

ОТЧЕТ №08-20 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Недвижимое имущество, принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Заказчик:	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	11.11.2020г.
Срок проведения оценки:	с 24.09.2020г. по 02.12.2020г.
Дата составления Отчета:	02.12.2020г.
Страниц в Отчете:	364 страницы.

г. Тюмень, 2020г.



QR код





ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №08-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 24 сентября 2020 г. и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №08-20 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 24 сентября 2020 г.), Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объекта оценки: Недвижимое имущество принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №08-20 об оценке объекта оценки от 18.11.2020г., с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений и округлений по математическим правилам округления, оценщиком Лумповым Игорем Александровичем сделан вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 02 декабря 2020г., составляет:

99 053 000 (Девяносто девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	26 767 000
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	58 400 000
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	974 000
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	2 196 000
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	809 000

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

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, ФСО № 7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, ФСО №12 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721; норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

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

С уважением,
Лумпов Игорь Александрович



/И.А. Лумпов/

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
1.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
1.5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
2	СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
2.1	ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2.1	<i>Физические характеристики объекта оценки (частей объекта оценки)</i>	16
2.2.2	<i>Описание местоположения объектов оценки</i>	43
2.3	ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
2.4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
2.5	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 58	
2.5.1	<i>Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки</i>	58
2.5.2	<i>Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Итоги социально-экономического развития г. Новый Уренгой за 1 квартал 2020 года</i>	62
2.5.3	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	70
2.5.4	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости ЯНАО</i>	74
2.5.5	<i>Краткий анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Новый Уренгой по состоянию на дату оценки</i>	75
2.5.6	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	79
2.5.7	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	85
2.5.8	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</i>	90
3	ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ	91
3.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	91
3.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	91
4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	97
4.1	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	97
5	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	157
5.1	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОКС (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	157
5.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	157
5.3	РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	158
5.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	199
5.4.1	<i>Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета величины арендной платы</i> 199	
5.5	ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	215
6	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	218
6.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	218
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	226
7	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	230
7.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	230
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	238
	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	239
8	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 241	
9	ПРИЛОЖЕНИЕ №1 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	243
10	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА	280
11	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	287

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор на оказание услуг по оценке №08-20 от 05 октября 2020г. (далее «Договор») заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Север-Югра» (ИНН 8604031670, ОГРН 1038602002812, дата присвоения ОГРН 12.05.2003г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее Акционерному обществу «СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА» (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.).

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

1. Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.;
2. Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.;
3. Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.;
4. Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.;
5. Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.;
6. Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б;
7. Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б;
8. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки в отношении каждой из частей объекта оценки:

В отсутствие документально подтвержденных ограничений (обременений), в отношении оцениваемого объекта недвижимости оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений (обременений) (п.7 ФСО №7):

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-075 от 09.02.2012 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4382-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №2 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-055 от 09.02.2012 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4383-89/025/2020-8 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации) № 89:11:050103:4383-89/053/2018-4 от 07.12.2018 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 89-89/008-89/008/002/2016-277/1 от 11.11.2016 (Запрещение регистрации)



Объект оценки №3 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4707-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №4 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4708-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №5 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4710-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №6 - Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-01/11-9/2003-179 от 05.05.2003 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных
Объект оценки №7 - Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/037/2011-106 от 13.12.2011 (Собственность)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:317-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Объект оценки №8 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	
Вид права	Долгосрочная аренда
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3121/4 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	29 829 000,00	22 538 000,00	Не применялся
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	62 262 000,00	53 065 000,00	Не применялся
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000,00	Не применялся	Не применялся
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000,00	Не применялся	Не применялся
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000,00	Не применялся	Не применялся
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	Не применялся	Не применялся	974 000,00
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	Не применялся	Не применялся	2 196 000,00
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	Не применялся	809 000,00	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 11 ноября 2020г., составляет:

99 053 000 (Девяносто девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	26 767 000
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	58 400 000
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	974 000
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	2 196 000
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	809 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Величина итоговой стоимости ограничена предполагаемым использованием результатов оценки: для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Подпись оценщика,
проводившего оценку



Лумпов И.А. _____

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.



ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>Недвижимое имущество, АО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.): Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:</p> <p>Таблица 1-1</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td>Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16</td> </tr> </table>	1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.																
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.																
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.																
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.																
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.																
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16																
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16																
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16																
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Информация об объекте оценки приведена в соответствующем разделе отчета (Раздел 2. Описание объекта оценки).</p>																
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</p>	<p>Права собственности В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права:</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Объект оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Вид права</td> <td style="text-align: center;">Собственность</td> </tr> </table>	Объект оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.		Вид права	Собственность												
Объект оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.																	
Вид права	Собственность																



Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-075 от 09.02.2012 (Собственность)
Объект оценки №2 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-055 от 09.02.2012 (Собственность)
Объект оценки №3 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Объект оценки №4 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Объект оценки №5 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Объект оценки №6 - Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-01/11-9/2003-179 от 05.05.2003 (Собственность)



	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных
	Объект оценки №7 - Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	
	Вид права	Собственность
	Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
	Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89-08/037/2011-106 от 13.12.2011 (Собственность)
	Объект оценки №8 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	
	Вид права	Долгосрочная аренда
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)	
Номер и дата гос. регистрации	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3121/4 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))	
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В соответствии со справочной информацией по объектам недвижимости, представленной в открытом доступе на сайте Росреестра, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:	
	Объект оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4382-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
	Объект оценки №2 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4383-89/025/2020-8 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации) № 89:11:050103:4383-89/053/2018-4 от 07.12.2018 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 89-89/008-89/008/002/2016-277/1 от 11.11.2016 (Запрещение регистрации)
	Объект оценки №3 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4707-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)	



	<p>Объект оценки №4 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>№ 89:11:050103:4708-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4708-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4708-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)		
	<p>Объект оценки №5 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>№ 89:11:050103:4710-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4710-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:4710-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)		
	<p>Объект оценки №6 - Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>нет данных</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных		
	<p>Объект оценки №7 - Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>№ 89:11:050103:317-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:317-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 89:11:050103:317-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)		
	<p>Объект оценки №8 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д.1, корп. 16</p>		
	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>нет данных</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	нет данных		
	<p>Учитывая цели оценки и принятые допущения, расчет стоимости объектов оценки производился без учета действующих ограничений (обременений) права</p>		
Цель оценки	<p>Цель оценки - определение рыночной стоимости Объекта Оценки Задача настоящей оценки - оценка рыночной стоимости Объекта оценки</p>		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p><i>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 (п.4 ФСО №2)</i></p> <p>Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений, в том числе для совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.</p>		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	11 ноября 2020г.		



Дата обследования объекта оценки	27 сентября 2020 г. лично Оценщиком, в присутствии представителя Заказчика
Срок проведения оценки	С 24 сентября 2020 г. по 02 декабря 2020г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке объекта оценки, является величиной формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае, если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, то предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете об оценке объекта оценки величину итоговой стоимости. Другие Допущения приведены в соответствующем разделе настоящего Отчета.
Форма представления итоговой величины стоимости	Не проводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки	Все требования к заданию на оценку, регламентированные федеральными стандартами оценки, выполнены при составлении задания на оценку. Дополнительные требования на дату составления задания на оценку не регламентированы
Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки	Дополнительные исследования не предусмотрены

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1-2

Полное наименование Заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА"
Сокращенное наименование Заказчика	АО «СГА»
ОГРН	1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.
Юридический адрес	629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, ул. Таежная, д. 196
Реквизиты	ИНН 8904000070, КПП 890401001 р/с 40702810400190000639 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613

Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Таблица 1-3

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Адрес электронной почты	i.lumpov@yandex.ru
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 №108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102



Субъект оценочной деятельности (ст. 4 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 31 июля 2020 года)	Частнопрактикующий оценщик (Основание: Сведения Росреестра содержащихся в «Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2020г.; Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.08.2020г. №566625736)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813 (является полным правопреемником реорганизованной ООО «Русское общество оценщиков»). Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №003356-1 от 13.02.2018г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.02.2018г. №48, действителен до 13.02.2021. 2. Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №007629-2 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. №57, действителен до 29.03.2021.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 - 002438 от «07» сентября 2018 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2019г. по 30 июня 2020г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Номер договора о страховании: 433-745/009651/20 от «11» февраля 2020 г. выдан страховой компанией СПАО "Ингосстрах". Ответственность застрахована на дату: 11.02.2020. Сумма: 5 000 000 руб. Действует с 16 февраля 2020г. по 15 февраля 2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 1-4

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки сторонние организации не привлекались. Обращение к сторонним организациям происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке объекта оценки специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к специалистам происходило лишь в целях получения открытой информации при анализе рынка объекта оценки.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

– Оценщик является индивидуальным предпринимателем, в виду чего отсутствует необходимость указывать в отчете об оценке объекта оценки сведений о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости оценщика



– Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

– В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

– Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

– Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое 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.

1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-5

Применяемые стандарты оценки	Общие положения стандарта оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297	Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки	Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611	Определяет требования к проведению оценки недвижимости	Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты оценки и методические рекомендации саморегулируемой общественной организации

Таблица 1-6

Применяемые стандарты оценки	Обоснование использования при проведении оценки объекта оценки
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	



ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	

Стандарты оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015 применяются в части не противоречащей действующим Федеральным стандартам оценки.

Обоснование применения используемых стандартов при проведении оценки:

1. Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.
2. Применение стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» является обязательным для оценщика, поскольку он является членом данной организации.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки, подписанные уполномоченным на то лицом, заверенные в установленном порядке и приложенные их копии к отчету об оценке объекта оценки обеспечивают достоверность исходной информации.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка.

Согласно п. 8 ФСО № 1, 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. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.

– В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение (Источник информации: <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>)

– Согласно ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, 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.

– Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера; наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).



- Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.
- Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты-аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.
- Оценщик принимает допущение о том, что в выявленных предложениях о продаж либо об аренде помещений, используемых в дальнейших расчетах, реализуется право собственности на нежилые помещения, если иное не указано в объявлении (например – аренда). При этом оценщик исходит из того, что правом продажи и связанных с ним действий, сопутствующих его реализации (например, размещение объявлений о продаже / аренде объекта), обладает собственник объекта, либо его доверенное лицо (например – риэлтор), так как согласно с. 209 ГК РФ только собственнику принадлежат «триада прав» (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), что позволяет ему отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.
- Рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемым, свидетельствуют о том, что при сдаче в аренду зданий, помещений и комплексов ставки аренды приведены без учета НДС, с эксплуатационными расходами на содержание объектов и коммунальными платежами (кроме затрат на электроэнергию). Затраты на электроэнергию арендатор оплачивает отдельно исходя из фактически понесенных затрат.
- При предполагаемом использовании результатов оценки для принятия хозяйственных решений, оценка проводится в предположении отсутствия имеющихся ограничений (обременений) права.
- Согласно заданию на оценку, целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО №2). Задачей настоящей оценки является оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки.
- Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (ОКС): Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком настоящей оценки не предоставлены. Оценщик принимает допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

2 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра (п.5 ФСО №7)

Дата проведения осмотра объекта оценки: осмотр объектов оценки не производился в связи с минимизацией текущих расходов в рамках конкурсного производства на предприятии (командировочные расходы).

Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра: расчет был произведен с использованием предоставленного Заказчиком фотоматериала. К расчету принято допущение, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует представленным фотоматериалам. Физическое состояние объектов оценки принято как: «Хорошее». Состояние отделки объектов оценки принято как: «Без отделки (черновая)».

2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

2.2.1 ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Объект оценки: Нежилое помещение, площадь 92 кв. м., адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Новый Уренгой, мкр. 14-й, д. 40, пом. 197, кадастровый номер: 86:20:0000076:1635.

¹ В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (п.8е ФСО №3)

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки
Таблица 2-1

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №1 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/002/2012-075 от 09.02.2012 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:4382-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.			
Тип ОКС	Нежилое помещение, часть здания: "Дом электронной техники"			
Кадастровый №	89:11:050103:4382			
Общая площадь, кв.м.	377,3			
Этажность	-			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Лит.А	Основное строение	377,3	Фундамент -Ж/бетонные блоки по монолитному ростверку на свайном основании; Стены и их наружная отделка - кирпичные; Перегородки - кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; надподвальные: ж/бетонные панели; Крыша - рулонная, совмещенная с перекрытием; Полы - бетонные, линолеум, паркет, ламинат, плитка; Проемы оконные - с тройным остеклением; Проемы дверные - простые, филенчатые, металлические; Внутренняя отделка - окраска, обои, побелка, подвесной потолок типа "армстронг"; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Телефон - есть; Телевидение -



				есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмотка.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б			
Местонахождение в пределах города	жилой микрорайон Мирный (Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки)			
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"			
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Администрация" в 78 метрах)			
Пешеходный трафик	Средний			
Тип парковки	Организованная			
Доступ к объекту	Открытая территория			
Тип площади	Основная площадь			
Наличие отдельного входа	Есть			
Класс качества	В+			
Физическое состояние:	Хорошее			
Состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
антерсоль / технический этаж, кв.м.	377,3			
1 этаж, кв.м.	0,00			
2 этаж и выше, кв.м.	0,00			
Функциональное назначение объекта и его частей	Офисно-торговый объект свободного назначения			
Сведения об износе и об устареваниях				
Сведения об износе	<p>Год постройки (капитального ремонта) здания: 2010 (-)</p> <p>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</p>			
Сведения о физическом износе	<p>Техническое состояние: Хорошее. Долгоживущие конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.</p>			
Сведения о функциональном устаревании	<p>Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены</p>			
Сведения о внешнем устаревании	<p>При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было</p>			
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки				



Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой административно-офисные помещения свободного назначения. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 09.02.2012г. 89 АА 118444	
Технический паспорт на здание Надымского ГУП "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 26.12.2011г., Инв№16115511-7	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №2 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/002/2012-055 от 09.02.2012 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:4383-89/025/2020-8 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)			
	№ 89:11:050103:4383-89/053/2018-4 от 07.12.2018 (Аренда (в том числе, субаренда))			
	№ 89-89/008-89/008/002/2016-277/1 от 11.11.2016 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.			
Тип ОКС	Нежилое помещение, Часть здания: "Дом электронной техники"			
Кадастровый №	89:11:050103:4383			
Общая площадь, кв.м.	962,5			
Этажность	1 ЭТАЖНОЕ			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Лит.А	Основное строение	962,5	



			кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; надподвальные: ж/бетонные панели; Крыша - рулонная, совмещенная с перекрытием; Полы - бетонные, линолеум, паркет, ламинат, плитка; Проемы оконные - с тройным остеклением; Проемы дверные - простые, филенчатые, металлические; Внутренняя отделка - окраска, обои, побелка, подвесной потолок типа "армстронг"; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Телефон - есть; Телевидение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б		
Местонахождение в пределах города	жилой микрорайон Мирный (Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки)		
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"		
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Администрация" в 78 метрах)		
Пешеходный трафик	Средний		
Тип парковки	Организованная		
Доступ к объекту	Открытая территория		
Тип площади	Основная площадь		
Наличие отдельного входа	Есть		
Класс качества	В+		
Физическое состояние:	Хорошее		
Состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)		
Этаж расположения			
0 этаж (подвал), кв.м.	0		
цокольный этаж, кв.м.	962,5		
антерсоль / технический этаж, кв.м.	0,00		
1 этаж, кв.м.	0,00		
2 этаж и выше, кв.м.	0,00		
Строительный объем, куб.м.	4517		
Функциональное назначение объекта и его частей	Офисно-торговый объект свободного назначения		
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2010 (-)		
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.		



Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Долгоживущие конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой административно-офисные помещения свободного назначения. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 09.02.2012г. 89 РХ 118307	
Технический паспорт на здание ГУП "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 26.12.2011г., Инв№ 16115511-6	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №3 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:4707-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации) При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.
Тип ОКС	Нежилое помещение, помещение
Кадастровый №	89:11:050103:4707
Общая площадь, кв.м.	58,1



Этажность	-			
Лит.В (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Лит.В	Основное строение	58,1	Фундамент -Ж/бетонные блоки по монолитному ростверку на свайном основании; Стены и их наружная отделка - кирпичные; Перегородки - кирпичные; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные панели; междуэтажные: ж/бетонные панели; надподвальные: ж/бетонные панели; Крыша - рулонная, совмещенная с перекрытием; Полы - бетонные, линолеум, паркет, ламинат, плитка; Проемы оконные - с тройным остеклением; Проемы дверные - простые, филенчатые, металлические; Внутренняя отделка - окраска, обои, побелка, подвесной потолок типа "армстронг"; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Телефон - есть; Телевидение - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 15, 16 на поэтажном плане			
Местонахождение в пределах города	жилой микрорайон Мирный (Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки)			
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"			
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Администрация" в 78 метрах)			
Пешеходный трафик	Средний			
Тип парковки	Организованная			
Доступ к объекту	Открытая территория			
Тип площади	Основная площадь			
Наличие отдельного входа	Есть			
Класс качества	В+			
Физическое состояние:	Хорошее			
Состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
цокольный этаж, кв.м.	0			
антерсоль / технический этаж, кв.м.	0,00			
1 этаж, кв.м.	58,10			
2 этаж и выше, кв.м.	0,00			
Строительный объем, куб.м.	-			

Функциональное назначение объекта и его частей	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2010 (-)
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Долгоживущие конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой административно-офисные помещения свободного назначения. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Технический паспорт на здание ГУП "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 18.10.2010г., Инв№16115511	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №4 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:4708-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации) При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки
Общие сведения	
Наименование	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.



Тип ОКС	Нежилое помещение, помещение			
Кадастровый №	89:11:050103:4708			
Общая площадь, кв.м.	23,9			
Этажность	2 ЭТАЖНОЕ			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Лит.А	Основное строение	23,9	Фундамент - Сваи железобетонные; Наружные и внутренние капитальные стены - гипсоцементные панели; Перегородки - кирпич, гипсокартон; Перекрытия - чердачные: ж/бетонные плиты; междуэтажные: ж/бетонные плиты; Крыша - рулонная, совмещенная с перекрытием; Полы - бетонные, линолеум, плитка; Проемы оконные - деревянные двойные створчатые с тройным остеклением; Проемы дверные - деревянные простые; Внутренняя отделка - обои, окраска, побелка; Отопление - есть; Электроосвещение - есть; Телефон - есть; Горячее водоснабжение - есть; Водопровод - есть; Канализация (местная) - есть; Вентиляция - есть; Ванны - есть; Прочие работы - крыльца.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 19, 21 на поэтажном плане			
Местонахождение в пределах города	жилой микрорайон Мирный (Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки)			
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"			
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Администрация" в 78 метрах)			
Пешеходный трафик	Средний			
Тип парковки	Организованная			
Доступ к объекту	Открытая территория			
Тип площади	Основная площадь			
Наличие отдельного входа	Есть			
Класс качества	В+			
Физическое состояние:	Хорошее			
Состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
цокольный этаж, кв.м.	0			
антерсоль / технический этаж, кв.м.	0,00			
1 этаж, кв.м.	23,90			



2 этаж и выше, кв.м.	0,00
Строительный объем, куб.м.	-
Функциональное назначение объекта и его частей	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2010 (-) Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Долгоживущие конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой административно-офисные помещения свободного назначения. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 11.05.2005г. 89 РХ 819747	
Технический паспорт на здание ГУП "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 18.10.2010г., Инв№16115511	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №5 - Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/002/2012-053 от 31.10.2016 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:4710-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
	не предоставлена



Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.			
Тип ОКС	Нежилое помещение, помещение			
Кадастровый №	89:11:050103:4710			
Общая площадь, кв.м.	39,8			
Этажность	1 этажное			
Лит.А (основное строение)				
Описание конструктивных элементов (КЭ) здания	Обозначение	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м.	Краткое описание КЭ
	Лит.А1	Основное строение	39,8	Фундамент - Ж/б распределительные подушки на плитах ПДГ; Стны и их наружная отделка - металлические панели; Перегородки - кирпичные; Перекрытия - чердачные: металлическое; Крыша - профлист с полимерным покрытием; Полы - ж/б плиты; Проемы оконные - с двойным остеклением; Проемы дверные - металлические ворота; Внутренняя отделка - окраска; Электроосвещение - есть; Прочие работы - отмостка.
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б			
Местонахождение в пределах города	жилой микрорайон Мирный (Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки)			
Расположение относительно "красной линии"	на "красной линии"			
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости (ближайшая остановка - "Администрация" в 78 метрах)			
Пешеходный трафик	Средний			
Тип парковки	Организованная			
Доступ к объекту	Открытая территория			
Тип площади	Основная площадь			
Наличие отдельного входа	Есть			
Класс качества	В+			
Физическое состояние:	Хорошее			
Состояние отделки	Стандартная (среднее состояние)			
Этаж расположения				
0 этаж (подвал), кв.м.	0			
цокольный этаж, кв.м.	0			
антерсоль / технический этаж, кв.м.	0,00			



1 этаж, кв.м.	39,80
2 этаж и выше, кв.м.	0,00
Строительный объем, куб.м.	-
Функциональное назначение объекта и его частей	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) здания: 2010 (-)
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Долгоживущие конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Короткоживущие конструктивные элементы, пригодны для эксплуатации, не требуют ремонта. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 5%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое здание соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект капитального строительства представляет собой административно-офисные помещения свободного назначения. На дату оценки используется по назначению
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Технический паспорт на здание ГУП "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 18.10.2010г., Инв№16115511	

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №6 - Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16

Наименование показателя	Значение показателя
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-01/11-9/2003-179 от 05.05.2003 (Собственность)
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	нет данных
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
	не предоставлена



Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки				
Общие сведения					
Наименование	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б				
Тип ОКС	Сооружение (нежилое, Инженерные сети)				
	Год ввода	Материал, диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряжение (вольт), давление и пр.	Протяженность подземных (кабельных) линий, п.м.	Опоры, колодцы (металл), шт.
Внешние сети канализации	2011	Ду-159	-	35,8	3
Внешние сети водоснабжения	2011	2Ду-108	-	15,0	
Внешние сети теплоснабжения	2011	2Ду-89; Ду-76; Ду-57	-	15,0	
Внешние кабельные сети электроснабжения	2011	ВББШв 4х240	0,4	185,1	
Кадастровый №	89:11:050103:309				
Протяженность, п.м.	Лит I - 35,8				
	Лит II - 15				
	Лит III - 15				
	Лит IV - 185,1				
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б				
Сведения об износе и об устареваниях					
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) сооружения: 2011 (-)				
	Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.				
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 60%.				
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое сооружение соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены				
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было				
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки					
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве инженерного сооружения в составе административно-офисного здания				
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта					
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363					
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)					
Свидетельство о государственной регистрации права от 13.12.2011г. 89 АА 087104					
Технический паспорт на здание ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 04.05.2011г. №15115604					

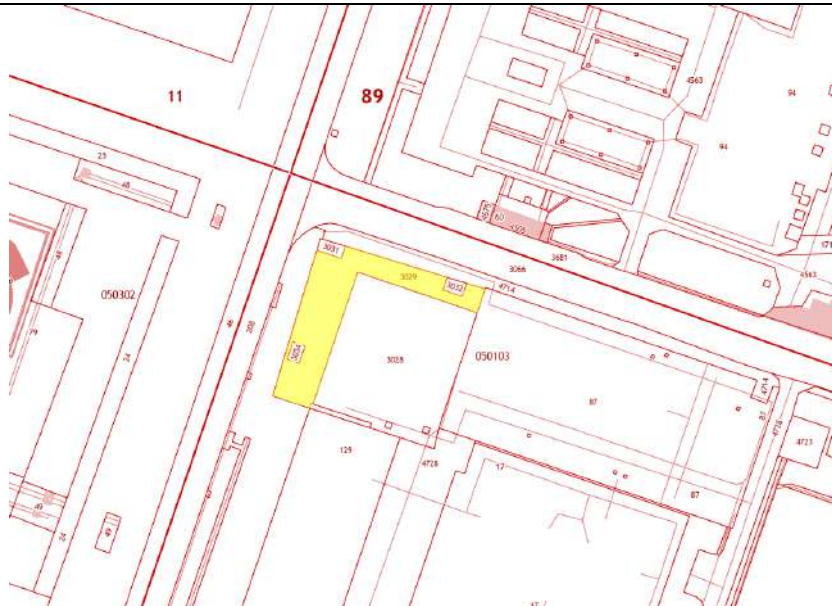
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки №7 - Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16

Наименование показателя	Значение показателя			
Имущественные права на объект оценки				
Вид права	Собственность			
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)			
Номер и дата государственной регистрации права	№ 89-89-08/037/2011-106 от 13.12.2011 (Собственность)			
Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	№ 89:11:050103:317-89/025/2020-1 от 16.01.2020 (Запрещение регистрации)			
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются			
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предоставлена			
	Балансовая стоимость не оказывает влияния на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки			
Общие сведения				
Наименование	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16			
Тип ОКС	Сооружение (Благоустройство территории объекта, Благоустройство территории объекта: "Дом электронной техники")			
Описание конструктивных элементов (КЭ) сооружения				
Лит. I				
	Год ввода	Преобладающий тип покрытия	Площадь автоплощадь, кв.м.)	Протяженность, п.м.
Проезжая часть	2010	Ж/бетонная плита 6x2x0,14	612,0	-
Лит. II				
	Год ввода	Преобладающий тип покрытия	Площадь автоплощадь, кв.м.)	Протяженность, п.м.
Проезжая часть	2010	Ж/бетонные монолитные участки	144,0	-
Лит. III				
	Год ввода	Преобладающий тип покрытия	Площадь автоплощадь, кв.м.)	Протяженность, п.м.
Проезжая часть	2010	Тротуарная плитка 50x50x35	1881,0	-
Лит. IV				
	Год ввода	Преобладающий тип покрытия	Площадь автоплощадь, кв.м.)	Протяженность, п.м.
Ограждение	2010	-	-	71,0
Кадастровый №	89:11:050103:317			
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16			

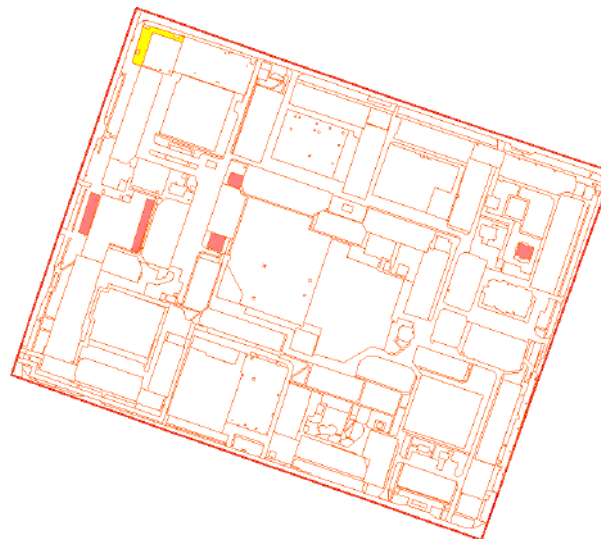
Сведения об износе и об устареваниях	
Сведения об износе	Год постройки (капитального ремонта) сооружения: 2010 (-) Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.
Сведения о физическом износе	Техническое состояние: Хорошее. Износ в соответствии с субъективной оценкой (Источник информации: [30]) можно оценить на уровне 75%.
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемое сооружение соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаки функционального устаревания не выявлены
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	На дату оценки объект капитального строительства используется по назначению в качестве инженерного сооружения в составе административно-офисного здания
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	
Выписка из ЕГРН от 29.07.2020 №72-00-4001/5001/2020-4363	
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (Сайт Росреестра: https://rosreestr.ru)	
Свидетельство о государственной регистрации права от 13.12.2011г. 89 АА 087103	
Технический паспорт на здание ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 05.07.2011г.	

