,00
Объект - аналог №3	Свободный доступ	1,00
Объект - аналог №4	Свободный доступ	1,00

Тип парковки. Объекты-аналоги и объект оценки идентичны по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на тип парковки

Объект	Тип парковки	Корректировка на тип парковки
Объект оценки	Стихийная	-
Объект - аналог №1	Стихийная	1,00
Объект - аналог №2	Стихийная	1,00
Объект - аналог №3	Стихийная	1,00
Объект - аналог №4	Стихийная	1,00

Общая площадь (фактор масштаба). Арендная ставка 1м² объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена арендной ставки 1м² снижается.

В издании Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 136, рисунок 62, приведена зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Методика расчета и формула приведена в разделе 10 Отчета.

На основании представленных данных, рассчитаем корректировку на площадь для каждого объекта-аналога:

Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь (кв. м)	330,40	24,00	43,00	110,00	150,00
Коэффициент корректировки	0,882	1,196	1,118	1,002	0,967
Корректировка на площадь	-	0,737	0,789	0,880	0,912

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

(поправка на масштаб)					
-----------------------	--	--	--	--	--

Тип объекта. Объекты-аналоги №1,2 и №4 и объект оценки отличаются по данному элементу сравнения, требуется введение корректировки. Шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на тип объекта

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки	Отдельно стоящее здание	-
Объект - аналог №1	Встроенное помещение	1,08(ОКРУГЛ(1/0,93;2))
Объект - аналог №2	Встроенное помещение	1,08(ОКРУГЛ(1/0,93;2))
Объект - аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,00
Объект - аналог №4	Встроенное помещение	1,08(ОКРУГЛ(1/0,93;2))

Материал стен. Материал ограждающих конструкций основной части рассматриваемого здания (789 куб.м. из 1251 куб.м. общего объема) выполнены из бруса, обложены кирпичом.

Все подобранные объекты-аналоги расположены в капитальных зданиях, требуется введение корректировки в их цену.

Шкала корректировок примет следующий вид:

Шкала корректировки на материал стен

Объект	Корректировка на материал стен
Объект оценки	-
Объект - аналог №1	0,76
Объект - аналог №2	0,76
Объект - аналог №3	0,76
Объект - аналог №4	0,76

Наличие отдельного входа. Объект-аналог №3 и объект оценки не отличаются по данному элементу сравнения.

В цену остальных объектов-аналогов необходимо внести корректировки, так как они не имеют отдельного входа, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на наличие отдельного входа

Объект	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа
Объект оценки	Да	-
Объект - аналог №1	Нет	1,18(ОКРУГЛ(1/0,85;2))
Объект - аналог №2	Нет	1,18(ОКРУГЛ(1/0,85;2))
Объект - аналог №3	Да	1,00
Объект - аналог №4	Нет	1,18(ОКРУГЛ(1/0,85;2))

Физическое состояние.

Качественная оценка физического износа объекта оценки определена оценщиком в разделе 9 Отчета, как «Удовлетворительное».

В ходе телефонного интервью с лицами, указанными в качестве контактных, в объявлениях о продаже, Оценщиком выяснено, что физическое состояние объектов-аналогов №1 и 2 можно идентифицировать, как «Хорошее», в отличие от физического состояния объекта оценки, объектов-аналогов №3 и №4.

Таким образом, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на физическое состояние

Объект	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние
Объект оценки	Удовлетворительное	-
Объект - аналог №1	Хорошее	0,81(ОКРУГЛ(1/1,23;2))
Объект - аналог №2	Хорошее	0,81(ОКРУГЛ(1/1,23;2))
Объект - аналог №3	Удовлетворительное	1,00
Объект - аналог №4	Удовлетворительное	1,00

Состояние отделки. По результатам визуального осмотра объекта оценки, результатам изучения фотоматериалов, приложенных к объявлениям о продаже объектов-аналогов, а также, по результатам телефонного интервью с лицами, разместившими информацию об их продаже, установлено, что уровень отделки объекта

оценки и подобранных объектов-аналогов вполне сопоставим, находится в «среднем состоянии».

Соответственно, шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на состояние отделки

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки	Отделка в среднем состоянии	-
Объект – аналог №1	Отделка в среднем состоянии	1,00
Объект – аналог №2	Отделка в среднем состоянии	1,00
Объект – аналог №3	Отделка в среднем состоянии	1,00
Объект – аналог №3	Отделка в среднем состоянии	1,00

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Внесение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м, без учета НДС	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды				
Корректировка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сделки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Дата предложения	Дата оценки: 11 апреля 2017 года	11 апреля 2017 года	02 апреля 2017 года	20 января 2017 года	08 октября 2016года
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	1 200	1 000	1 273	1 000
Корректировки на характеристики месторасположения объекта					
Классификация типовых территориальных зон внутри города	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Центры административных районов города			
Корректировка на месторасположение в зависимости от локального расположения объекта	-	0,690	0,690	0,690	0,690
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	828	690	878	690
Расположение относительно "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"	Расположен на "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	828	690	878	690
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	828	690	878	690
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на характеристики парковки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	828	690	878	690
Корректировки на физические характеристики объекта					
Общая площадь (кв. м)	330,40	24,00	43,00	110,00	150,00
Коэффициент корректировки	<i>0,882</i>	<i>1,196</i>	<i>1,118</i>	<i>1,002</i>	<i>0,967</i>
Корректировка на площадь (поправка на масштаб)	-	0,737	0,789	0,880	0,912

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	610	544	773	629
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение/2-й этаж	Встроенное помещение/2-й этаж	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение/1-й этаж
Корректировка на тип объекта	-	1,08	1,08	1,00	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	659	588	773	679
Материал стен	Брус, обложен кирпичом	Блочные	Блочные	Кирпичные	Блочные
Корректировка на материал стен		0,76	0,76	0,76	0,76
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		501	447	587	516
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа		1,18	1,18	1,00	1,18
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		591	527	587	609
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние	-	0,81	0,81	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	479	427	587	609
Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии				
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	479	427	587	609
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения				
Корректировка на функциональное назначение объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	479	427	587	609

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Сумма корректировок по аналогам, %	-	126,3	121,1	67,0	89,8
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,00792	0,00826	0,01493	0,01114
Сумма нормированных удельных весов	-	0,04225			
Весовые коэффициенты	-	0,18746	0,19550	0,35337	0,26367
Взвешенная стоимость	-	90	83	207	161
Величина арендной ставки 1 кв. м, рублей/в месяц		541			
Величина арендной ставки за весь объект, руб./в месяц, без учета НДС		178 746			
Величина арендной ставки за весь объект, руб./в месяц, без учета НДС		179 000			

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (ДВД) – это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств. Расчет ДВД для сдаваемых в аренду объектов выполняется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_{\text{недоисп.}}$$

Определение коэффициента недозагрузки

Для определения валового дохода необходимо также учесть возможную недозагрузку площадей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в регионе, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент от неоплаты принимаем равным 0%, т.к. Оценщик исходит из предположения о том, что арендатор вносит обеспечительный платеж.

На значение коэффициента потери доходов от недозагрузки могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.2. «Процент недозагрузки при сдаче в аренду», стр. 221 табл. 70, коэффициент недозагрузки составит: 21%.

Определение операционных расходов (ОР)

Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Эксплуатационные расходы принято делить на две группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.3. «Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода», стр. 235 табл. 74, процент операционных расходов составит: 21,7%.

Определение ставки капитализации для ОКС.

Ставка капитализации для земельного участка рассчитана в разделе 12.2.1 настоящего Отчета, и она равна: **20,63%**.

Резерв на замещение (replacementreserve) - ресурсы на отложенный ремонт, улучшения предметов с коротким сроком жизни. Такие предметы узлы, агрегаты стропила должны заменяться периодически, по мере их износа. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, то для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств в покрытие предстоящих затрат.

Резерв на замещение необходим, поскольку владельцу придется заменять элементы здания, узлы и оборудование, срок жизни которых короче, чем срок экономической службы здания. Эти замены требуют значительных единовременных денежных затрат, стабилизация которых происходит через создаваемый фонд возмещений, путем ежегодных отчислений.

Удельный вес несменяемых конструктивных элементов (фундаменты, лестницы, стены, т.п.) составляет 37% общей стоимости здания, удельный вес стоимости сменяемых конструктивных элементов и инженерного оборудования – 63%. (см. раздел 9 настоящего отчета).

Нормативный срок эксплуатации большинства сменяемых конструкций и инженерного оборудования составляет 35 лет. (Источник информации: ООО ГАРАНТ ПРОЕКТ - <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/> [Электронный ресурс]).

Таким образом, ежегодные отчисления в ремонтный фонд должны составлять 0,587% ($37 / 63 = 0,587$) от полной стоимости замещения в год.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, составляет:
3864000,00 руб.

Отчисления в фонд замещения составляют: $3864000 \times 0,587\% = 22682,00$ руб. в год.

Определение нормы возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

В основном используются три способа расчёта нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данном случае норма возврата инвестированного капитала определяется методом Ринга по следующей формуле:

$$\Delta = \frac{1}{N} \times 100\%$$

Где:

Δ – норма возврата инвестиционного капитала;

N - оставшийся срок экономической жизни, лет.

С учетом имеющегося физического износа и нормативного возраста ОКС, конечным итогом всех вычислений будет итоговый расчет нормы возврата капитала: =

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

3,23%. (учитывая ремонт основного строения (789 куб.м. из 1251 куб.м. общего объема), проведенный в 1998г., эффективный возраст здания соответствует 19 годам, нормативный (определен в разделе 9 Отчета) – 50, соответственно оставшийся срок экономической жизни – 31 год). Расчет выглядит следующим образом:

$$3,23\% = 1/31 * 100\%$$

Расчет ставки капитализации для улучшений.

Норма дохода (ставка капитализации для земельного участка)	20,63%
Норма возврата капитала, %	3,23%
Норма дохода (ставка капитализации) для ОКС, %	23,86%

Ниже представлен расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом.