Таблица 2-2

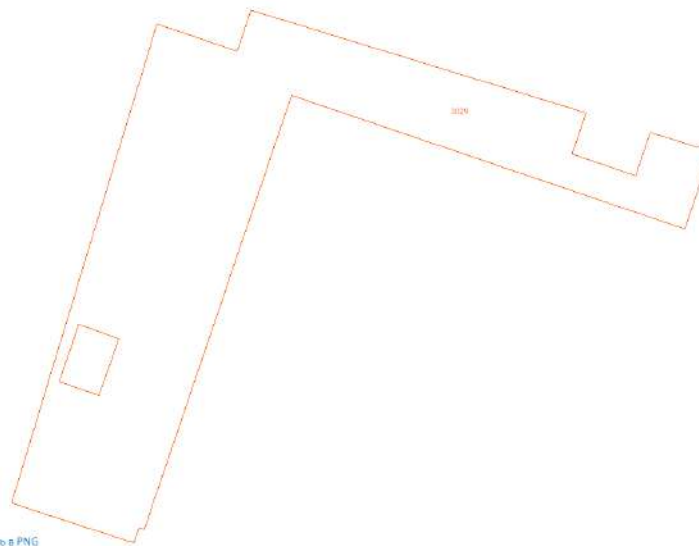
Наименование	Значение
Наименование	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16
Площадь земельного участка, кв. м	971
Кадастровый номер земельного участка	89:11:050103:3029
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Согласно данным Договора аренды земельного участка №НУ-231-15 от 08.06.2015г.: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков
Существующее использование	под благоустройство территории
Вид права	Аренда
Субъект права	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗАВТОМАТИКА" (ИНН 8904000070, КПП 890401001, ОГРН 1028900578244, дата присвоения ОГРН: 05.11.2002г.)
Номер и дата государственной регистрации	№ 89-89/008-89/008/301/2015-3121/4 от 04.12.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))
Существующие ограничения (обременения) права	нет данных

Форма участка	не правильный прямоугольник
Рельеф	спокойный, ровный
Покрытие земельного участка	частично дорожными плитами, частично тротуарной плиткой
Выделенность земельного участка	выделен ограждением
Наличие площадных объектов	Благоустройство территории (проезжая часть, тротуары, ограждение)
Состояние участка	спланирован, благоустроен
Возможность дополнительной застройки земельного участка	нет
Кадастровый квартал	89:11:050103
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	450 689,65
Удельная кадастровая стоимость (согласно http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/), руб./кв. м	464,15
Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

План кадастрового квартала 89:11:050103



План земельного участка 89:11:050103:3029





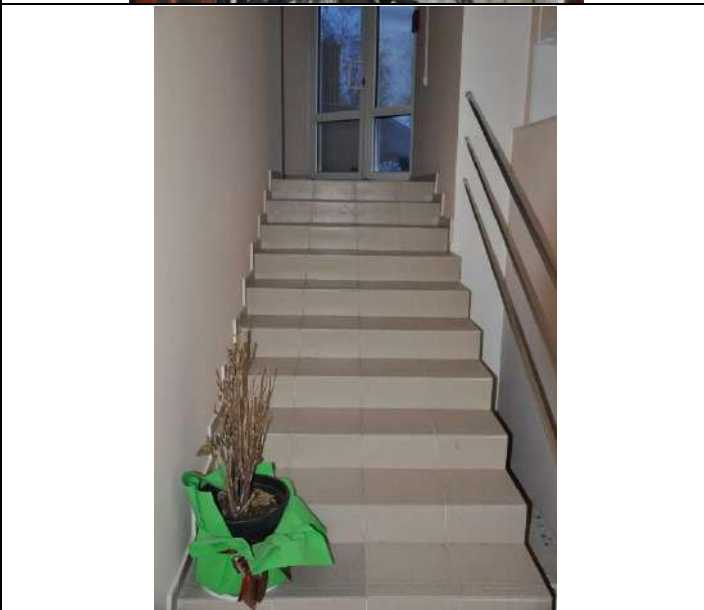
Источники информации	<ol style="list-style-type: none">1. Данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; сайт: http://pkk5.rosreestr.ru.2. Копия Договора аренды земельного участка №НУ-231-15 от 08.06.2015г.
----------------------	--



Фотоматериалы (общие обзорные фотографии для Объекта оценки)





















2.2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общие сведения о Ямало-Ненецком автономном округе.

Ямало-Ненецкий автономный округ — субъект Российской Федерации. Граничит с Республикой Коми на западе, Ханты-Мансийским автономным округом-Югрой на юге, Красноярским краем на востоке, с севера омывается Карским морем.



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 750 000 м².

Муниципальные образования

На территории Ямало-Ненецкого автономного округа расположено 55 муниципальных образований, в их числе 13 крупных.

6 городских округов:

город Салехард – административный центр региона,
город Губкинский,
город Лабытнанги,
город Муравленко,
город Новый Уренгой,
город Ноябрьск.



7 муниципальных районов:

Пуровский район – административный центр город Тарко-Сале,

Красноселькупский район – административный центр село Красноселькуп,

Новый Уренгойский район – административный центр город Новый Уренгой,

Приуральский район – административный центр село Аксарка,

Шурышкарский район – административный центр село Мужы,

Ямальский район – административный центр село Яр-Сале,

Тазовский район – административный центр посёлок Тазовский.

В составы муниципальных районов входят городские и сельские поселения: 42 муниципальных образования.

Население.

По предварительным данным в Ямало-Ненецком автономном округе численность населения на 1 января 2020 года составила 544,0 тыс. человек. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года численность населения округа увеличилась на 2,5 тыс. человек.

Общие сведения о Городе Новый Уренгой²

Новый Уренгой - средний город в ЯНАО, расположенный на реках Седэ-Яха и Ево-Яха, в 452 километрах от Салехарда. Площадь населенного пункта составляет 221 квадратный километр.

В Новом Уренгое преобладает резко континентальный климат. Зимы очень морозные и длительные. Средняя температура Января составляет -20,7 градусов.

Лето прохладное и короткое. Средняя температура Июля составляет +17,1 градусов.

Общая численность населения Нового Уренгоя на 2018-2019 год

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет.



Общая численность жителей на 2017 год составляет 113,2 тысяч человек.

Данные с графика показывают стабильное уменьшение численности населения с 117000 человек в 2007 году до 113254 человек в 2017 году.

В городе проживают следующие национальности: русские - 64,1%, украинцы - 10,8%, татары - 5%, ногайцы - 2,6%, кумыки - 2%, азербайджанцы - 2%, башкиры - 1,7%, чеченцы - 1,1%, белорусы - 1,1%, молдаване - 1%, чувашы - 0,6%, остальные - 5,5%.

На январь 2018 по числу жителей Новый Уренгой занимал 149 место из 1113 городов РФ.

Транспорт

В 4 километрах от города расположен региональный аэропорт, с которого осуществляется авиасообщения с крупными городами России.

В Новом Уренгое находятся три железнодорожные станции, соединяющие город с Ямбургом, Салехардом, Ноябрьском, Когалымом, Сургутом, Новый Уренгойом.

Общественный транспорт представлен 9 маршрутами автобусов.

С автовокзала города регулярно отправляются автобусы в Новый Уренгой, Сургут, Уфу, Екатеринбург, Губкинский, Муравленко, Новый Уренгой, Тобльск, Тюмень.

Новый Уренгой может смело похвастаться стопроцентной обеспеченностью всеми средствами передвижения. При этом наиболее востребованным в городе всегда был и остается воздушный транспорт. На сегодняшний день

² Источники информации: <https://nesiditsa.ru/city/novyiy-urengoy>; <https://gorodarus.ru/novyj-urengoj.html>; https://www.101hotels.ru/recreation/russia/novi_y_urengoy/about

местный аэропорт принимает воздушные судна из Москвы (3-5 рейсов ежедневно), северной столицы – Санкт-Петербурга (как минимум рейс в неделю), а также Тюмени, Екатеринбурга, Самары, Салехарда и т.д. В «теплый период» между Новым Уренгоем и Краснодаром, а также Нуром и Минеральными Водами курсируют сезонные авиаперелеты.

Не менее развито в газовой столице и железнодорожное сообщение, представленное в основном поездами РЖД. Так из Уренгоя ежедневно отходит поезд на Москву, по данному сообщению по графику курсирует и фирменный поезд «Ямал». Кроме того с Уренгойского вокзала отбывают поезда в Тюмень, Екатеринбург, Казань и т.д., а само железнодорожное сообщение играет немаловажную роль и в грузовом товарообороте. Не меньшую роль в экономике города играет и местный речпорт, расположенный в Коротчаево и являющийся транспортной артерией между городами и населенными пунктами ЯНАО и Северным морским путем. На плечах «Уренгойского речного порта» лежит львиная доля доставки грузов для местных строительных и газодобывающих предприятий.

Весьма развита и транспортная сетка города: помимо основных дорог, пересекающих территорию «Нура», в городе есть объездные трассы, а в его южной части для оптимальной транспортной развязки был построен местный виадук.

Именно поэтому пробок в Новом Уренгое практически не бывает, за исключением небольшой загруженности шоссе в утренние часы (с 7 до 9 утра), а основные из них вызываются либо ДТП на дорогах, либо «отбуксовкой» грузовых поездов под виадуком. Само дорожное покрытие в городе отличается высоким качеством, более того, в «проблемных зонах» каждое лето проводятся ремонтные работы и укладывается новый асфальт. В последние годы и вовсе появилась традиция каждое лето расширять шоссе в каком-либо районе Уренгоя.

Районы г. Новый Уренгой.

Территориально Новый Уренгой поделен на 4 района: северный и южный, которые зовутся местным населением как «северка» и «южка», а также районы Лимбьяха и Коротчаево. Северный и Южный районы разделены тундрой и двумя речушками, однако представляют сам город. А вот районы Лимбьяха и Коротчаево удалены от центра Нового Уренгоя на расстояние более 70 км, и до 2004 года являлись автономными административно-территориальными единицами. Однако в сентябре 2004 года среди населения этих поселков был проведен референдум о желании жителей войти в состав города Новый Уренгой, в результате которого большинством голосов было решено преобразовать поселки Лимбьяха и Коротчаево в районы «газовой столицы». Так Новый Уренгой приобрел два существенно удаленных от его центра района и стал одним из самых длинных городов в мире с общей протяженностью более 80 км.



Тем не менее, сами уренгойцы до сих пор считают Коротчаево и Лимбьяху отдельными поселками, а к районам города относят две его неразрывно связанных части – северную и южную.

Южка, как район Нового Уренгоя, является наиболее старой частью города, с которой собственно и начиналась история возникновения и освоения Уренгоя. Именно здесь 23 сентября 1973 года на месте будущего города под знаменитые слова министра газовой промышленности Сабита Оруджева: «Здесь будет город газиков и строителей Уренгой», - в грунт забили символический колышек.

На сегодняшний день южная часть города является местоположением большинства административных и общественных учреждений. Здесь расположены и главные места «встреч и расставаний» в городе – железнодорожный вокзал и аэропорт и основные пункты «лечения и реабилитации» Нового Уренгоя — Муниципальная Городская Больница и крупнейшая частная медицинская клиника «Сканер», а также «излюбленные инстанции» предпринимателей, бухгалтеров и остального трудового населения города — пенсионная, социально-страховая и налоговая службы.

Территориально «южке» также принадлежит и миграционная служба, ЗАГС, МВД и ГИБДД, мечеть и



строящийся православный храм. Собственно в южной части города сосредоточены и основные градообразующие и наиболее крупные предприятия газовой отрасли. Это «Газпром добыча Уренгой» и «Газпром добыча Ямбург», а также «Бургаз», «Роспан Интернешнл», «Роснефтегаз» и пр.

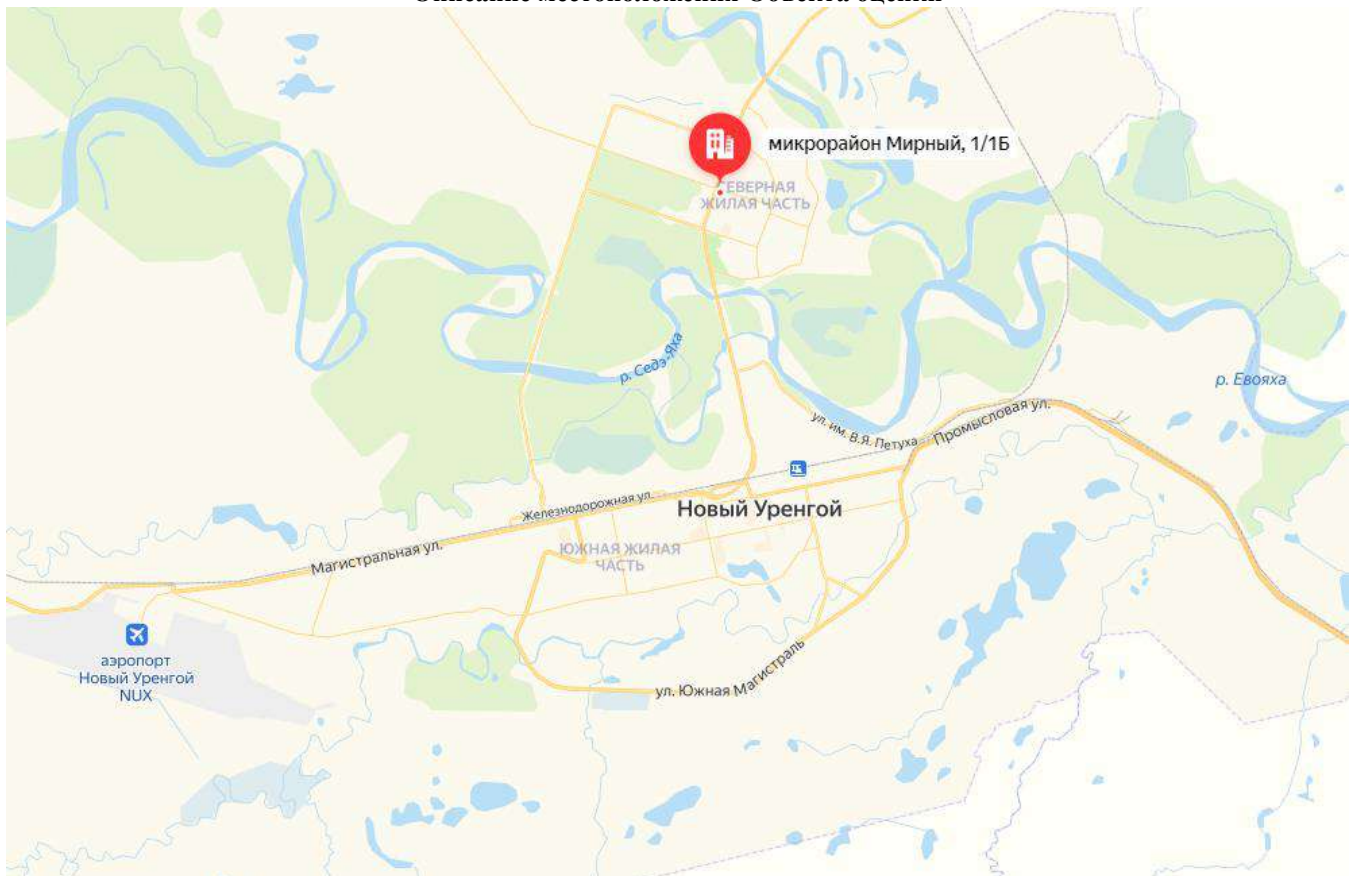
А вот «условный центр» южной части Нового Уренгоя занимает Культурно-Спортивный Центр «Газодобытчик» и главная площадь города, на которой проходят все наиболее значимые мероприятия «газовой столицы». Неподалеку от площади располагается и живописное Безымянное озеро, окруженное небольшим парком. Летом вдоль его берегов функционируют сезонные кафе, а зимой по замерзшему озеру можно прокатиться на снегоходах или санях в оленьих упряжках (в дни праздника Народов Севера).

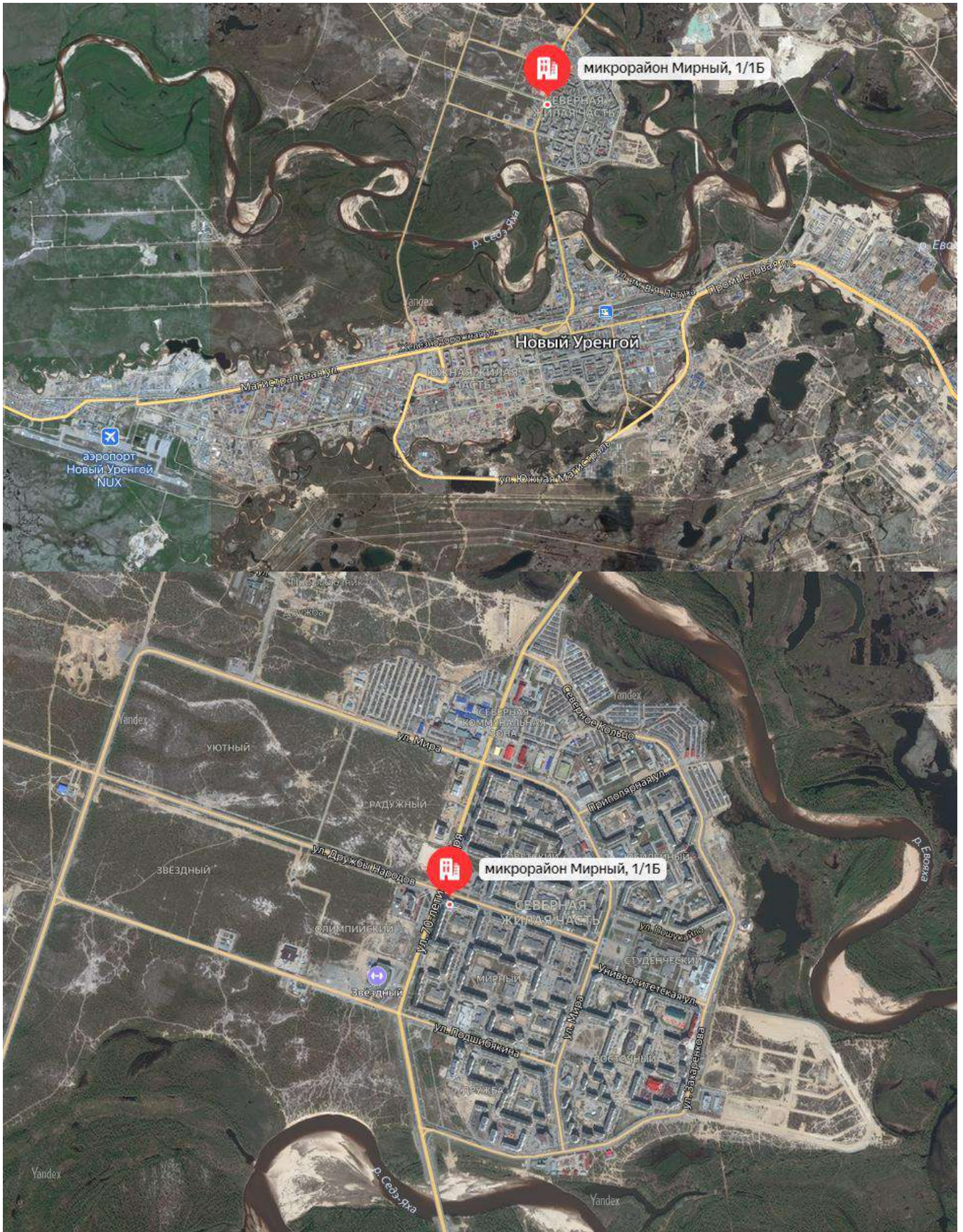
Хоть и, в отличие от северной части Нового Уренгоя, полотно «южки» в большинстве своем соткано из параллельных и пересекающихся улиц (центральный Ленинградский проспект, улица Сибирская, Геологоразведчиков, 26 Съезда КПСС и пр.), а не из привычных микрорайонов, расположение жилых домов здесь также отличается «северной компактностью».

В северной части Нового Уренгоя административных и общественных зданий намного меньше, чем в южной. Здесь расположились: администрация города и отделения поликлиники и паспортного стола. Из градообразующих предприятий на «северке» можно назвать филиал «Газпром добычи Уренгоя». А вот настоящими украшениями «северки» по праву считаются ее храм, «студгородок» и парк.

За окраиной микрорайона Дружба на живописном побережье речки Седэ-Яха величественно возвышается деревянный храм преподобного Серафима Саровского. Всего в нескольких минутах ходьбы от него раскинулся молодой парк с уникальным летним фонтаном. Ну а в самом «сердце» северной части города расположился студенческий городок с Новоуренгойским техникумом газовой промышленности и находящейся перед ним площадью с памятником Победы.

Описание местоположения Объекта оценки





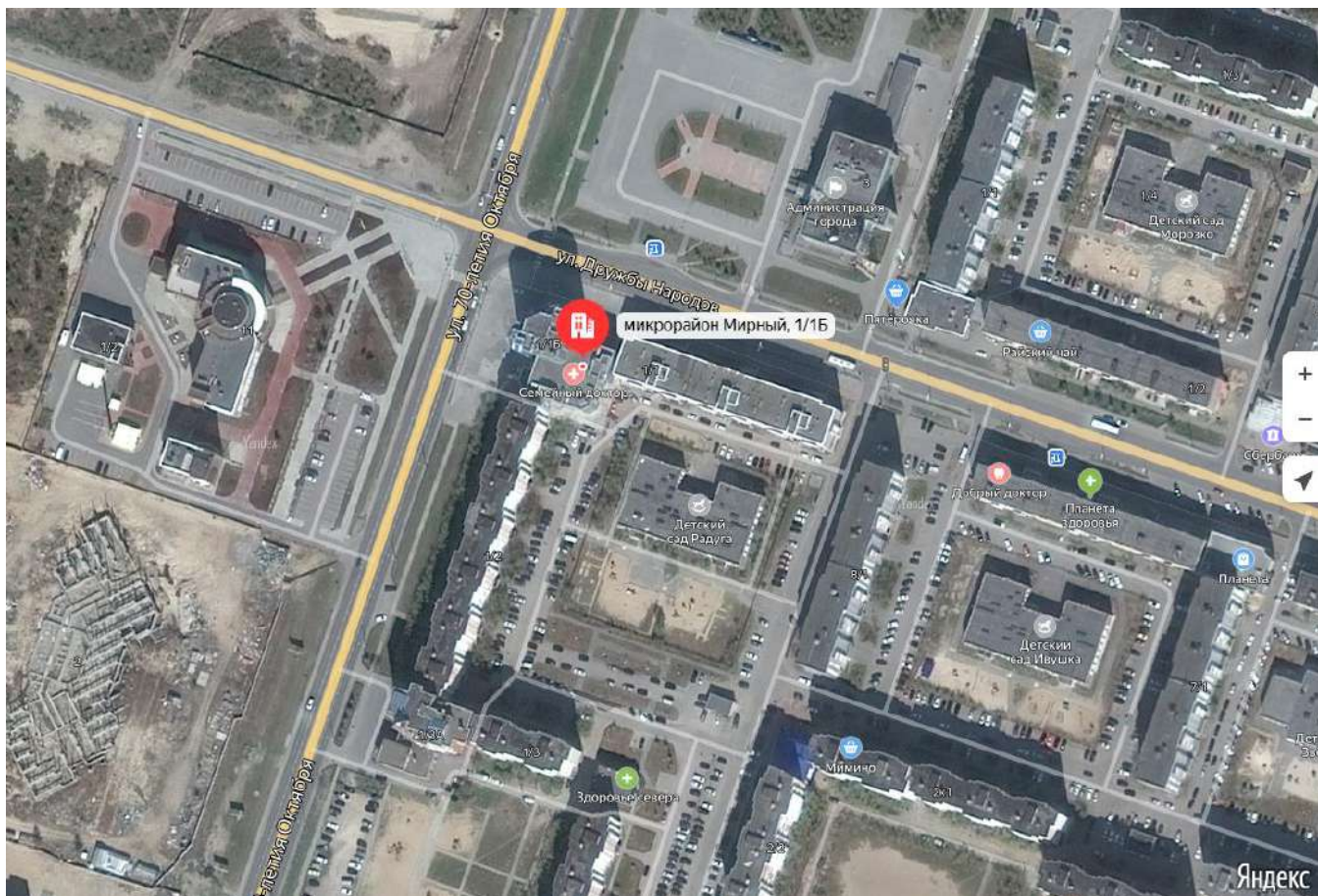


Рисунок 2.2.1 - Местоположение Объекта оценки (ОК) в границах города. (Источник информации: https://yandex.ru/maps/11230/noviy-urengoy/house/mikrorayon_mirny_1_1b)

Таблица 2-3. Характеристики местоположения земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес объекта	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б
Район города	Микрорайон "Мирный"
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Непосредственно вблизи объекта оценки - Преимущественно объекты жилой многоэтажной застройки, административно-офисные здания и учреждения
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная асфальтобетонная дорога, освещение, планировка земельного участка, территория огорожена.
Развитость инженерной инфраструктуры	Развита
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтобетонные
	Центр города Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, такси.
Деловая активность	Средняя
Блилежащие улицы	ул. 70-летия Октября; ул. Дружбы народов; ул. Подшибякина
Рельеф	Ровный
Экологическое состояние (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.



	Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.
	Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.
Наличие объектов снижающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют
Наличие объектов увеличивающих привлекательность земельного участка	Отсутствуют

Вывод по местоположению земельного участка: оцениваемый объекты капитального строительства расположен в микрорайоне Мирный города Новый Уренгой.

Местоположение земельного участка подходит для расположения на нем объектов благоустройства территории. При данном использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, расположение в районе промышленной застройки, развитая инженерная инфраструктура.

Общее заключение по местоположению – благоприятное. Факторов, обуславливающих наличие внешнего (экономического) износа, не выявлено.

К факторам, положительно влияющих на стоимость оцениваемого объекта, можно отнести:

- наличие подъездной автодороги;
- развитая инженерная инфраструктура.
- Административный центр города.

Факторы, отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого объекта отсутствуют.

2.3 ОПИСАНИЕ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного офисно-торгового назначения. Правоустанавливающие и технические документы представлены в полном объеме;

- местоположение объекта - объект оценки располагается в зоне общественно-деловой застройки. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой привлекательностью для эксплуатации объектов коммерческого назначения;

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования – хорошее. Дальнейшая эксплуатация объектов возможна без дополнительных финансовых вложений;

- объемно-планировочное решение и площадь помещений объекта оценки позволяет использовать их в качестве свободного офисно-торгового. Общая площадь является типичной для рынка коммерческих объектов.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога»), для целей залога ликвидность зависит от примерного срока экспозиции. Классификация ликвидности приведена в таблице ниже.

Таблица 2-4. Классификация ликвидности объекта

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-9	10-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определены по данным Агентства недвижимости «ЭТАЖИ» (Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, 2в, тел. +7 (3494) 927-805):

Таблица 2-5. Классификация ликвидности объекта (нежилые помещения)

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Выбранное значение, мес.
Примерный срок реализации, месяцев	3	9	6

Таким образом, по данным таблицы, средний срок реализации оцениваемого недвижимого имущества (часть объекта оценки – нежилые помещения) составит 6 месяцев, что соответствует среднему значению среднего показателя ликвидности объекта.



2.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с п.13 ФСО №7, 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки путем проведения необходимых для этого вычислений

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
- Расчет затрат на усовершенствование объекта.
- Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

2 метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

- Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
- Определение общего коэффициента капитализации.
- Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

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.

В настоящем отчете применялась методика определения наиболее эффективного использования методом качественного анализа - выделялись основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования.