Прогнозирование динамики чистого операционного дохода и пересчет его в текущую стоимость объекта путем его капитализации

№	Наименование	Единицы измерения	Значение
1	Общая площадь объекта	кв. м	541
2	Арендная ставка для объекта оценки	руб./мес.	330,40
3	Потенциальный годовой валовый доход (ПВД)	руб./год	2 144 957
4	Недозагрузка	%	21,00
5		руб.	450 441
6	Действительный годовой валовый доход (ДВД)	руб./год	1 694 516
7	Операционные расходы	%	21,70
8		руб.	465 456
9	Отчисления в фонд замещения	руб./год	22 682
10	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	1 206 378
11	Ставка капитализации	%	23,86
12	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	руб.	5 056 069
13	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (Округленно)	руб.	5 057 000,00

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки, определенная доходным подходом, составляет, округленно по математическим правилам округления:

5 057 000,00 (Пять миллионов пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ¹⁵

Согласно п.25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

Затратный подход:	5 243 000 рублей
Сравнительный подход:	9 287 000 рублей
Доходный подход:	5 057 000 рублей

Согласно п.8к ФСО №3 ниже приведено описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, с целью определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на качестве информации, использованной в процессе определения стоимости различными подходами, принимая во внимание цель оценки и рассчитанные удельные веса подходов, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта проведем согласование полученных результатов.

Согласование результатов оценки и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки произведено с использованием Метода анализа иерархий (МАИ), являющегося математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости.

Данный метод основан на Публикации А.Н. Фоменко, канд. техн. наук, генеральный директор ООО «АНФ-ОЦЕНКА» (источник: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2130-primenenie-metoda-analiza-ierarhiy-soglasovanii-ocenki.html>), источниками информации которой послужили следующие публикации и издания:

1. Ахметов О. А., Мжельский М. Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости, ООО «Сибирский Центр Оценки» г. Новосибирск Статья опубликована в издании "Актуальные вопросы оценочной деятельности" за 2001 г. (источник <http://www.studfiles.ru/preview/2041861>)
2. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М., Радио и связь, 1993
Смирнов Н. В и др. Курс теории вероятностей и математической статистики. М., Наука, 1969.

МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратная симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим

¹⁵Составлено согласно ФСО №3, п. 8к и ФСО № 1 п. 23 г, ФСО № 7 раздел VIII

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Интенсивность относительной важности	Определение
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:
В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}}$$

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ – произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\%$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a)$$

где: WI_n – итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i)$$

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_n – итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

Обоснование выбора использования весов

Ниже построена матрица сравнения и рассчитаны значения приоритетов критериев:

Матрица сравнения критериев ранжирования

Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	2	2	2	1,888	33%
Достоверность информации	0,33	1	3	2	2	1,317	23%
Учет специфики объекта	2	0,33	1	2	2	1,214	21%
Учет влияния рисков	0,5	0,5	0,5	1	2	0,758	13%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,574	10%
Сумма:						5,752	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования:

Критерий согласования – учет рыночной ситуации					
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес критерия
Доходный	1	2	1/2	1,00	30%
Затратный	1/2	1	1/3	0,55	16%
Сравнительный	2	3	1	1,82	54%
Сумма:				3,37	100%

Критерий согласования – достоверность информации					
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес критерия
Доходный	1	2	1/2	1,00	27%
Затратный	1/2	1	1/6	0,44	12%
Сравнительный	2	6	1	2,29	61%
Сумма:				3,73	100%

Критерий согласования – учет специфики объекта					
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес критерия
Доходный	1	1/9	1/2	0,38	10%
Затратный	9	1	2	2,62	65%
Сравнительный	2	1/2	1	1,00	25%
Сумма:				4,00	100%

Критерий согласования – учет влияния рисков					
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес критерия
Доходный	1	2	3	1,82	54%
Затратный	1/2	1	2	1,00	30%
Сравнительный	1/3	1/2	1	0,55	16%
Сумма:				3,37	100%

Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации					
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес критерия
Доходный	1	2	1/2	1,00	30%

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Затратный	1/2	1	1/3	0,55	16%
Сравнительный	2	3	1	1,82	54%
Сумма:				3,37	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Расчет весовых коэффициентов для подходов

Подход	Вес критерия	Доходный	Затратный	Сравнительный
Учет рыночной ситуации	33%	30%	16%	54%
Достоверность информации	23%	27%	12%	61%
Учет специфики объекта	21%	10%	65%	25%
Учет влияния рисков	13%	54%	30%	16%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	10%	30%	16%	54%
Интегральный показатель качества (вес подхода)	100%	28%	27%	45%
Стоимость, руб.		5 057 000	5243000,00	9287000
Отклонение от рыночной стоимости, руб.		-28%	-25%	33%
Рыночная стоимость, руб.		6 994 559		
Рыночная стоимость, руб., с учетом округления		7 000 000		

Исходя из вышеизложенного, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования результатов применения подходов к оценке на дату оценки 11 апреля 2017г. составляет:

7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей, в т.ч.:

Объект капитального строительства (право собственности):

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	5 621 000 (Пять миллионов шестьсот двадцать одна тысяча) рублей

Земельный участок (право пользования на условиях аренды)¹⁶:

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость руб.
1	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 741 кв.м., кадастровый номер: 89:08:040201:8, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33	1 379 000 (Один миллион триста семьдесят девять тысяч) рублей

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если

¹⁶ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 ч.II, гл. 21 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения при начислении НДС.

в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчёт составил Оценщик:

_____ **Медведева М.Н.**

14. ПРИЛОЖЕНИЕ**14.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке**

Под Оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Ст.4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1)

Обязательность проведения оценки. Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

(Ст.8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1)

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно

требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО № 1)

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1)

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1)

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1)

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (п. 9 ФСО № 1)

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1)

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО 2)

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

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной

деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п.3 ФСО №3)

Субъект права – это то юридическое или физическое лицо, обладающее по праву способностью осуществлять субъективные права и юридические обязанности.

Субъектами права могут выступать:

- Государство;
- Физическое лицо — человек как носитель прав и обязанностей;
- Юридическое лицо — соответствующим образом зарегистрированная организация;
- Субъект международного права- участник международных отношений;
- Субъект международного частного права.

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения на условиях аренды - интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, представляющий собой право пользования и занятия объекта на определенный период при определенных условиях (например, выплата премий или арендных платежей).

Недвижимое имущество - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (п. 4 ФСО № 7)

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Земельный участок. Земельный участок как объект земельных отношений — часть земной поверхности (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, далее — «Земельный кодекс»).

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

Срок экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затраты. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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 с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Возникновение права собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество - право возникает с момента такой регистрации подлежащее государственной регистрации (ст.219 ГК РФ).

14.2. Копии источников информации

Объекты-аналоги, использовавшиеся для анализа рынка и определения стоимости объекта оценки

Рынок купли-продажи

★ Торговое помещение, 428 м² - 21 425 000 ₽

№ 1125051323, размещено 5 апреля в 11:07 102 (+5)



8 961 560-37-44

Написать сообщение

Агентство: Западно-Сибирский банк, ПАО Сбербанк

Контактное лицо: Кирилл Кириллович

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Салехард, ул Республики, 16 вл

Западно-Сибирский банк, ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк - крупнейший российский банк, с разветвленной филиальной сетью.

258 объявлений агентства

Кадастровый номер 89.08.010****7** проверен Посмотреть отчет

Площадь: 428 м²

Адрес: Салехард, ул Республики, 16 вл Посмотреть карту

Продается помещение, назначение: нежилое, этаж: 1,2 расположенное в исторической части г. Салехард. Удобные подъездные пути, стоянка для транспорта, остановка общественного транспорта.

Право аренды земельного участка, общей площадью 547 кв.м. кадастровый номер: 89.08.010107.0083.

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_428_m_112505132

3

★ Торговое помещение, 132 м² - 12 500 000 ₽

№ 578558196, размещено 20 марта в 11:22 1063 (+1)



8 904 458-90-00

Написать сообщение Нажмите, чтобы перейти в профиль

Агентство: ип корнетруца вв

Подтвержден 100%

На Avito с мая 2013

Контактное лицо: владимир

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Салехард, ул комсомольская 17 б

Площадь: 132 м²

Адрес: Салехард, ул комсомольская 17 б [Посмотреть карту](#)

продам магазин 12100 000 торг

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_132_m_578958196

☆ **Продам здание свободного назначения** - 11 700 000 ₽
№ 511854734, размещено 25 марта в 14:05 Ⓞ 779 (+2)



8 908 860-55-15

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство:
Алексей
Подтвержден
На Avito с февраля 2015

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Салехард,
Салехард, мкр. Солнечный 2



Площадь: 180 м²

Адрес: Салехард, Салехард, мкр. Солнечный 2 [Посмотреть карту](#)

Продам , отдельно стоящее двухэтажное здание , в капитальном исполнении. Полезная площадь 180 кв м Подойдет под любой вид деятельности (магазин , кафе , офис и т.д) Земля 4,5 сотки в долгосрочной аренде.

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_svobodnogo_naznacheniya_511854734

3 100 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул Чкалова, 4а, Салехард, Ямало-Ненецкий АО
 Салехард

Избранное



1 из 6

Связаться с владельцем **8 349 225-47-52**

Помещение свободного назначения, 127.8 м²

Продается нежилое здание общей площадью 127,8 кв. м с пристроенными гаражами, возможно использовать под любое назначение, помещение: ЯИАО, г. Салехард, ул. Чкалова, д. 4а

Создать закладку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 100 000 РУБ.
 Цена за м²: 24 267 РУБ.
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Другое

Площадь: 127,8 м²
 Дата обновления объявления: 03/04/2017
 Дата публикации объявления: 02/03/2017
 Номер в каталоге: 179141656

Расположение
 ул Чкалова, 4а, Салехард, Ямало-Ненецкий АО

Компания: ПАО "Ростелеком" ЯИФ
 Расширяет объявление: 7 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 6
 Открыть другие объекты в аренду: 8
 Всего за 3 месяца: 7

8 349 225-47-52

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендатора.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите смс-код с картинки:

29803

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk | fb | tw | in

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-salehard-179141656>



Магазин "У ОЛИ"
 в Салехарде

Продается магазин "У ОЛИ" 300 кв.м., г.Салехард, ул.Ленина 16.
 СРОЧНО !!!