Основные факторы, на основании которых принимается решение о выборе вида использования:

1. Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

2. Физическая возможность

На стадии анализа физически возможного использования земельного участка как свободного, оценщик рассматривает местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, ближайшее окружение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки, и определяет возможные варианты его застройки с учетом существующей плотности застройки в данной градостроительной зоне.

При определении физически возможного использования земельного участка с улучшениями рассматриваются возможные варианты использования существующего здания, исходя из окружения, потребности в недвижимости того или иного назначения в данном районе и конструктивно - планировочных решений здания.

3. Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)

На стадии анализа юридической разрешимости использования для земельного участка оценщик изучает имеющиеся документы на земельный участок в части его категории, разрешенного использования и наличия обременений.

Для здания рассматривается соответствие конструктивно - планировочных решений здания на соответствие строительным, санитарным и противопожарным нормам при использовании его помещений для различного функционального назначения.

4. Финансовая оправданность

На стадии рассмотрения финансовой оправданности предполагаемых вариантов использования оценщик анализирует предполагаемый вариант использования на возможность принести прибыль.

Для земельного участка как свободного – это потенциальная возможность реализации предполагаемых к строительству зданий (то есть анализ сектора рынка продажи недвижимости), а для земельного участка с существующими улучшениями - возможность сдачи помещений в предполагаемом качестве в аренду на возмездной основе (то есть анализ сектора рынка аренды недвижимости)

Каждому фактору присваивалась числовая характеристика в тричной системе (0,1,2), где:

2 - наилучшее значение критерия

1 - среднее значение

0 - наихудшее значение критерия, делающее использование объекта оценки в рамках указанного назначения нецелесообразным.

На следующем этапе определялось произведение числовых характеристик для каждого рассматриваемого вида использования. Методика расчета баллов представлена в таблице:

Методика расчета баллов

Таблица 2-6

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 – Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Физическая возможность					



Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Финансовая оправданность					
Недвижимость жилого назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)					
Тип назначения			Совокупная балльная характеристика		Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласные офисы			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Высококласная торговая недвижимость			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость производственного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость складского назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
Недвижимость общественного назначения			Сумма баллов по каждому критерию		Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет

Матрица наиболее эффективного использования
Таблица 2-7

Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)						
Показатель	Установленные обременения/ограничения права (да/нет).		Иные ограничения установленные законодательством		Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения		0 - невозможно использования объекта в рамках данного назначения			
	1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях		1 - возможно при переоформлении документов/иных дополнительных действиях			
	2 - использование возможно без ограничений		2 - использование возможно без ограничений			
	<i>Установленные ограничения права подразумевает, как правило, сервитуты или иные обременяя права (ипотека, арест и пр.). Так, например, здания отнесенные к памятникам архитектуры нельзя конструктивно видоизменять, что ограничивает возможности смены их назначения</i>		<i>Заключение экспертиз о невозможности смены назначения, специальные постановления соответствующих органов/служб, иные причины, обусловленные правовыми ограничениями</i>			
Недвижимость жилого назначения	0		0		0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	2		2		4	Да
Высококласные офисы	1		1		1	Да
Высококласная торговая недвижимость	1		1		1	Да
Недвижимость производственного назначения	2		2		4	Нет
Недвижимость складского назначения	2		2		4	Нет
Недвижимость общественного назначения	1		1		1	Да
Физическая возможность						
Показатель	Высота потолков, м	Планировочные решения	Этаж/этажность	Коммуникационное оснащение	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0- высота потолков не приемлема для такого вида использования	0 - планировка не приемлема для такого вида использования	0 - этаж не приемлем для такого вида использования	0 - объект не обеспечен необходимыми коммуникациями		
	1- высота потолков является допустимой, но не оптимальной	1 - планировка является допустимой, но не оптимальной	1 - этаж является допустимым, но не оптимальным	1 - объект обеспечен необходимым количеством/типом коммуникаций		
	2 - оптимальная высота потолков	2 - оптимальная планировка	2 - оптимальный этаж	2 - все необходимые и достаточные коммуникации подведены к объекту		
Недвижимость жилого назначения	<i>Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м</i>	<i>Типы планировки: 86-я серия, сталинка, хрущевка, брежневка, ярославский проект, 121 серия, 121-Т, 121-3Т, 121-7Тс, индивидуальная планировка</i>	<i>Этажность жилых домов определяется согласно правилам зонирования территории.</i>	<i>Требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение)</i>	0	Нет
	<i>Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей (и под ними) должна составлять не менее 2,1 м.</i>		<i>Квартиры могут располагаться на любых этажах кроме цокольных и подвальных этажей</i>			
	1	0	0	1		



Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.	Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.	Без ограничений	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.		
	2	2	2	2	16	Да
Высококласные офисы	Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.	Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.	Без ограничений	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка		
	1	1	1	1	1	Да
Высококласная торговая недвижимость	Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10-20м для обеспечения технологического процесса.	Подходящие типы планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями.	В специализированных торговых объектах (ТЦ, гипермаркеты, ярмарки и т.д.) - без ограничений. В остальных зданиях рекомендуется расположение на 1 этаже, допускаются 2 этаж и выше этажи в случае, если соседние/смежные помещения имеют схожее назначение или цоколь.	Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка		
		Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются				
Недвижимость производственного назначения	В помещениях высота от пола до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) должна быть не менее 2,2 м. При необходимости въезда в здание автомобилей высота проезда должна быть не менее 4,2 м до низа конструкций, выступающих частей коммуникаций и оборудования	Подходящие типы планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуэтажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором.	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.	Обязательных коммуникации нет.		
		Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются				
Недвижимость складского назначения	Высота от пола до низа конструкций и выступающих элементов коммуникаций и оборудования в местах регулярного прохода людей и на путях эвакуации должна быть не менее 2 м.	Наиболее удобной с точки зрения этого требования для большинства видов складов является прямоугольная форма здания, которая позволяет рационально расположить погрузочно-разгрузочные рампы и подъездные пути и в значительной степени избежать пересечения внутрискладских товарных потоков.	Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.	Обязательных коммуникации нет.		



	<i>Высота складских помещений в складах старой постройки колеблется от 4,5 до 5,6 м. Отечественные типовые склады, как правило, имеют высоту 6 м (механизированные) и 12 м (автоматизированные) склады.</i>	<i>В складских зданиях должно быть как можно меньше капитальных перегородок.</i>		<i>Возможно наличие погрузочно-разгрузочных рам и платформ</i>		
	2	1	2	1	4	Нет
Недвижимость общественного назначения	<i>Ограничений нет.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		
	2	1	2	2	8	Да
Финансовая оправданность						
Показатель	Местоположение	Основной источник дохода	Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание)	Балльная оценка риска вложения	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	0 - местоположение не выгодно для данного типа использования	0 - не приносит/не может прибыль	2 - максимальная,	0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным,		
	1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного типа использования	1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду	1 – средняя,	1 - разумный риск,		
	2 - местоположение оптимально для данного назначения	2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду	0 - отсутствие прибыли	2 - минимальный риск		
Недвижимость жилого назначения	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой недвижимости. Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.</i>	<i>Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли</i>	-	-		
	0	0	0	0	0	Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)</i>	-	-		
	1	2	2	2	8	Да
Высококласные офисы	<i>Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом</i>	<i>Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для</i>	-	-		



	с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность	доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)				
	1	1	1	2	2	Да
Высококласная торговая недвижимость	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для торговых помещений. Высокий пешеходный и/или автомобильный трафик (для магазинов автосферы), расположение в границах торговых коридоров, линия расположения.	Варианты: аренда, основная деятельность.	-	-		
	0	1	0	0	0	Да
Недвижимость производственного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для производственных помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - ремонтные цеха и т.д.)	-	-		
	1	2	2	1	4	Нет
Недвижимость складского назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для складских помещений. Удобство подъездных путей (ширина подъездной дороги не так критична при малой оборачиваемости товара), наличие портов, ж/д веток, иных источников транспортного снабжения	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)	-	-		
	1	2	2	1	4	Нет
Недвижимость общественного назначения	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для жилой и коммерческой недвижимости. Объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки.	Варианты: основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли	-	-		
	1	2	1	1	2	Да
Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)						

Тип назначения	Совокупная балльная характеристика	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость жилого назначения	0	Нет
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов	28	Да
Высококласные офисы	4	Нет
Высококласная торговая недвижимость	2	Нет
Недвижимость производственного назначения	12	Нет
Недвижимость складского назначения	12	Нет
Недвижимость общественного назначения	11	Нет

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объектов оценки (часть объекта оценки с №1 по №5) по данным вышеприведенной таблицы является использование в качестве офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, **суммарный балл которой составляет 28.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение: в настоящем отчете наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки (часть объекта оценки с №1 по №5) является использование в качестве офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки (часть объекта оценки с №6 по №7) является использование в качестве инженерных сооружений в составе здания административно-офисного назначения (анализ рынка).



2.5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.5.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

2.5.1.1 Картина экономики Российской Федерации.³

Внешнеэкономические условия.

В первой половине текущего года развитие российской экономики происходило в сложных внешнеэкономических условиях. Последствия пандемии COVID-19 привели к беспрецедентному сокращению глобальной экономической активности и объемов международной торговли. Действие карантинных ограничений практически повсеместно выразилось в существенном ослаблении потребительского и инвестиционного спроса, что наряду с падением стоимости энергоносителей явилось фактором замедления инфляционных процессов. В этих условиях монетарные регуляторы как развитых, так и развивающихся стран заметно смягчили денежно-кредитную политику, а фискальные органы начали реализацию масштабных антикризисных пакетов помощи населению и бизнесу.

В июне-июле 2020 г. оперативные индикаторы сигнализировали о начале восстановления мировой экономической активности на фоне смягчения мер социальной изоляции и возобновления работы предприятий, в первую очередь сферы услуг. Данный процесс развивается постепенно и неоднородно из-за межстрановых различий в эпидемиологической обстановке и масштабах государственной поддержки. Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, восстановление крупнейших мировых экономик будет длительным, их функционирование в 2020–2022 гг. ожидается в условиях неполной загрузки производственных мощностей, что предопределяет сдержанность внешнего спроса на российский экспорт в среднесрочной перспективе. Инфляционное давление из-за рубежа в таких условиях останется слабым.

Цены на нефть под влиянием ослабленного мирового спроса в первом полугодии находились на пониженных уровнях, а ограничению масштаба их падения способствовало достижение в апреле соглашения ОПЕК+ о снижении добычи сырья. Прогноз ЕАБР исходит из предположения об умеренном росте нефтяных котировок по мере восстановления глобальной экономической активности.

Экономика России в сложившихся условиях сократилась в январе — июне 2020 г. на 3,4% г/г. Действие внутренних санитарных ограничений, снижение внешнего спроса и трудности с транспортировкой, падение цен на нефть и объемов ее добычи в рамках договоренностей ОПЕК+, повышение неопределенности и ухудшение настроений бизнеса стали ключевыми факторами экономической динамики. В результате наблюдались значительное сокращение потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и увеличение безработицы. Последствия пандемии коронавирусной инфекции в настоящее время выразились в большей степени в циклическом экономическом спаде, хотя потенциальные темпы роста ВВП также снизились. По нашим оценкам, отрицательный разрыв выпуска по итогам II квартала 2020 г. составил около 10–11%.

Согласно базовому сценарию прогноза ЕАБР, смягчение карантинных ограничений во второй половине текущего года и сохранение стимулирующей монетарной и фискальной политики сформируют условия для начала восстановления экономической активности. Вместе с тем из-за повышенной неопределенности, социального дистанцирования, сдержанного внешнего спроса, ослабленной инвестиционной активности и ухудшения состояния рынка труда данный процесс будет длительным: возврат к докризисному уровню производства ожидается в течение 2021–2022 гг., а разрыв выпуска останется отрицательным на всем горизонте прогнозирования. Сокращение ВВП в 2020 г. оценивается в 4,2%, прирост в 2021–2022 гг. — около 3% в среднем за год.

Российский рубль по итогам полугодия ослаб по отношению к ключевым мировым валютам. Основное давление пришлось на вторую половину марта, когда вспышка коронавируса переросла в пандемию, а странам ОПЕК+ не удалось прийти к соглашению о продлении ограничений на добычу нефти. В мае-июне рубль частично отыграл утраченные позиции и находился около уровня 70 рублей за доллар США, чему способствовало начало восстановления экономической активности внутри страны и за рубежом, а также рост нефтяных котировок. Во второй половине августа — начале сентября 2020 г. давление на курс российского рубля усилилось из-за повышения геополитических рисков, сохранения которых не позволит в полной мере реализовать потенциал укрепления национальной валюты. Коррекция курса к равновесному уровню ожидается в течение 2021 г. в условиях замедления темпов распространения коронавируса и нормализации геополитической обстановки.

Темп прироста индекса потребительских цен в первой половине текущего года несколько ускорился под влиянием эффекта переноса валютного курса, временного ажиотажного спроса населения на отдельные товары и удорожания плодоовощной продукции. К концу 2020 г. мы ожидаем увеличения инфляции до 3,9% г/г, главным

³ Источник информации: https://eabr.org/upload/iblock/7a2/EABR_Macroview_RF_09_2020_RU_2020_09_16.pdf

образом благодаря эффекту низкой базы предыдущего года, когда рост цен существенно замедлился. Значительно ограничивать инфляционные процессы в среднесрочной перспективе будет сдержанный внутренний и внешний спрос. В результате при стабилизации курсовой динамики темп прироста индекса потребительских цен замедлится до 3,5% г/г по итогам 2021 г. и начнет постепенно восстанавливаться по направлению к цели Банка России (4%) по мере ослабления дезинфляционных факторов.

В условиях, когда преобладает риск отклонения инфляции ниже целевого ориентира в средне-срочной перспективе и необходимо поддерживать внутреннюю экономическую активность, Банк России снизил ключевую ставку до 4,25 с 6,25% на начало текущего года. По нашим оценкам, потенциал уменьшения индикатора в большей степени уже реализован, и до конца текущего года она сохранится в диапазоне 4–4,25%. Постепенное повышение ключевой ставки до нейтрального уровня ожидается со второй половины 2021 г., тем не менее характер монетарной политики в 2021–2022 гг. останется умеренно стимулирующим.