Показать телефон
 Написать явлению объявления
 ID объявления: 6704277
 Дата: 28 сентября 2016, 21:11
 Контактное лицо: Петр Иванович
 Цена: 6 000 000 руб.



Магазин "У ОЛИ" в Салехарде

Продается магазин "У ОЛИ" 300 кв.м.,
СРОЧНО !!!

Телефон: +79028161144
Пожалуйста, сообщите автору объявления, что вы нашли его на Sindom
Чтобы не стать жертвой мошенников, не покупайте или не продавайте:

1. Если цена товара или стоимость услуги значительно занижена.
2. Если продавец или покупатель — в другом городе и требуется предоплата. Чтобы купить или продать товар без личной встречи, используйте наложенный платеж.
3. Если предложение купить товар размещено на ломанном или очень неграмотном языке или продавец заявляет, что он в другой стране.
4. Если вам нужно снять или купить квартиру, дом или коттедж перед оплатой услуг специалиста по недвижимости удостоверьтесь, что объект существует и доступен для аренды или продажи.

[Написать автору объявления](#)

ID объявления: 6704277

Дата: 28 сентября 2016, 21:11

Контактное лицо Петр Иванович

Цена: 6 000 000 руб.

<http://salehard.sindom.ru/magazin-u-oli-a6704277.html>

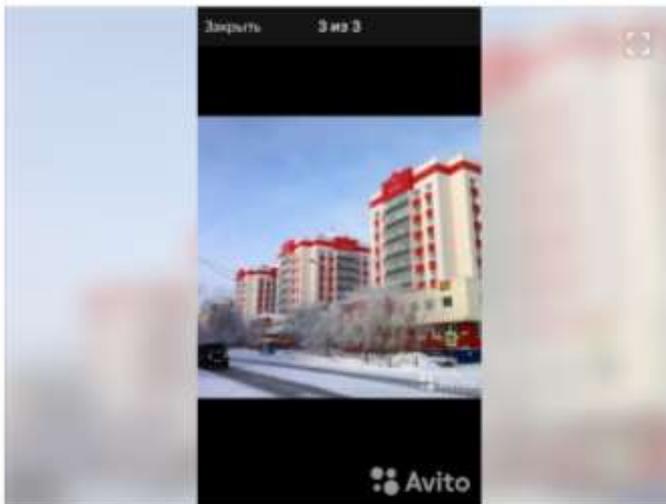
Рынок аренды

★ Сдаю помещение 24 кв. м под любое размещение

28 800 ₽/мес.

Без залога

№ 830074604, размещено сегодня в 10:16 958 (+19)



8 932 055-51-22

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Арендодатель

Дмитрий

Подтвержден

№ в Авто с апреля 2015

Адрес

Ямало-Ненецкий АО, Салехард,
Республика 75

Площадь: 24 м²

Адрес: Салехард, Республика 75

[Посмотреть карту](#)

Сдам в долгосрочную аренду помещения 24 кв метра под любое назначение, окна выходят на центральную улицу, над помещениями можно расположить банер, при необходимости подключения водоснабжения! Цена 1200 за 1 кв.м. (первая свечка со стороны перекрёстка)

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_24_kv._m_pod_lyuboe_razmeschenie_830074604

☆ Торговое помещение, 43 м² - 43 000 Р/мес.
Залог 43 000 Р

№ 838263956, размещено 2 апреля в 15:04 790 (+8)



8 919 552-51-84

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль

Агентство
Алексей
Подтвержден
На Avito с марта 2010

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Салехард,
Республики 75

Площадь: 43 м²

Адрес: Салехард, Республики 75 [Посмотреть карту](#)

Сдается торгово-офисное помещение:
Салехард ТЦ "Корона", Салехард, ул. республики д. 75, капитальное
исполнение, под ключ 43 м2

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_43_m_838263956

Сдам магазин

Главная / Ямало-Ненецкий автономный округ / Салехард / Недвижимость / Магазины / Сдача / Без посредников

Номер: 1695958
Размещение: Обычное
Сделка: Сдам
Объект: Магазин
Карта: Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард, Ямальская



Площадь объекта: 110 м²



Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Цена **140,000 руб.**

1,273 руб. м²

Сдам в аренду отдельно стоящее торговое помещение. Центр города. Большая проходимость.



Пользователь Собственник

Имя Елена

Телефон **+7 (982) 9254438 (ПАО "Мобильные ТелеСистемы" Тюменская обл.)**

При звонке пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на сайте Твой адрес.

Дата добавления 20 января 2017

Дата обновления —

<http://tvoyadres.ru/yamalo-nenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1695958/>

Сдается помещение под магазин отдельный вход

[Главная](#) / [Ямало-Ненецкий автономный округ](#) / [Салехард](#) / [Недвижимость](#) / [Магазины](#) / [Сдача](#) / [Без посредников](#)



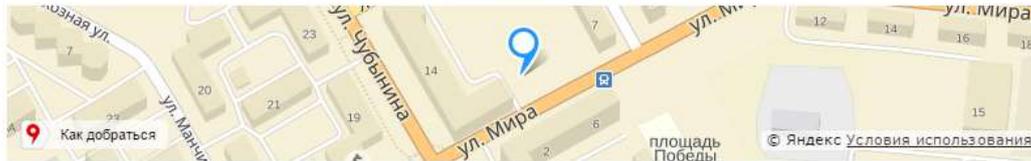
Номер 1347659

Размещение Обычное

Сделка Сдам

Объект Магазин

Карта Ямало-Ненецкий автономный округ, Салехард



Площадь объекта 150 м²



Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Цена	150,000 руб. 1,000 руб. м²
Продам/сдам капитальное помещение под магазин, офис, отдельный вход на дорогу. Возможное отделение 30 кв. м. С отдельным выходом	
	
Пользователь	Собственник
Имя	Александр
Телефон	+7 (982) 4067161 (ПАО "Мобильные ТелеСистемы" Ямало-Ненецкий АО) При звонке пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на сайте Твой адрес.
Дата добавления	08 октября 2016
Дата обновления	—

<http://tvoyadres.ru/yamalo-nenetskii-avtonomnyi-okrug/salehard/nedvizhimost/magaziny/sdacha/1347659/>

Рынок земли

★ **Участок 5 сот. (промназначения)** - 3 000 000 ₽
№ 950775418, размещено 20 марта в 11:00 | 96 (+4)

Площадь: 5 сот.

Земельный участок расположен на первой линии к дороге, возле гостиницы популярный круг. Основное использование под размещение торгового объекта, возможно под многоквартирный жилой дом.

8 904 485-62-32

Написать | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец: Владимир

https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_950775418

★ **Участок 12.5 сот. (промназначения)** - 3 000 000 ₽
№ 694532401, размещено 22 марта в 09:10 | 1757 (+6)



8 908 860-00-06

Написать | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Активность: Евгений | Подтвержден | На Avito с июня 2014

Контактное лицо: Евгений

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Салехард, ул. Ленина, 3

Отчет №: 84/17 об оценке объекта оценки

Площадь: 12.5 сот.

Адрес: Салехард, ул. Ленина, 3

Земельный участок под коммерческое строительство (назначение: магазин, гаражи, офисное, бизнес...) В аренде. Отсыпан и спланирован. Все коммуникации (эл. энергия, вода, тепло, газ) на участке.

https://www.avito.ru/salehard/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot_promnaznacheniya_694532401

14.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 257-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFAIMO)


Ассоцированный член Евразийской
группы ассоциаций оценщиков
(EAGVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Медведевой Марины Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Медведева Марина Николаевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006178

«02» декабря 2009г.

Дата выдачи «07» сентября 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Медведев
Олег Валерьевич
фамилия имя, отчество
гражданин Российской Федерации
гражданство

« **02** » число, месяц, год рождения **января** **1976** г.
год рождения

г. Тюмень
место рождения
Соловьева
фамилия
Марина Николаевна
имя, отчество
гражданка Российской Федерации
гражданство

« **07** » число, месяц, год рождения **января** **1971** г.
год рождения

с. Зотино, Петуховский район, Курганская область
место рождения

заключили брак **22.07.2015** года
число, месяц, год заключения в соответствии
двадцать второго июля
число, месяц, год заключения в соответствии
две тысячи пятнадцатого года

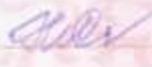
о чем **2015** года **июля** месяца **22** числа

составлена запись акта о заключении брака № **3105**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Медведев**
жене **Медведева**

Место государственной регистрации
Комитет ЗАГС административного департамента Администрации города
наименование органа записи актов гражданского состояния
Тюмени

Дата выдачи « **22** » число, месяц, год **июля** **2015** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Н. Л. Спирина**

И-ФР № 754818

Тюмень, ИЧЗР, Москва, 2013, «В»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 932967

Настоящий диплом выдан

*Соловевой
Марине Жисалаевне*

в том, что он(а) с *19 марта 2007г.* по *15 декабря 2007г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Государственной
академии профессионального менеджмента
имени Н.И. Ласпухова*

по *направлению "Оценка собственности"
специализации "Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *12 декабря 2007г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Соловевой*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

МРОТ ГИСИМ, ПИИ

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1766

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000090-003

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Соловьевой Марине Николаевне

(Фамилия, имя, отчество (полностью) при наличии, дата, место рождения, образовательный уровень, и наименование учреждения)

на основании протокола от « 18 » апреля 20 14 г. № 13

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Федеральным

(указывается в случае аккредитации)

государственным автономным образовательным учреждением высшего

образовательного учреждения высшего образования, созданного на территории Российской Федерации

профессионального образования «Уральский федеральный университет

в государственной форме собственности, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации

им. первого Президента России Б.Н.Ельцина» (№ 003 от 04.10.2013)

(в случае признания результатов свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



О.И.Ребрин

(подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3913; 2011, № 1, ст. 43).



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006178 от «31» июля 2015 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006178 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Медведева Марина Николаевна Паспортные данные: Сер. 7115 №155785 выдан Отделением УФМС России по Тюменской области в Восточном АО города Тюмени (подразделение - 720-021) 28.08.2015
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Паттицкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является позволение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлен.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»  От Состраховщика 1: <i>(Исполнительное отделение страховой организации и профессионального риска Арбитражная С.Ю. за регистрационный номером №4294327-3/15 от 24.06.2015 г. и №333/15 от 31.07.2015г. №12147 «АльфаСтрахование»)</i>

Медведева Марина Николаевна

ПОЛИС 7591R/776/03337/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/03337/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Медведева Марина Николаевна

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" июля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Начальник отдела сопровождения Тюменского филиала,
Доверенности №9405/14 от 08.12.2014г.



/О.В. Пьянкова/

Страхователь:
Медведева Марина Николаевна

 /М.Н. Медведева /

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень 29.06.2016 г.



ДОГОВОР (ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-745-075291/16

«29» декабря 2016 г.

Тюменская область

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценка.ру»
ИНН 7204185970
625037 г. Тюмень, ул. Клары Цеткин, д.61, корп.4/2
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области 626194 Тюменская область, Уватский район,
п. Демьянка, мкр. Железнодорожный, д. 1
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент

	<p>предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
6. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	<p>7.1. С «01» января 2017 г. по «31» декабря 2017 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.</p>
8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	<p>8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» сентября 2014 г.</p>
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:</p> <p>9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;</p> <p>9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.</p> <p>9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.</p> <p>9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.</p> <p>9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	<p>11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).</p>

- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **25 000,00 (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.01.2017 г.**
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Оценка.ру»

От Страхователя: _____
(*Земляникова М.Н., директор, на основании Устава*)

М.П.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(*Самусенко Р.И., зам. директора филиала в Тюменской области на основании доверенности № 5278845-745/16 от 05.12.2016 г.*)

М.П.



14.4. Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Администрация
муниципального образования город Салехард
Департамент строительства, архитектуры и
земельных отношений

ул. Свердлова, д. 48, г. Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, 629007
Тел. (34922) 2-54-84, E-mail: dsjg@salh.yanao.ru
ОКПО 89410498, ОГРН 1088901002332, ИНН/КПП 8901022170/890101001

01.02.16 № 11-01-13/1607
На № 89003/16/158619 от 21.06.2016г.

Начальнику отдела судебных
приставов по г. Лабитванги

О.Б. Комаровой

Уважаемая Ольга Борисовна!

В ответ на Ваш запрос направляем копию договора аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения № 9377 от 19.03.2015.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Начальник департамента

С.В. Егоров

Науменко Евгений Андреевич
2-53-98



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ямало-Ненецкому автономному округу

"05" марта 2014 года

Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31.01.2014

Субъект (субъекты) права: Ахмедов Рафиг Гасан оглы, дата рождения 01.01.1970, место рождения: г. Кировабад Азербайджан, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 74 99 № 072914, выдан 10.03.2000 Лabyтнангским ГОВД Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 892-007; адрес постоянного места жительства: Россия, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лabyтнанги, ул. Майская, д.3, кв.20

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 330,4 кв.м, инв.№ бы, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д.33

Кадастровый (или условный) номер: 893804020196

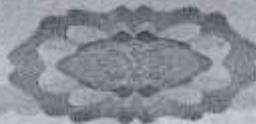
Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" марта 2014 года сделана запись регистрации № 89-80-01/301/2014-041

Регистратор

Кожевина С.И.

М.П. (подпись)

89AA 240550



89

ШТАМП
ВОЗДУШНОЙ
КАРТОГРАФИИ

Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка

31 января 2014 г.

г. Лабытнанги

Мы, гр. Ахмедов Азад Бахаддин оглы 30 октября 1969 года рождения, место рождения: с. Госмазан Лерикского района Азербайджанской АССР, паспорт гражданина РФ: серия 74 13 № 842568, выдан 22 октября 2013 года Межрайонным отделом УФМС России по Ямало-Ненецкому автономному округу в городе Салехард, код подразделения 890-027, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ямальская, д. 21А, кв.2, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. Ахмедов Рафиг Гасан оглы, 01 января 1970 года рождения, место рождения: г. Кировабад Азербайджан, паспорт гражданина РФ: серия 74 99 № 072914, выдан 10 марта 2000 года Лабытнантским ГОВД Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 890-007, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Майская, д.3, кв. 10, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал Покупателю следующее имущество, принадлежащее ему на праве собственности:
1.1. Здание: здание магазина «Горизонт», назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей – нет), общей площадью 330,4 (триста тридцать целых четыре десятых) кв.м., инв. № 16082148, лит. А, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Салехард, улица Ангальский Мыс, д. 33.

1.1.2. Нежилое помещение указанное в п. 1.1. имеет следующие технические характеристики, определенные в техническом паспорте по состоянию на «18» сентября 2006 года, изготовленным Государственным унитарным предприятием «Окружной центр технической инвентаризации»:
Здание состоит из следующих частей:

Дитер А – основное строение, год постройки 1965, ремонт 1998 г.

- фундамент – дерев. ступня;
- наружные и внутренние капитальные стены – брус обложен кирпичом;
- перегородки – деревянные;
- чердачное перекрытие – деревянное утепленное;
- крыша – металлочерепица;
- полы – керамическая плитка;
- проемы дверные – пластиковые, оконные – стеклопакеты 3-м ост.

Дитер А1 – основная пристройка, год постройки 1998 г.

- фундамент – цементная стяжка;
- наружные и внутренние капитальные стены – кирпич;
- чердачное перекрытие – деревянное утепленное;
- крыша – металлочерепица;
- полы – бетон, дерев., металла;
- проемы дверные – простые;

Дитер А2 – основная пристройка автоподъезд, год постройки 2002 г.

- фундамент – ж/б плиты;
- наружные и внутренние капитальные стены – металлопрофиль, утеплитель, пенопласт;
- крыша – металлопрофиль, утеплитель, пенопласт;
- полы – бетон, теплоюлок;
- проемы дверные – простые;

Дитер в – холодная пристройка

- фундамент – ж/б плиты;
- стены и перегородки – кирпич;
- перекрытия – ж/б панели;
- крыша – металлочерепица;
- полы – бетон, плитка;
- проемы дверные – пластиковые;
- Отделочные работы – панели

Здание имеет следующие коммуникации:

- центральное отопление, центральное водоснабжение, телефонная линия, электроосвещение, вентиляция.
1.2. Объект указанный в п. 1.1., находится на земельном участке с кадастровым номером 89:08:040201:0008, общей площадью 741 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешено использование: для размещения здания магазина, расположенного по адресу: ЯНАО, г. Салехард, ул. Ангальский мыс 33, право аренды земельного участка принадлежит Продавцу на основании договора аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения № 7638 от 10.06.2011 года зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЯНАО за номером регистрации 89-89-01/015/2013-204 от «16» мая 2013 года.

2. Право собственности на объект недвижимости, указанный в п. 1 настоящего Договора, принадлежит Продавцу на основании:

- Договора купли – продажи от 11.03.2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации

права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу от 06.06.2011 года, бланк 89-АА/237015, кадастровый (или условный) номер: 89-08:040201-96, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» марта 2011 года сделана запись регистрации №89-89-01/011/2011-044.

3. Стороны оценивают объект недвижимости, указанный в п. 1. настоящего Договора, в 12 000 000,00 (Двенадцать миллионов) рублей 00 копеек.

4. Указанный в п. 1. настоящего Договора объект недвижимости Покупатель приобретает с использованием кредитных средств Акционерного Западнo-Сибирского коммерческого банка открытого акционерного общества («Запсибкомбанк ОАО») в соответствии с договором кредитования № 180009145/14КМН от «31» января 2014 года, заключенным с Заемщиком (Заемщик: Индивидуальный предприниматель – Ахмедов Рафиг Гасан оглы), и считается, находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности Ахмедов Рафиг Гасан оглы, средства предоставлены на основании договора кредитования № 180009145/14КМН от «31» января 2014 года, заключенного в городе Лабытнанги, имеющего следующие существенные условия:

- а) Сумма кредита: 10 000 000,00 (Двенадцать миллионов) рублей 00 копеек;
- б) Банк предоставляет Заемщику кредит в день предоставления расписки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу о смене договора купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31 января 2014 года и договору кредитования № 180009145/14КМН от «31» января 2014 года;
- в) Заемщик обязуется возратить сумму кредита в срок по 22 января 2024 года, возрат кредита в соответствии с графиком, указанным в п. 2.1. договора кредитования № 180009145/14КМН от «31» января 2014 года;
- г) проценты за пользование кредитом в пределах обусловленных сроков кредитования – 13,5 % годовых, свыше обусловленных Договором сроков – 27 % годовых; неустойка за несвоевременную уплату процентов определена в размере 0,2% от суммы неуплаченных в срок процентов за каждый день просрочки;
- д) Заемщик обязуется уплачивать проценты за пользование кредитом ежемесячно не позднее последнего рабочего дня текущего месяца. Проценты, начисленные за соответствующее количество дней последнего месяца пользования кредитом, уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита;
- е) предусмотрена возможность предъявления Банком требования о досрочном исполнении обязательств по Договору кредитования Заемщиком и, соответственно, Поручителем и возможность изменения процентных ставок и соответствия с договором кредитования № 180009145/14КМН от «31» января 2014 года.

5. Покупатель обязан застраховать за свой счет приобретаемое нежилое помещение от рисков пожара, противоправные действия третьих лиц и пределах его стоимости, указанный в п. 6. настоящего Договора, в период действия вышеуказанного договора кредитования производить пролонгацию страхового полиса.

6. Покупатель выплачивает 12 000 000 (Двенадцать миллионов) рублей 00 копеек, в том числе 10 000 000 (Десять миллионов рублей) 00 копеек за счет кредитных средств «Запсибкомбанк» ОАО, полученных на основании договора кредитования № 180009145/14КМН от 31 января 2014 г.

Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

- до подписания настоящего договора наличными денежными средствами в сумме 2 000 000 (Один миллион двести тысяч) рублей 00 копеек;
- в день предоставления расписки о принятии Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу для государственной регистрации перехода права собственности на объект по договору купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31 января 2014 года к договору кредитования № 180009145/14КМН от 31 января 2014 г. Расчет производится денежными средствами в сумме 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек на счет «Продавца» №40817810700120023035, открытый в «Запсибкомбанк» ОАО.

В соответствии с п.5, ст.488 ГК РФ стороны договорились, что ипотека нежилого помещения в пользу Продавца в данном случае не возникает.