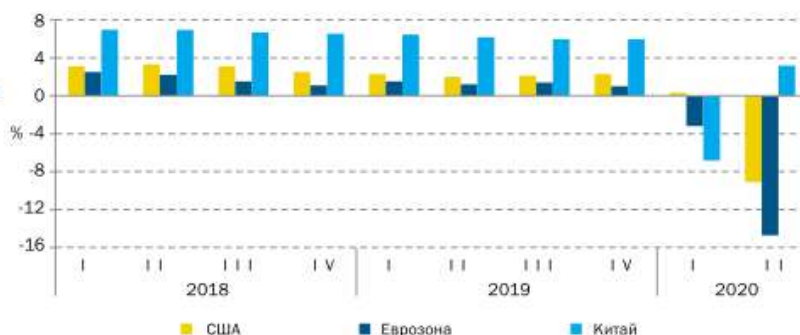
Федеральный бюджет в первой половине текущего года исполнен с дефицитом в размере 1,7% ВВП. Заметно увеличен объем расходов, что во многом объясняется реализацией трех пакетов антикризисной поддержки экономики, объем которых — около 4 трлн рублей (примерно 3,8% ВВП). Доходы в январе — июне 2020 г. сократились, в первую очередь из-за падения цен на углеводороды, уменьшения объемов их добычи и экспорта, а также сокращения внутренней экономической активности. В целом налогово-бюджетная политика носила стимулирующий характер и способствовала ограничению масштаба спада производства и спроса. В среднесрочной перспективе мы ожидаем постепенного ослабления фискального импульса по мере того, как будет уменьшаться объем поддержки экономики.

Риски остаются повышенными и смещенными в сторону ухудшения прогноза из-за неустойчивости намечившегося восстановления экономической активности на фоне сохраняющейся угрозы масштабной второй волны пандемии, обострения американо-китайских отношений и усиления санкционной риторики в отношении России.

В первой половине текущего года мировая экономика столкнулась со сложнейшим вызовом — пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Распространение заболевания и ответные меры властей большинства государств, направленные на ограничение его масштаба, привели к нарушению глобальных поставок, повышению волатильности на финансовых и товарных рынках, оказали негативное влияние на многие ключевые сектора экономики. Действие мер социальной изоляции выразилось в сокращении потребительской и инвестиционной активности, доходов населения и бизнеса, росте безработицы.

Среди крупнейших экономик мира наиболее масштабный спад деловой активности во II квартале 2020 г. наблюдался в еврозоне, где ВВП сократился на 14,7% г/г (минус 3,2% г/г в январе — марте текущего года), что является максимальным падением с момента начала расчета показателя в 1995 г. ВВП США за аналогичный период потерял 9,1% г/г (прирост на 0,3% в I квартале 2020 г.) — наихудший результат с 1947 г. Позитивными во II квартале оказались данные по ВВП Китая, который вырос на 3,2% г/г (минус 6,8% г/г в январе — марте) после весеннего смягчения карантинных ограничений.

Рисунок 1.
Динамика ВВП
крупнейших мировых
экономик
(период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: CEIC Data, BEA, Eurostat

В отраслевом разрезе наибольшие потери понесли организации, оказывающие потребительские услуги. Это демонстрируют, в том числе, результаты опросов PMI, согласно которым деловая активность существенно сократилась в секторах туризма и гостиничного бизнеса, транспорта, операций с недвижимостью. Значительное ухудшение настроений бизнеса отмечено в технологических и финансовых организациях, а также сегменте телекоммуникационных услуг. Снизился выпуск и в отраслях обрабатывающей промышленности, в первую очередь в машиностроении и производстве автомобилей. В меньшей степени пандемия затронула пищевую и фармацевтическую отрасли.

Дно кризиса (при условии, что не будет глобальной второй волны заболевания или ее продолжительность и последствия окажутся не слишком значительными), вероятно, пройдено в апреле-мае, когда мировой сводный PMI составил 26,2 (рекордно низкий уровень) и 36,3 пункта соответственно. В июне-июле показатель увеличился до 47,7 и 50,8 пункта соответственно, что указывает на существенное уменьшение экономического спада после смягчения карантинных ограничений. В еврозоне сводный PMI достиг в июле 54,9 пункта (13,6 в апреле 2020 г.), в США — 50,3 (27 в апреле 2020 г.), в Китае — 54,5 (27,5 в феврале 2020 г.).

Состояние экономики Российской Федерации.

В первой половине 2020 г. экономика Российской Федерации испытала масштабный шок, вызванный пандемией COVID-19. ВВП страны в январе — июне 2020 г. сократился на 3,4% г/г. Вспышка заболевания оказала влияние на экономическую активность в стране по двум основным каналам.

- Ухудшение внешнеэкономических условий, которое проявилось в ослаблении спроса на российский экспорт, сокращении доходов бюджета и организаций от поставок сырьевых товаров за рубеж вследствие падения их цен и объемов добычи, нарушении глобальных цепочек добавленной стоимости, ухудшении настроений бизнеса.
- Действие внутренних санитарных мер, в первую очередь периода нерабочих дней с конца марта до середины мая текущего года, приведшее к масштабному сокращению потребительского и инвестиционного спроса.

Основной удар пандемии пришелся на II квартал, по итогам которого выпуск упал на 8% г/г. По нашим оценкам, отрицательные эффекты в большей степени выразились в циклическом спаде, хотя темпы роста потенциального ВВП также снизились (по расчетам ЕАБР, на 0,4–0,8 п.п. к докризисным значениям — до 0,7–1% г/г) (врезка 1). Смягчению негативного экономического и социального воздействия обострившейся эпидемиологической обстановки способствовали государственные меры фискальной, монетарной и макропруденциальной поддержки.

Рисунок 11.
Экономическая
активность



Источник: Росстат, расчеты авторов, ЕЭК

Влияние пандемии COVID-19 на потенциальный и циклический экономический рост России

Негативные последствия пандемии COVID-19 могут оказать существенное воздействие на динамику ненаблюдаемых макроэкономических переменных, таких как потенциальный ВВП и разрыв выпуска. От верной идентификации состояния бизнес-цикла, характера монетарной и фискальной политики, движущих факторов экономических процессов в значительной степени зависит эффективность проведения денежно-кредитной и налогово-бюджетной политики.

В ЕАБР основным инструментом для анализа и прогнозирования макроэкономической ситуации в регионе операций Банка является ИСМ5. В ее основе лежат полуструктурные модели с денежно-кредитными и налогово-бюджетными секторами, позволяющие оценивать ненаблюдаемые переменные.

Для верификации результатов ИСМ в Банке разработаны макроэкономические полуструктурные модели (МПП)6 для каждой страны региона операций ЕАБР, ключевое отличие которых от ИСМ — способ определения равновесной процентной ставки: ее уровень (вместо непокрытого паритета процентных ставок в ИСМ) увязывается с приростом потенциального ВВП, скорректированного на изменение равновесного реального эффективного курса. Это позволяет напрямую учесть влияние доходности производства на равновесную ставку, воздействие на ее динамику процесса экономической конвергенции и прибыльности инвестиций в иностранной валюте.

Согласно полученным результатам, пандемия COVID-19 привела к беспрецедентному циклическому спаду российской экономики: отрицательный разрыв выпуска, показывающий отклонение фактического реального ВВП от равновесного (потенциального) уровня, во II квартале 2020 г. составил около 10–11%, что является минимальным значением за последние 15 лет. Ключевыми объясняющими факторами такой динамики показателя выступили сокращение внешнего спроса и действие внутренних ограничительных мер, направленных на сдерживание распространения коронавируса. Влияние последних на представленных декомпозициях (рисунок В.1) отражено во вкладе других факторов (шок спроса). Существенное влияние на состояние экономического цикла оказало падение цен на нефть, а также уменьшение добычи энергетического сырья в рамках соглашения ОПЕК+ (вклад последнего фактора, как и санитарных мер, выражается в шоке спроса). Ограничению масштаба спада деловой активности способствовало смягчение монетарных условий и налогово-бюджетной политики.

Темп прироста потенциального выпуска снизился на 0,4–0,8 п.п. — до 0,7–1% г/г, что может быть связано с закрытием части предприятий и организаций, спадом инвестиционной активности и повышением неопределенности, а также влиянием договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи нефти. Следует отметить, что воздействие пандемии COVID-19 на потенциальный экономический рост России может оказаться гораздо

более существенным по сравнению с полученными результатами и во многом будет определяться дальнейшим развитием эпидемиологической ситуации.

В отраслевом разрезе наибольшие потери в первой половине 2020 г. понесли сектора сферы услуг, ориентированные на потребительский спрос. Оборот розничной торговли сократился на 6,4% г/г, объем платных услуг населению — на 19,9% г/г. На динамику потребительского спроса негативно повлияли меры социальной изоляции и приостановка работы отдельных организаций, ориентированных на предоставление услуг населению. Дополнительными факторами стали вызванные пандемией COVID-19 изменения на рынке труда, связанные с ростом безработицы и уменьшением доходов домашних хозяйств. Наибольшее падение активности потребителей пришлось на апрель-май, когда действовали жесткие карантинные ограничения. В июне-июле, по мере их смягчения, спрос населения начал восстанавливаться, а индекс PMI⁷ сферы услуг России в июле, впервые с февраля текущего года, превысил отметку 50 пунктов (58,5), сигнализируя о росте деловой активности в секторе. Тем не менее восстановление, особенно в секторах платных услуг (минус 25,5% г/г в июле после минус 31,4 и минус 38,9% г/г в июне и мае соответственно), происходит медленно и в условиях существенного падения доходов и повышения безработицы может занять длительное время.

Рисунок 12.
Индикаторы
внутреннего спроса
(темп прироста, период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: Росстат

Производственная активность в январе — июне текущего года существенно снизилась вследствие действия карантинных ограничений и слабости внутреннего и внешнего спроса. Объем выпуска промышленности сократился на 3,5% г/г по итогам первого полугодия. При этом во II квартале 2020 г. падение достигло 8,5% г/г после роста на 1,5% г/г в январе — марте.

Рисунок 13.
Производственная
активность
(темп прироста, период
к соответствующему
периоду предыдущего
года)



Источник: Росстат

Выводы по Анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране:

Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок движимого и недвижимого имущества в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.



2.5.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ - ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ЗА 1 КВАРТАЛ 2020 ГОДА.⁴

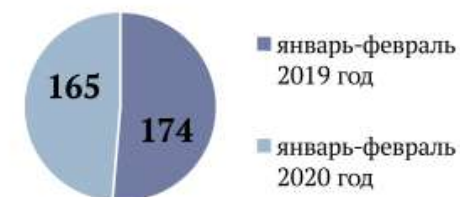
⁴ Источник информации: http://www.newurengoy.ru/uploads/files/2020-05/1590065660_monitoring-1-kvartal-2020.pdf



ДЕМОГРАФИЯ



Естественный прирост, человек



Естественное и механическое движение населения

РОДИЛОСЬ (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
248 человек	233 человека



УМЕРЛО (январь-февраль)	
2019 год	2020 год
74 человека	68 человек

ПРИБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
454 человека	434 человека



ВЫБЫЛО (январь)	
2019 год	2020 год
432 человека	505 человек

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



ПРОМЫШЛЕННОСТЬ



11 176,4 млн. рублей - объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности
+0,4% к аналогичному периоду прошлого года (далее - АППГ)



7 717,4 млн. рублей

Добыча полезных ископаемых
(+10,1% к АППГ)



3 076,3 млн. рублей

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (-15,9% к АППГ)



230,2 млн. рублей

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (+6% к АППГ)



152,5 млн. рублей

Обрабатывающие производства
(- 37,2% к АППГ)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам деятельности, млн. рублей

11 127,6

11 176,4

1 квартал 2019 года

1 квартал 2020 года





СТРОИТЕЛЬСТВО, ТРАНСПОРТ, СВЯЗЬ



2 362,4 млн. рублей
объем строительных работ
(без субъектов малого предпринимательства)
(+9,5% к АППГ)



29 жилых домов

общей площадью **4 046 кв. м**
(с учетом жилых домов, построенных на
земельных участках, предназначенных для
ведения гражданами садоводства)
построено в отчетном периоде

1

**место в регионе по вводу
в действие жилых домов**

60

пассажира пассажирских автобусов
ежедневно выходят на линию



35

автобусов оборудованы для
перевозки маломобильных
групп населения (**58%**)

2,4

млн. пассажиров перевезено
городским общественным транспортом

12

организаций, оказывающих услуги
связи, в том числе 3 организации - услуги
телефонной связи (АППГ - 13/3)



8

отделений связи (почта, телеграф)
(на уровне АППГ)



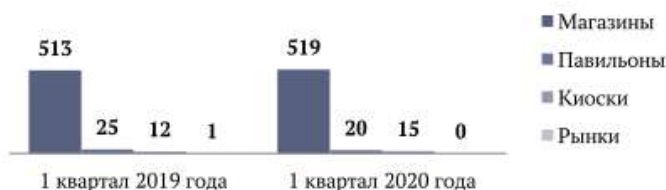
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК



554 объекта торговли



Открылись предприятия торговли:
 магазин «Букет №5», ТЦ «Апшерон».