7. Продавец гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

8. Покупатель приобретает право собственности на указанное нежилое помещение после регистрации перехода права собственности на объект, указанный в п. 1. настоящего Договора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

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 РФ, статьи 6 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сторонам известно.

фотосъемка
«28»
надавать
нашим
инвеста
4 года,
и)
Госна
ажные
4 года,
ружбы
гавора
твору
ван с
ных,
нгов
днего
есния
по
ок в
карт,
ра, в
000
ани
ести
ни,
два
ста
са
ш»
ду
та
на
бы
а
О

11. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора объект недвижимости, указанный в п. 1. настоящего Договора и земельный участок под ним, никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит). Покупателю и Залогодержателю известно о наличии ипотеки ОАО «Сбербанк России» записи №89-89-01/011/2011-044, №89-89-01/011/2011-043, №89-89-01/011/2011-405, которые Продавец обязуется аннулировать в срок до 01.03.2014 года, а так же, имеется обременение: аренда помещения продаваемого объекта Обществом с ограниченной ответственностью «Звезда Европы», ИНН 8901014902 сроком по 01.12.2015 г. Приобретаемый объект и земельный участок под ним обременены ипотекой в пользу «Запсибкомбанк» ОАО и обеспеченные исполнения обязательств по договору кредитования № 180009145/14КМН от 31 января 2014 г.

12. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ при передаче объекта недвижимости, указанного в п. 1 настоящего Договора, стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт. Риск случайной гибели и повреждения имущества несет Покупатель с момента подписания акта приема-передачи объекта недвижимости.

13. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, один – в делах «Запсибкомбанк» ОАО, один – у Покупателя, один – у Продавца.

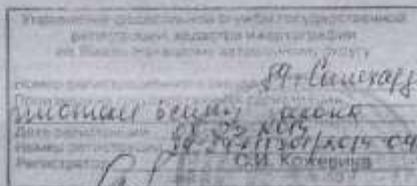
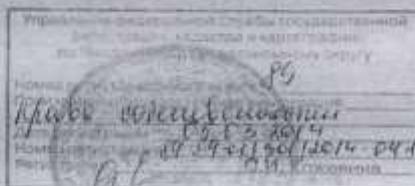
Подписи Сторон.

Продавец

Александр Александрович Божарин

Покупатель

Александр Александрович Божарин



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

31 января 2014 г.

г. Лабытнанги

Мы, гр. Ахмедов Азад Бахаддин оглы 30 октября 1969 года рождения, место рождения: с. Госмалки Дерниковского района Азербайджанской АССР, паспорт гражданина РФ: серия 74 13 № 842568, выдан 22 октября 2013 года МегаРайонным отделом УФМС России по Ямало – Ненецкому автономному округу в городе Салехард, код подразделения 890-027, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ямалская, д. 21А, кв.2, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. Ахмедов Рафиг Гасан оглы, 01 января 1970 года рождения, место рождения: г. Кировабад Азербайджан, паспорт гражданина РФ: серия 74 99 № 072914, выдан 10 марта 2000 года Лабытнантским ГОВД Ямало – Ненецкого автономного округа Тюменской области, код подразделения 890-007, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Майская, д.3, кв. 10, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», находясь в здравом уме, асной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем, в соответствии со ст.556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Я. Продавец, в соответствии с договором купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31 января 2014 г., продал Покупателю нежилое помещение – здание магазина «Горизонт» (назначение: нежилое здание, 1 – этажный (подземных этажей – нет), общей площадью 330,4 (триста тридцать пять с четверть) кв.м., инв. № 16082148, лит. А, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Салехард, улица Ангальский Мыс, д. 33

Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

- по подписанию настоящего договора наличными денежными средствами в сумме 2 000 000 (Один миллион двести тысяч) рублей 00 копеек;
 - в день предоставления расписки о принятии Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу для государственной регистрации перехода права собственности на объект по договору купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31 января 2014 года к договору кредитования № 180009145/14КМН от 31 января 2014 г. Расчет производится денежными средствами в сумме 10 000 000 (Десять миллиона) рублей 00 копеек на счет «Продавца» №40817810700120023035 открытый в «Запсибкомбанк» ОАО.

3. По настоящему акту Продавец передал Покупателю нежилое помещение – здание магазина «Горизонт», назначение: нежилое здание, 1 – этажный (подземных этажей – нет), общей площадью 330,4 (триста тридцать пять с четверть) кв.м., инв. № 16082148, лит. А, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Салехард, улица Ангальский Мыс, д. 33, а Покупатель принял от Продавца указанное нежилое помещение.

Претензий у Покупателя к Продавцу по передаваемому нежилому помещению не имеется.

Подписи Сторон.

Продавец

Азад Бахаддин оглы Ахмедов

Покупатель

Рафиг Гасан оглы Ахмедов

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Эдифиция	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	3
28 июня 2016 г. № 8900/200/16-83821	
Кадастровый номер:	89-08:040201-96
Номер кадастрового квартала:	89-08:040201
Предыдущие номера:	16082148
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	21.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Ангальский Мыс, д. 33		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	330,4 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	здание магазина "Горизонт"		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Деревянные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1998		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	10733741,14		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 89-89-01/301/2014-041 от 05.03.2014, Ахмедов Рафиг Гасан оглы			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель директора-главный технолог
(полное наименование должности)

Е. В. Ганке
(инициалы, фамилия)

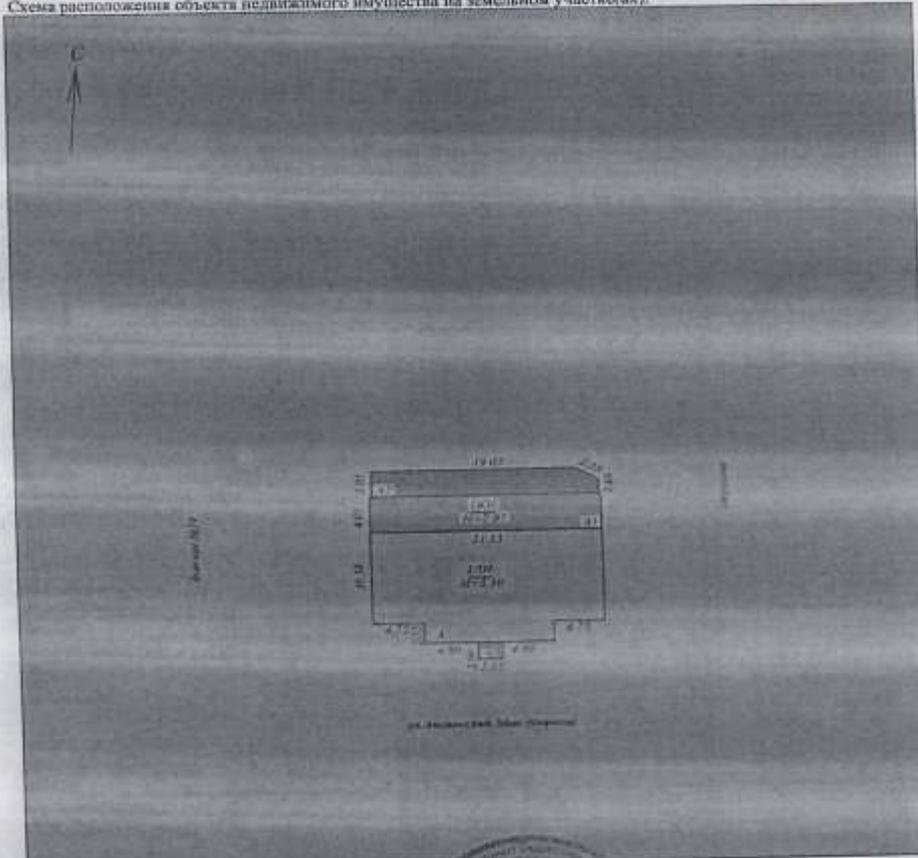


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КЛ.2

Земля			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
№287 инв. 2016 г. № 8900/200/16-83821			
Кадастровый номер:		89:08:040201-96	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Заместитель директора-главный инженер
(подпись, наименование должности)

Е. В. Ганис
(подпись, фамилия)



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
*28 июня 2016 г. № 8900/200/16-83821	
Кадастровый номер:	89-08:040201:96

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	—	весь	—	—	Ипотека в силу закона

Заместитель директора-главный технолог
(полное наименование должности)

Е. В. Ганке
(подпись, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ
 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 22.06.2016 № 01/02/2016-19642

На основании запроса от 21.06.2016 г., поступившего на рассмотрение 21.06.2016 г. сообщаем, что правообладателем

Ахмедов Рафиг Гасан Оглы, дата рождения 01.01.1970, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 7499 № 072914, выдан 10.03.2000 ЛАБЫТНАНСКИМ ГОВД ЯНАО принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	89:08:040201:96
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	нежилое здание
	площадь объекта:	330,4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Салехард, ул.Ангальский Мыс, д.33
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.03.2014
	номер государственной регистрации:	89-89-01/301/2014-041
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств банка от 31.01.2014
1.3.	Ограничение права: (обременение)	
	1.3.1. вид:	Аренда, Помещения № 1 и № 10, в здании магазина, площадью 100 кв.м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Салехард, ул.Ангальский Мыс, д.33, усл.№ 89-72-30/017/2008-230, Здание: магазин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 331,2 кв. м, инв.№ 16082148, лит. А, А1, А2
	номер государственной регистрации:	89-89-01/126/2012-503

07.07.2016 08:59

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (в...

file:///tmp/QU_35_01-0002-2016-1964-22_06_080...

1.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	89-89-01/301/2014-042

Выписка выдана: ОСП по г. Лабытнанги

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленное филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ямало-Ненецкому автономному округу.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА - ГЛАВНЫЙ
ТЕХНОЛОГ

Самостоятельно осуществляющий деятельность по предоставлению государственной регистрации прав

(подпись, М.П.)

Гинке Е. В.

(подпись, М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ГУП ЯМАО "ОЦТИ"
ВЕРНО
 [Подписи и печати]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЯМАЛО - НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
 г.Салехард ул.Свердлова д. 47, тел./ факс (349 22) 3-16-10 E-mail: yamao@bt189.ru
 E-mail: Shub@bt189.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на МАГАЗИН
 (наименование объекта)

Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ
	Город (поселок) Салехард
	Улица (пер.) Ангальский Мисс
	дом № 33 корпус квартира №

Инвентарный номер	16082148	КОД
		по ОКУД
Кодистровский номер		по ОКПО
		по ОКАТО
		по ОКАТО
		по ОКАТО

Технический паспорт составлен по состоянию
 на " 18 " сентября 2006 г.
 (дата обследования объекта)

КОПИЯ ВЕРЛА
 ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
 ДЕГТЯРЬ А.А. [Подпись]

I. Сведения о принадлежности объекта

№ п/п	Субъект права	Доля	Прогоустанавливающие документы
1.	Гайдарэси Константин Ильич		Договор купли-продажи части строения-магазина от 25.04.1995г. Договор купли-продажи части строения-магазина от 23.01.1996г.

II. Эскалация земельного участка - кв. м.

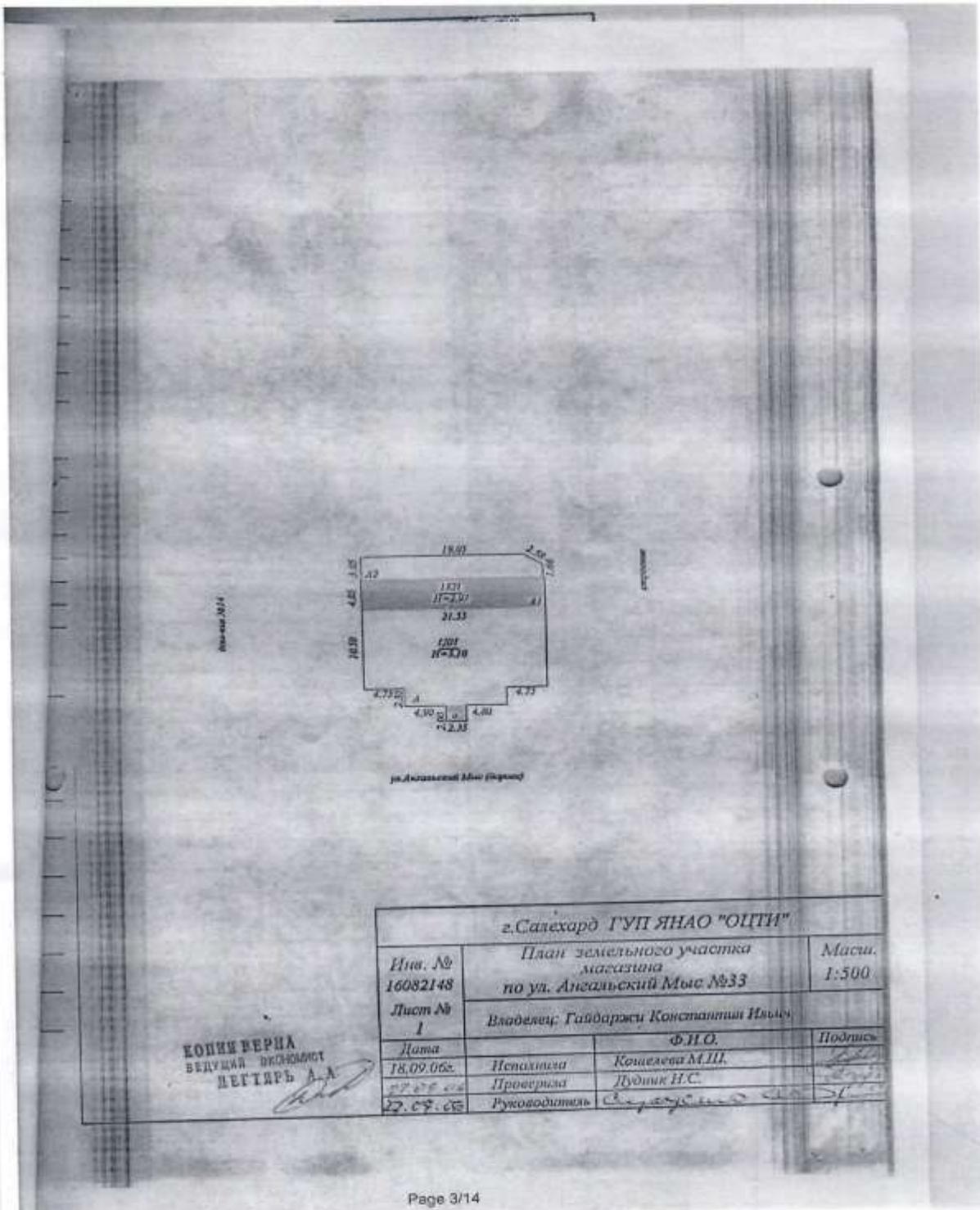
Площадь участка по документам	Площадь участка				
	факт	замошен - ная	застроен - ная	создана - ная	прочая
1692			410		

III. Благоустройство здания - кв. м.

Индекс	Классификация	Синтез					Детализация (примечание к объекту)	Виты			Лизинг		Длина - м
		от ГИ	от проекта (архитектурно-конструктив)	от субстанции инженерной	от АБ	прочие		с лизингом	с финансированием	с лизингом	с лизингом		
331.2	331.2	331.2										331.2	

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
ДЕГТЯРЬ А.А.





VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Датум: А		Год постройки: 1965 ремонт 1998г.		число этажей: 100м							
Группа капитальности: IV		Вид актуальной отделки: пластик		Литература: 100м							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по площади	Процент к суммарному весу в %	Удельный вес по площади к суммарному весу в %	Итого в %	% износа к старому состоянию в %	Итого износ в %		№ п.п.
									в эксплуатации	к строению	
1	Фундаменты	дерев. сваи	поражение забирки гнилью	6	1.0	6.0	73	4.3			1
2	а) стены и износная отделка	брус обшит кирпичем	образование щелей в стыках	17	1.0	17.0	65	11.1			2
	б) перегородки	деревянные	поражения и трещины								
3	Полы	чредачное	деревянное опеленное	просьбы балки и массивное	14	1.0	14.0	63	9.1		
		междуэтажное									
		подоблачные									
4	Крыша	металлочерепица	удовлетв.	12	1.0	12.0	20	2.4			4
5	Полы	керамическая плитка	удовлетв.	7	1.0	7.0	20	1.4			5
6	Двери	оконные	стеклопакеты 3-м ост.	хорошие	16	1.0	16.0	5	0.8		
		дверные	настиковые	хорошие							
7	Внутренняя отделка	декор. панели, побеленые потолки	удовлетв.	3	1.0	3.0	10	0.3			7
8	стены в неэксплуат. помещениях, перегородки	оконные	металлические								
		водопровод	гор. вода								
		канализация	септик								
		электричество	есть	удовлетв.	15	1.0	15.0	15	2.3		
		отопление									
		вентиляция	есть								
9	Прочие работы	альфонсы	удовлетв.	10	1.0	10.0	15	1.5			9

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{34 \text{ штисы (стр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$ Итого: $100 \cdot \frac{100}{100} \cdot \frac{33}{100} = 33$

КОЦНЯ ВЕРНА
 ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
 ДЕГТЯРЬ А.А.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Помещение № 41		Год постройки III		1998		число этажей 0011		содн		
Группа недвижимости		III		Вид внутренней отделки		прослой				
X. № п/п	Код конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль, и т.п.)	Удельный вес по площади	Поправки к удельному весу, %	Удельный вес конструктивных элементов, с поправкой	Принятый %	% износа к среднему (Форм. 7 Фр. 8 / 100)	Тех. износ в %	
									визуальный	к расчетному
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Стены	цементная стяжка	мелкие трещины в швах	6	0.58 1.0	3.3	15	0.4		
2	Полы и напольная отделка	кафель	отдельные трещины	22	0.58 1.0	12.8	10	1.3		
	Полы	кафель	мелкие трещины и местные сколы							
3	Потолок	обшитый гипсокартон	трещины балок и листов	14	1.0	14.0	10	1.4		
	Обслуживающее									
	Служебное									
4	Двери	металлическая	убовлетв	5	1.0	5.0	15	0.8		
5	Печи	бетон, дерево, металл	мелкие выбоины, мелкие сколы, шероховатость в ход. местах	3	1.0	3.0	10	0.3		
	Окна			9	1.0	9.0	10	0.9		
6	Внутренняя отделка	сухая штукатурка, подложка гипсокартона	убовлетв	4	1.0	4.0	10	0.4		
	Двери	металлическая		28	1.0	28.0	10	2.8		
Полы	бетон	убовлетв								
7	Полы	бетон								
8	Полы	бетон								
9	Полы	бетон								
10	Полы	бетон								
11	Полы	бетон								
12	Полы	бетон								
13	Полы	бетон								
14	Полы	бетон								
15	Полы	бетон								
16	Полы	бетон								
17	Полы	бетон								
18	Полы	бетон								
19	Полы	бетон								
20	Полы	бетон								
21	Полы	бетон								
22	Полы	бетон								
23	Полы	бетон								
24	Полы	бетон								
25	Полы	бетон								
26	Полы	бетон								
27	Полы	бетон								
28	Полы	бетон								
29	Полы	бетон								
30	Полы	бетон								
31	Полы	бетон								
32	Полы	бетон								
33	Полы	бетон								
34	Полы	бетон								
35	Полы	бетон								
36	Полы	бетон								
37	Полы	бетон								
38	Полы	бетон								
39	Полы	бетон								
40	Полы	бетон								
41	Полы	бетон								
42	Полы	бетон								
43	Полы	бетон								
44	Полы	бетон								
45	Полы	бетон								
46	Полы	бетон								
47	Полы	бетон								
48	Полы	бетон								
49	Полы	бетон								
50	Полы	бетон								
51	Полы	бетон								
52	Полы	бетон								
53	Полы	бетон								
54	Полы	бетон								
55	Полы	бетон								
56	Полы	бетон								
57	Полы	бетон								
58	Полы	бетон								
59	Полы	бетон								
60	Полы	бетон								
61	Полы	бетон								
62	Полы	бетон								
63	Полы	бетон								
64	Полы	бетон								
65	Полы	бетон								
66	Полы	бетон								
67	Полы	бетон								
68	Полы	бетон								
69	Полы	бетон								
70	Полы	бетон								
71	Полы	бетон								
72	Полы	бетон								
73	Полы	бетон								
74	Полы	бетон								
75	Полы	бетон								
76	Полы	бетон								
77	Полы	бетон								
78	Полы	бетон								
79	Полы	бетон								
80	Полы	бетон								
81	Полы	бетон								
82	Полы	бетон								
83	Полы	бетон								
84	Полы	бетон								
85	Полы	бетон								
86	Полы	бетон								
87	Полы	бетон								
88	Полы	бетон								
89	Полы	бетон								
90	Полы	бетон								
91	Полы	бетон								
92	Полы	бетон								
93	Полы	бетон								
94	Полы	бетон								
95	Полы	бетон								
96	Полы	бетон								
97	Полы	бетон								
98	Полы	бетон								
99	Полы	бетон								
100	Полы	бетон								

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ДЕПАРТАМЕНТ
ДЕПАРТАМЕНТ А. А.