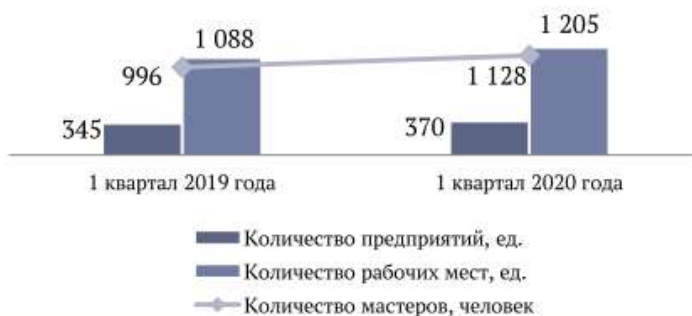


154 предприятия общественного питания на 8 106 посадочных мест

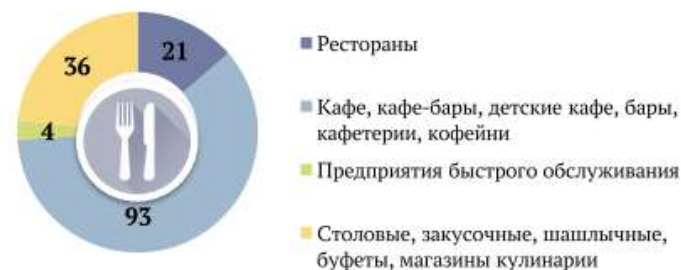
Открылось кафе «Кто ест что» в ТЦ «Бумеранг» на 44 посадочных места



370 объектов бытового обслуживания населения



Структура организаций общественного питания в 1 квартале 2020 года, ед.



Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



ФИНАНСЫ (местный бюджет)



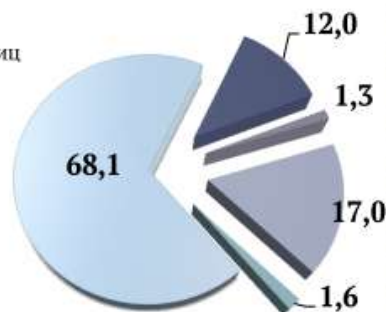
2 874,4 млн. рублей

доходная часть бюджета

Исполнение - 17,6% от утвержденных годовых бюджетных назначений

Основные источники налоговых и неналоговых доходов, %

- Налог на доходы физических лиц
- Налоги на совокупный доход
- Налоги на имущество
- Доходы от использования имущества, платные услуги (работы), продажа активов, штрафы



43,1%

налоговые и неналоговые доходы



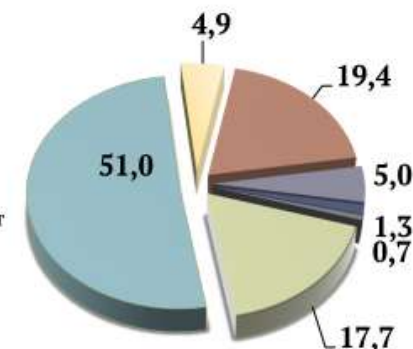
2 557,3 млн. рублей

расходная часть бюджета

Исполнение - 15,4% утвержденных годовых бюджетных назначений

Основные направления расходования средств бюджета, %

- Образование
- Культура, кинематография
- Социальная политика
- Физическая культура и спорт
- Жилищно-коммунальное хозяйство
- Средства массовой информации
- Прочие расходы



81,1%

расходы на социальную сферу



ТРУД и ЗАНЯТОСТЬ



Зарплата

114 053 рублей

среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в организациях (без субъектов малого предпринимательства) (январь-февраль) (+9,2% к АППГ)



56 234 работника

среднесписочная численность (без субъектов малого предпринимательства) (январь-февраль) (+7,3% к АППГ)



0,3%
уровень
безработицы

213 безработных на конец отчетного периода (-3,6% к АППГ)



Среднемесячная заработная плата работников муниципальных учреждений

- работники в сфере общего образования – **82,3 тыс. рублей** (+3,5% к АППГ)
- работники в сфере дополнительного образования – **83,1 тыс. рублей** (+10% к АППГ)
- работники в сфере дошкольного образования – **56,8 тыс. рублей** (+2,7% к АППГ)
- работники в сфере культуры – **95,1 тыс. рублей** (+3,6% к АППГ)
- работники в сфере физической культуры и спорта – **62,3 тыс. рублей** (+12,1% к АППГ)
- работники в сфере молодежной политики – **57,6 тыс. рублей** (+12,8% к АППГ)

Распределение среднесписочной численности работников по видам экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), %



Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования город Новый Уренгой



ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО



Жилищный фонд:



2 606,2 ТЫС. КВ.М
площадь жилищного фонда

838
многоквартирных домов

Аварийный жилищный фонд:



372 дома
площадь **109,6** ТЫС. КВ. М
(4,2% от общей площади жилищного фонда)

3 654
проживающих

Уровень благоустроенности жилищного фонда инженерной инфраструктурой:

- 100%** водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, электрической энергией
- 97%** централизованным водоотведением
- 74%** газом
- 3%** септиками

Оплата коммунальных и жилищных услуг:

- ✓ Общая сумма задолженности за ЖКУ – 493 168 тыс. рублей, из них:
 - население – 319 950 тыс. рублей;
 - юридические лица – 173 218 тыс. рублей.
- ✓ Задолженность управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями – 740 171 тыс. рублей.



2.5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

– недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

– движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объект оценки, относится к недвижимому имуществу.

2. По характеру использования (назначению) недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка:

Источник информации: Статья «Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности».

Автор Антон Божко, действующий член РОО <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Рынок жилой недвижимости:

- рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- рынок квартир.
- рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- рынок таунхаусов.
- рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

Рынок комплексов недвижимого имущества:

- рынок складских комплексов:
- рынок офисно-складских комплексов:
- рынок многофункциональных комплексов.
- рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

Рынок отдельно стоящих зданий:

- рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
- рынок зданий административного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
 - рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
 - рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
 - рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
 - рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
 - рынок отдельно стоящих зданий общепита.
- рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения
- рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
- рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
- рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
- рынок отдельно стоящих зданий общественного назначения.
- рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

Рынок помещений нежилого назначения:



- рынок помещений офисного назначения:
 - рынок помещений офисного назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений офисного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений торгового назначения:
 - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
 - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- рынок помещений свободного назначения:
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
 - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.
- рынок помещений производственного назначения
- рынок помещений складского назначения

Рынок машиномест:

- рынок машиномест в крытых паркингах.
- рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Рынок инженерных сооружений.

По данному признаку объекты оценки относятся к рынку помещений офисно-торгового назначения (для части объектов оценки (с №1 по №5) и к рынку инженерных сооружений (объекты оценки №6 и №7).

Таблица соответствия классов земельных участков видам разрешенного использования

Таблица 2-8

Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанции, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и



Класс земельного участка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (сокращено: ВРИ) земельных участков⁵ оцениваемый земельный участок (объект оценки №8) относится к ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории».

3. По функциональному назначению недвижимости можно выделить следующие сегменты рынка:

Классификация недвижимости коммерческого назначения

Таблица 2-9

Функциональное назначение объекта	Характеристика
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие 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
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

⁵ Приказ №540 от 01.09.2014г. Министерства экономического развития РФ



Функциональное назначение объекта	Характеристика
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
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д. Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города. Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д. Специализированные спортивные объекты - специализированные фитнес- центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д. Культурно-развлекательные центры - кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д. Объекты общественного питания специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания. Автоцентры - автоцентры, дилерские центры, автосалоны

**Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.)*

По данному признаку оцениваемый объекты капитального строительства (для части объектов оценки (с №1 по №5) относится к: Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.):*

- Активный рынок недвижимости – под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах и другие объекты, пользующиеся большим спросом;
- Неактивный рынок недвижимости - под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к не активному рынку недвижимости.

5. В зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocенka_nedvigim/posob/216.1.2.html):*

- рынок прав преимущественной аренды
- рынок смешанных долговых обязательств
- рынок ипотеки
- собственного капитала
- заемного капитала
- опционов

Объекты оценки (часть объектов оценки (с №1 по №5), в зависимости от инструментов инвестирования в недвижимость, относятся к рынку собственного капитала.

6. В зависимости от оборачиваемости объектов (частота сделок) можно выделить следующие сегменты рынка (*Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf):*

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относятся недвижимость среднего масштаба)



- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Объекты оценки (часть объектов оценки (с №1 по №5), в зависимости от оборачиваемости, относятся к рынку со средней оборачиваемостью.

7. В зависимости от характера полезности недвижимости (способность приносить доход) можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html):

- доходная недвижимость
- условно доходная недвижимость
- бездоходная недвижимость

Объекты оценки (часть объектов оценки (с №1 по №5), в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку доходной недвижимости. Объект оценки (часть объектов оценки (с №6 по №7), в зависимости от способности приносить доход, относится к бездоходной недвижимости.

8. В зависимости от местоположения (Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.) можно выделить следующие сегменты рынка:

- в пределах одного района.
- в пределах населённого пункта.
- за пределами населённого пункта.

Объекты оценки, в зависимости от местоположения, относятся к сегменту рынка, расположенного в пределах населенного пункта – г. Новый Уренгой, ЯНАО.

2.5.4 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯНАО.

Рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа развит неравномерно. Наибольшее количество предложений зарегистрировано в г. Новый Уренгой, являющимся самым крупным городом ЯНАО (105,5 тыс. жителей), а также достаточное количество предложений в г. Ноябрьске (110,6 тыс. жителей) и Новый Уренгойе (46,7 тыс. жителей). Также, не смотря на относительно небольшую численность населения, достаточно развитым рынком недвижимости обладает Салехард, благодаря своему статусу административного центра округа.

Значительно слабее развит рынок недвижимости в городах с численностью населения до 50 тыс. чел. В остальных населенных пунктах, имеющих низкую численность населения, сделки с объектами недвижимости единичны и не отражают основные тенденции в ценообразовании.

Наибольшее количество сделок во всех муниципальных образованиях округа приходится на рынок многоэтажной застройки

Особенной чертой региона является неразвитость рынка жилых домов, в первую очередь в сельских населенных пунктах. Это обусловлено, во-первых, преимущественно многоэтажной застройкой в городских населенных пунктах, а, во-вторых, слабостью развития инфраструктуры в сельских населенных пунктах.

Рынок коммерческой недвижимости в округе развит слабо в силу того, что города и инфраструктура возводились исходя из потребностей освоения крупных месторождений полезных ископаемых. Даже в настоящее время производственные объекты явно преобладают в числе вновь введенных зданий и сооружений. Жилая недвижимость и объекты соцкультбыта долгое время были лишь «придатками» к добывающим и перерабатывающим производствам. Однако в города округа все равно приходят общегосударственные инвесторы. В первую очередь это происходит в сегменте торговой недвижимости. Интерес к этому сегменту рынка вполне объясним, учитывая высокие доходы населения города, и устойчивую тенденцию роста оборота розничной торговли, как в абсолютных, так и относительных показателях. В настоящее время фонд производственной и складской недвижимости города представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами нефтяной и газовой отрасли. При почти полном отсутствии предложения качественной складской недвижимости.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные офисно-торговые помещения не большой площади в центральной части г. Новый Уренгой, стоимость может достигать 190 тыс. руб./кв.м. (в Новом Уренгое), минимальную – административно-офисные здания, отдельно стоящие, расположенные в промышленных частях города Новый Уренгой, на закрытых территориях производственных баз.

Большая часть помещений офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов – встроенные на первых этажах жилых домов нежилые помещения. Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер развития рынка.

2.5.5 КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВЫЙ УРЕНГОЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.

Анализ рынка нежилых объектов, с использованием баз данных недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа (https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost?cd=1; <https://n-urengoy.etagi.com/analytics/>) дал следующие результаты:

Структура рынка

На 05 ноября 2020 года на рынке коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой выставлено 201 объект коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. При этом наибольшую долю на рынке (55%) занимают объекты, выставленные к аренде.



Структура рынка предложения к продаже

По состоянию на 05 ноября 2020 года на рынке недвижимости г. Новый Уренгой выставлено к продаже 111 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты торгово-офисного назначения – 44%, наименьшую долю в предложении занимают объекты гостиничного назначения и автосервисы – по 2%. Доля объектов свободного назначения (помещения функционально пригодные и документально разрешенные для использования как торгово-офисных объектов, так и для производственно-складских объектов) - 32%. Доля производственно-складских объектов составляет 17% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.



Рисунок 2-2 – Структура предложения объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

Структура рынка предложения к продаже

Общий объем предложения по состоянию на 05.11.2020 года составил более 127 тыс. кв.м. (80 предложений на продажу). При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь более 1000 кв.м., что составляет по 31,25% общего объема рынка.

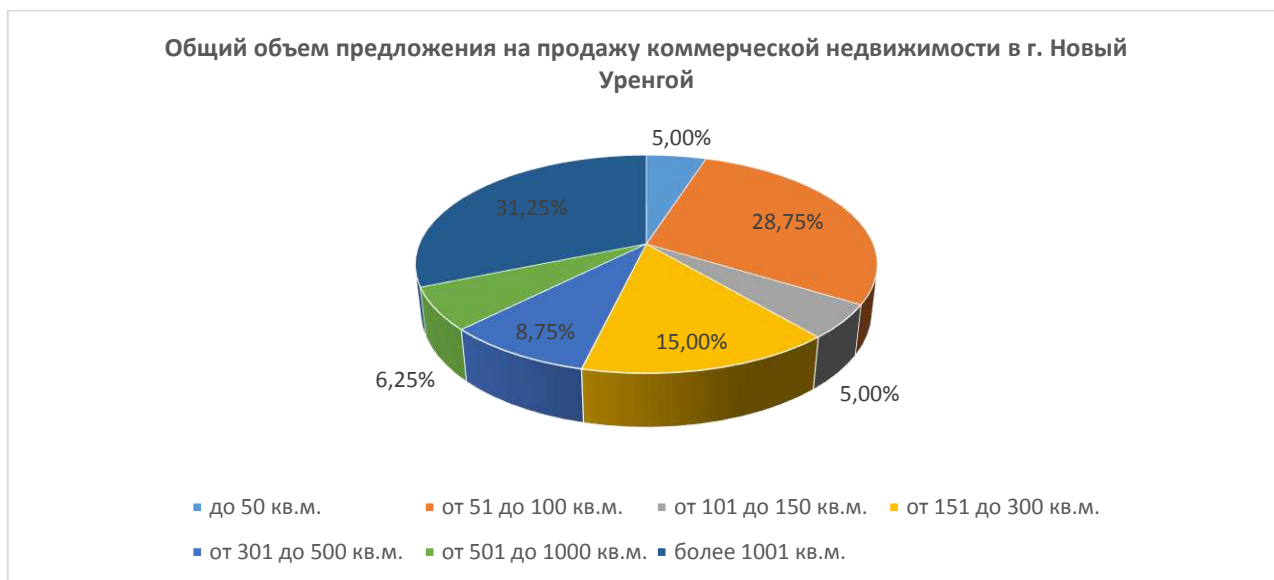


Рисунок 2-3 – Структура рынка недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г. Новый Уренгой, по состоянию на 05.11.2020г.