VI Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Этаж: А2 Год постройки: 2002 число этажей: одн
 Группа этажности: V Вид внутренней отделки: простой

№	Иллюстрация	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Физическое состояние (осадки, трещины, дыры, и т.п.)	Удельный вес по набрану	Процент к общей массе в %	Удельный вес конструктивных элементов в здании	Износ в %	% износа к остаточной стоимости	Итого	
									по формуле	к стоимости
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б плиты	удовл.	6	0.53 1.0	1.1				
		металлопрофиль утеплитель пенопласт	незначительные повреждения	22	0.53 1.0	12.1				
		металлопрофиль утеплитель пенопласт	незначительные повреждения							
2	Стены и их наружная отделка	каменное		14	-	-				
		металлопрофиль								
		каменное								
3	Крыша	металлопрофиль утеплитель пенопласт	удовлетв.	5	1.0	5.0				
		Полы	бетон, металлжк	легкие выбоины, мелкие сколы	3	1.0	3.0			
4	Двери	деревянные	цели и приморозы	9	1.0	9.0				
		металл								
5	Внутренняя отделка	утеплитель пенопласт	удовлетв.	4	1.0	4.0				
		оконные								
6	Внутренняя отделка	штукатурка		28	1.0	28.0				
		ваши								
		кафель								
		металлопрофиль	есть				удовлетв.			
		ваши								
		ваши								
7	Прочие работы	опытности	старость в трещинах местях	9	1.0	9.0				

Итого: приведенный к 100 по формуле: $\frac{78 \text{ износа (стр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$ Износ: 86 % * 73 % =

КОПИЯ ВЕРНА
 ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ
 ЛЕГЧЕРЬ А.А.

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Хол пристрой			Литера			Удельный вес по таблице			Литера			Удельный вес по таблице			Литера		
	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Площадь	
Фундамент	ж/б плиты	11	1.0	11.0														
Стены	ж/бет	26	1.0	26.0														
Полы	ж/б плиты	4	1.0	4.0														
Крыша	металлочерепица	13	1.0	13.0														
Двери	бетон, плиты	7	1.0	7.0														
Окна	пластиковые	14	1.0	14.0														
Сан. узлы	штук.	18	1.0	18.0														
Инженерные системы	электрик.	4	1.0	4.0														
Итого	всего	3	1.0	3.0														
Итого		100	X	100				100	X	100								

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	Этаж	К. таблица	Высота	Средняя стоимость по таблице	Поправки к стоимости			Средняя стоимость с поправками	Объем (объем * К)	Всего стоимость	% от всего	Действительная стоимость
					Удельный вес	Грунт	Климат					
Основное строение	26 II	112	M ³	93.0	1.00	0.80	1.12	83.33	789	65747	33	44050
Основная пристройка	26 II	112	M ³	118.0	0.88	0.86	1.12	100.02	259	25905	10	23315
Основная пристройка	26 II	112	M ³	118.0	0.73	0.74	1.12	71.39	190	13564	-	13564
Холодная пристройка	26 II	140	M ³	23.8	1.00	1.35	1.12	35.99	13	468	10	421
Итого										105684		81330

КОШЕВЕРНА
 ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
 ДЕГТЯРЬ А.А.

КОИНА ВЕРНА
ВЕДУЩАЯ ОЦЕНЩИК
ДЕУТЕРЬ А.А.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

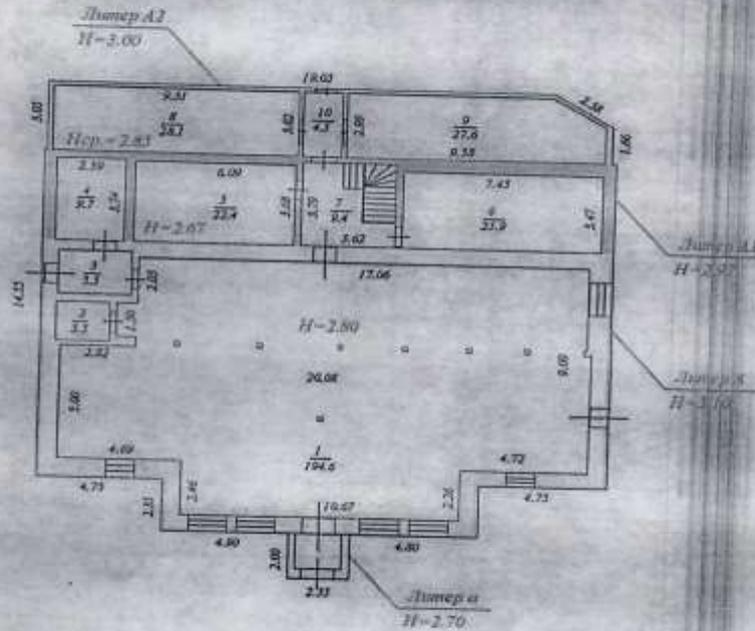
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

расположенного в городе (другом поселении) Салехард

по ул. (пер.) Ангальский Мыс

дом № 33

Этаж	Номер комнаты (узлы, коридор и т.п.)	Назначение помещений жилая комната кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	общая полезная				Высота помещений
				торговое		складское		
				основания	вспомогательная	основания	вспомогательная	
I	1	торговый зал	автоплощадь	194,6	194,6			
	2	подсобное	2,03*1,73	3,5	3,5			2,1
	3	коридор	2,79*1,96	5,5	5,5			
	4	подсобное	2,59*3,74	9,7	9,7			2,1
	5	складское	6,09*3,68	22,4			22,4	
	6	холодильник	7,45*3,47	25,9			25,9	
	7	коридор	3,79*3,62-1,29*2,65-1,14*0,77	9,4	9,4			
	8	складское	3,02*9,31	28,1			28,1	ср
	9	складское	автоплощадь	27,6			27,6	
	10	коридор	2,91*1,53	4,5	4,5			
Итого:				331,2	194,6	32,6	104,0	



г.Салехард ТУП ЯНАО "ОЦТИ"			
Изм. № 16082148	План основного строения магазина по ул. Ангальский Мыс №33		Масш. 1:200
Лист № 1	Владелец: Гайдаржи Константин Ильич		
Дата		Ф.И.О.	Подпись
18.09.06г.	Исполнила	Копылева М.Ш.	<i>[Signature]</i>
17.09.06	Проверила	Дудник Н.С.	<i>[Signature]</i>
27.09.06	Руководитель	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
ДЕПАРТАМЕНТ
[Signature]

XI. Перечень документов, приложенных к паспорту

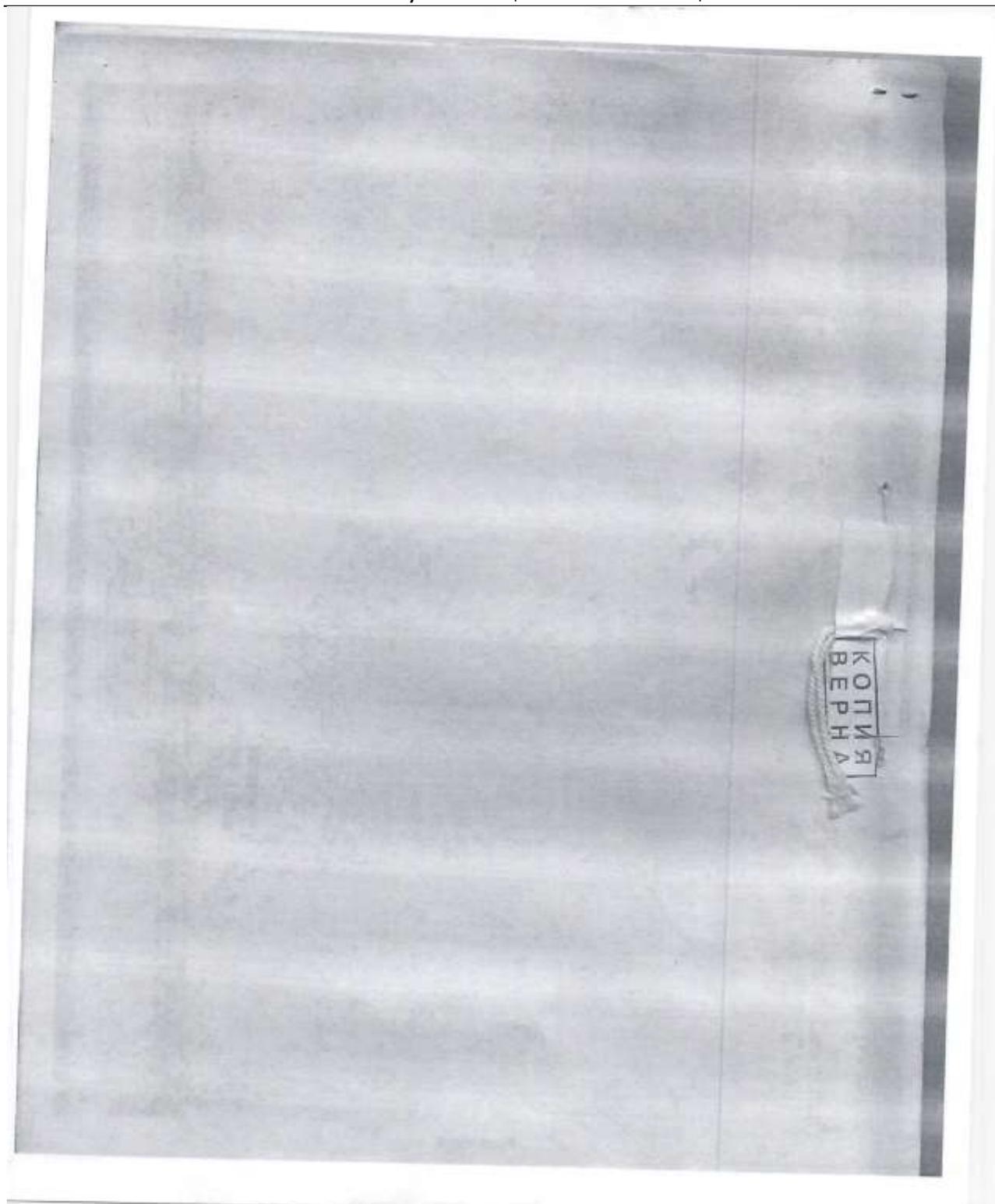
№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка	28.09.06г.	1:500	1	
2	Поземельный план дома	28.09.06г.	1:200	1	
3	Экспликация	28.09.06г.		1	

Выполнил _____ Кошелев М.И.
 Проверил _____ Дудник Н.С.
 Руководитель _____
 Дата выдачи " 28 " 09 2006 г. М.П.

Отметка о внеплановой инвентаризации
 "По результатам инвентаризации изменений нет"

Инвентаризатор _____ Инвентаризатор _____
 Руководитель _____ Руководитель _____
 Дата " 28 " 09 2006 г. М.П. Дата " 28 " 09 2006 г. М.П.

КОПИИ ВЕРНА
 ВЕДУЩИЙ ЭКОНОМИСТ
 ВЕГТЕРЬ А.А.



11111

ДОГОВОР
аренды земельного участка для размещения здания, строения, сооружения

г. Салехард

№ 9377

от 19.03.2015 г.

Администрация муниципального образования г.Салехард, именуемая в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», в лице *начальника департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации муниципального образования город Салехард Егорова Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 30.10.2014 года №82,*
(должность, фамилия, имя, отчество)

с одной стороны и *Ахмедов Рафиз Гасан оглы, 01.01.1970 года рождения, паспорт 74 14 №879071*
выдан отделение в г.Лабитнанги МО УФМС России по ЯНАО в г.Салехард, 21.01.2015 года,
(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя или физического лица)

в лице

действующего на основании

(должность, Ф.И.О. представителя)

именуемый(ая) в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны (далее совместно именуемые «**СТОРОНЫ**»), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании заявления Ахмедова Р.Г. от 11.03.2015, в соответствии п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ **АРЕНДОДАТЕЛЬ** предоставляет, а **АРЕНДАТОР** принимает и использует на условиях аренды земельный участок из земель *земли населенных пунктов* с кадастровым № 89:08:040201:8 находящийся по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Салехард, ул.Ангальский мыс, 33 для размещения здания магазина,

(наименование объекта)
общей площадью 741 кв.м. (далее по тексту «Участок»).

1.2. Параметры разрешенного использования Участка определены градостроительным планом и градостроительным регламентом и подлежат изменению только в случаях, установленных российским законодательством и правовыми актами муниципального образования город Салехард.

1.3. **СТОРОНЫ** установили, что Участок считается переданным **АРЕНДОДАТЕЛЕМ** и принятым **АРЕНДАТОРОМ**, а условия Договора, в том числе в части начисления арендной платы, применяются к их отношениям с момента предоставления земельного участка, указанного в распоряжении Администрации города (п.1.1.Договора). Подписание акта приема-передачи не требуется.

1.4. Особый режим использования Участка Особый режим не установлен
(описание особого режима или запись о его отсутствии)

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Условия Договора, согласно п.1.3. Договора распространяются на отношения Сторон с: 05.03.2015 г.

2.2. Срок аренды Участка устанавливается по 31.03.2064 г.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за использование Участка в год подписания Договора определен Сторонами в соответствии с Расчетом арендной платы (приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью Договора.

При этом, расчет годовой арендной платы за использование Участка производится Арендодателем ежегодно, независимо от срока действия Договора. Экземпляр расчета годовой арендной платы на очередной год направляется арендатору до 15 декабря текущего года.

Рафиз Ахмедов Р.Г.
16.04.2015 г.

КОПИЯ
ВЕРНА

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора и вносится АРЕНДАТОРОМ путем перечисления денежных средств безналичным платежом по следующим реквизитам: *расчетный счет 40101810500000010001 ИНН 8901022170 КПП 890101001 УФК по ЯНАО Департамент строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации муниципального образования город Салехард) КБК 933 1 11 05012 04 0000 120 в РКЦ г. Салехарда ИИК 047182000 Код ОКТМО 71951000001.*

В платежном документе в поле "Назначение платежа" указываются наименование платежа, дата, номер Договора, а также период, за который перечисляются денежные средства.

3.3. Сроки внесения арендных платежей по Договору:

3.3.1. Ежеквартально, до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, - в случае окончания (возобновления) договора аренды земельного участка на срок более года или на неопределенный срок.

При этом:

а) квартал считается равным трем календарным месяцам, отчет кварталов ведется с начала календарного года;

б) ежеквартальный платеж за квартал, в котором был предоставлен участок в аренду, вносится до 10 числа месяца, следующего за кварталом;

в) ежеквартальный платеж за четвертый квартал вносится до 10 числа последнего месяца этого квартала;

3.3.2. Ежемесячно до 10 числа текущего месяца - в случае заключения договора аренды земельного участка на срок менее года.

При этом первый платеж по Договору вносится в течение 10 календарных дней со дня подписания Договора СТОРОНАМИ.

3.3.3. Арендная плата за период, предшествующий кварталу (месяцу), в котором заключен (возобновлен) Договор, вносится АРЕНДАТОРОМ одновременно с первым наступающим платежом согласно пунктам 3.3.1., 3.3.2. Договора соответственно.

3.4. Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения АРЕНДОДАТЕЛЯ в случае изменения порядка ее расчета, категории земель, кадастровой стоимости или вида разрешенного использования Участка.

При этом арендная плата в новом размере уплачивается с месяца, следующего за наступлением вышеуказанных изменений.

Информация об изменении размера арендной платы доводится до сведения АРЕНДАТОРА путем публикации в городской газете «Полярный круг» и на официальном сайте муниципального образования город Салехард (www.salekhard.org).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. Требовать устранения нарушений обязательных требований к использованию Участка.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.2.1. Письменно уведомить АРЕНДАТОРА об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.2. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом АРЕНДАТОРА в случаях, указанных в п. 3.4 настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. АРЕНДАТОР имеет право:

4.3.1. Вносить платежи за аренду Участка досрочно.

4.3.2. По истечении срока действия Договора заключить (возобновить) Договор на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

4.4. АРЕНДАТОР обязан:

КОПИЯ
ВЕРНА

4.4.2. После подписания договора на срок один год и более (изменений и дополнений к нему) в течение 60 (шестидесяти) календарных дней обеспечить проведение его (их) государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

Все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к нему несет АРЕНДАТОР.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.4. В случае перехода прав на объект недвижимого имущества, расположенный на Участке, либо на с/м Участок, а также в случае изменения почтовых или банковских реквизитов в течение трех рабочих дней после перехода прав (изменения реквизитов) письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ об этом.

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к захлыванию и выполнять работы по содержанию и благоустройству территории Участка и прилегающей к нему территории, в соответствии с правилами благоустройства на территории муниципального образования город Салехард, утвержденными муниципальным правовым актом.

4.4.6. Выполнить в полном объеме требования АРЕНДОДАТЕЛЯ об устранении нарушений обязательных требований к использованию Участка.

4.4.7. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п., находящихся в границах земельного участка, и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, результативировать нарушенные ими земли.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим российским законодательством.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает АРЕНДАТОРА от исполнения своих обязательств.

При этом в случае окончания срока действия Договора либо при его досрочном расторжении начисление неустойки прекращается, а сумма задолженности при уклонении АРЕНДАТОРА от оплаты подлежит взысканию в судебном порядке.

5.3. За действия (бездействия) третьих лиц на Участке ответственность несет АРЕНДАТОР. Действия (бездействия) третьих лиц на Участке, действующих как по поручению (соглашению) АРЕНДАТОРА (с АРЕНДАТОРОМ), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого АРЕНДАТОРА.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются в письменной форме с соблюдением условия, предусмотренного п.4.4.2 Договора.

6.2. Переход прав на объект недвижимого имущества, расположенный на Участке, влечет для АРЕНДАТОРА расторжение настоящего Договора. При этом соглашение о расторжении настоящего Договора не требуется.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия будут разрешаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия спор может быть передан на рассмотрение суда по месту нахождения арендуемого Участка.

7.2. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр - АРЕНДОДАТЕЛЮ, один экземпляр - АРЕНДАТОРУ и в случае необходимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

КОПИЯ
ВЕРНА

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ Юридический адрес	г.Салехард, ул.Свердлова, д.48	АРЕНДАТОР Юридический адрес или адрес места жительства физ.лица	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Майская, 3-10 г.Салехард, ул.Агальский мыс,33
Лицевой счет № в РКЦ г.Салехарда		Расчетный счет №	
БИК	047182000	БИК	
ИНН	8901003315	ИНН	890203012297
Валютный счет №		Валютный счет №	
Код по ОКПО	01699769	Код по ОКПО	
Код по ОГРН	1028900508592	Код по ОГРН	
Телефон	(34922) 2-56-09	Телефон	89224522408, 89924052084
Телефакс	2-55-26	Телефакс	

ПОДПИСИ СТОРОН

За Арендодателя За Арендатора

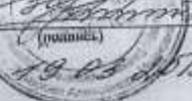
М.П.  Егоров С.В. М.П.  Ахмедов Р.Г.

(подпись) (Ф.И.О) (подпись) (Ф.И.О)

СОГЛАСОВАНО:
Управление земельных отношений
ДСАиЗО Администрации МО г. Салехард

 Розанов О.В.
(подпись) (Ф.И.О)

СОГЛАСОВАНО:
Заместитель начальника ДСАиЗО
Администрации МО г. Салехард

 Захарова А.И.
(подпись) (Ф.И.О)

КОПИЯ
ВЕРНА