Ценовая информация на рынке продажи

На рынке офисной недвижимости г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 05.11.2020 года, составила 72168 руб./кв.м., на рынке торговой недвижимости – 72071 руб./кв.м., на рынке продажи складской недвижимости – 17665 руб./кв.м., на рынке производственной недвижимости – 14591 руб./кв.м.

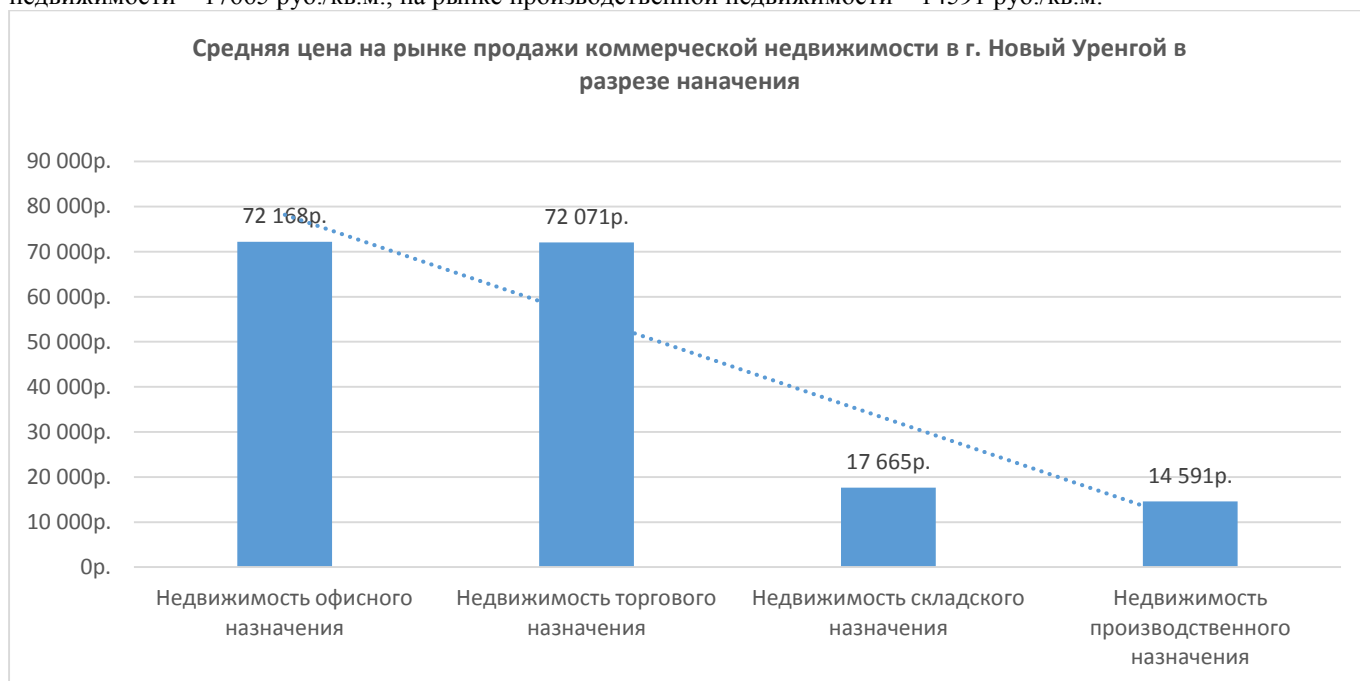


Рисунок 2-4 – Средняя цена на рынке продажи недвижимости в разрезе назначения г. Новый Уренгой, по состоянию на 05 ноября 2020г. (руб./кв.м.)

Структура рынка предложения к аренде

По состоянию на 05 ноября 2020 года на рынке недвижимости г. Новый Уренгой выставлено к аренде 138 объектов (включая помещения свободного назначения). Наибольшую долю в предложении занимают объекты торгово-офисного назначения 52,17%, наименьшую долю в предложении занимают объекты производственно-складского назначения – 15,94% от общей структуры рынка коммерческой недвижимости.



Рисунок 2-5 – Структура рынка аренды объектов коммерческой недвижимости на рынке г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

Структура рынка предложения к аренде в зависимости от площади

Общий объем предложения на рынке аренды г. Новый Уренгой, по состоянию на 05 ноября 2020 года, составил более 138 тыс. кв.м. При этом, наибольшую долю на рынке предложения занимают объекты, имеющие площадь до 50 кв.м. – 40 предложений, что составляет 50% общего объема рынка. Наименьшую долю в размере 3,85% составляют объекты площадью от 501 до 1000 и более 1000 кв.м., по 15%

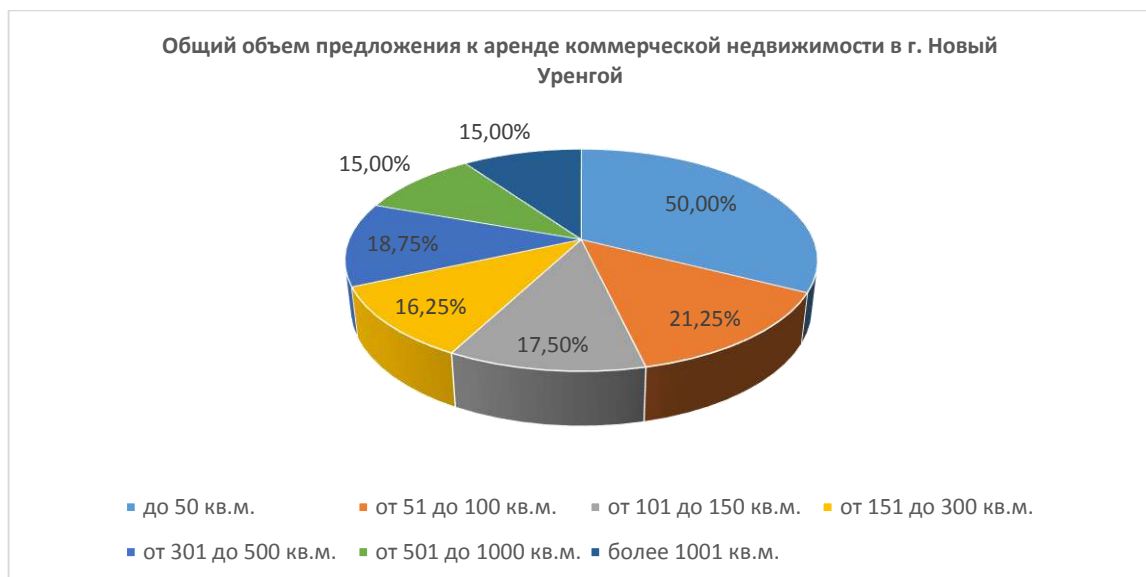


Рисунок 2-6 – Структура рынка аренды недвижимости г. Новый Уренгой в зависимости от площади по состоянию на 05.11.2020г.

Ценовая информация на рынке аренды

На рынке аренды офисной недвижимости г. Новый Уренгой средняя арендная ставка, по состоянию на 05.11.2020г., составила 1031 руб./кв.м./мес., на рынке торговой недвижимости – 1 358 руб./кв.м. На рынке складской недвижимости – 289 руб./кв.м./мес., на рынке производственной недвижимости – 291 руб./кв.м./мес.

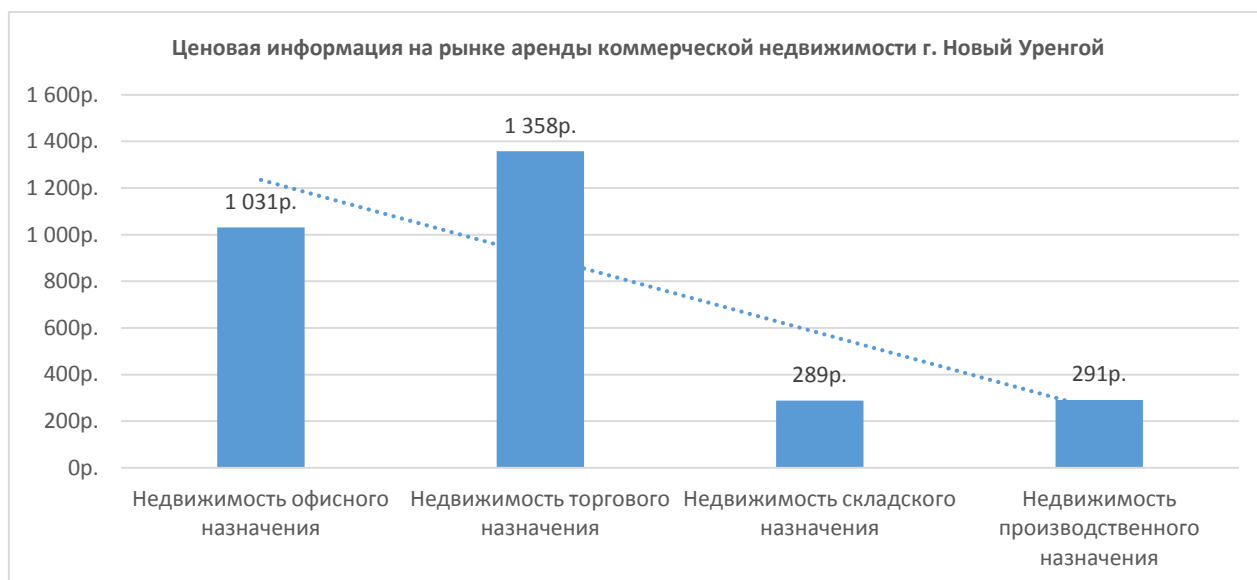


Рисунок 2-7 – Средняя цена на рынке аренды г. Новый Уренгой в разрезе назначения, по состоянию на 05.11.2020г. (руб./кв.м. в мес.)

Структура рынка земельных участков

На 05 ноября 2020 года на рынке земельных участков г. Новый Уренгой выставлено 137 земельных участка, предлагаемых к продаже. При этом наибольшую долю на рынке (62%) занимают земельные участки сельхозназначения (СНТ, ДНТ) 85 объявлений на продажу), наименьшую долю на рынке (4%) занимают земельные участки промназначения, 6 предложений. Доля земельных участков под ИЖС составляет 34% (всего 46 объявлений о продаже).

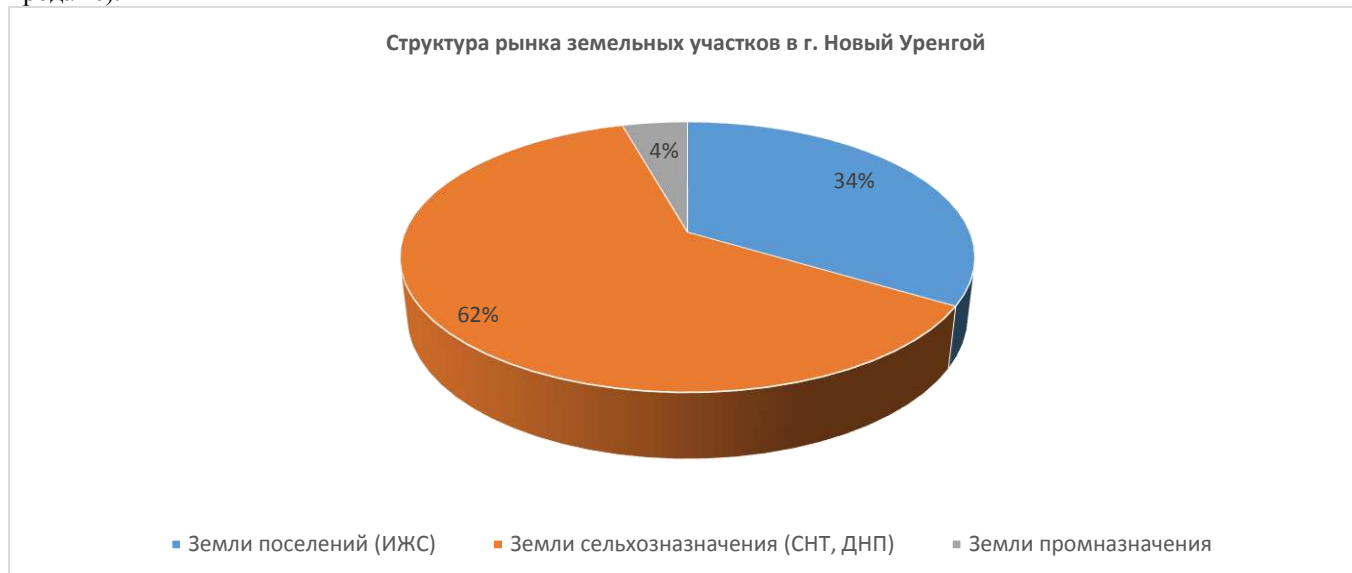


Рисунок 2-8 – Структура рынка земельных участков г. Новый Уренгой по состоянию на 05.11.2020г.

Структура рынка предложения к продаже

На рынке земельных участков под ИЖС г. Новый Уренгой средняя стоимость продажи, по состоянию на 05.11.2020 года, составила 838 руб./кв.м. (47 объявлений о продаже). На рынке земельных участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) средняя стоимость продажи составила: 556 руб./кв.м. (39 объявлений о продаже). На рынке земельных участков промназначения средняя стоимость продажи составила: 860 руб./кв.м. (6 объявлений о продаже).

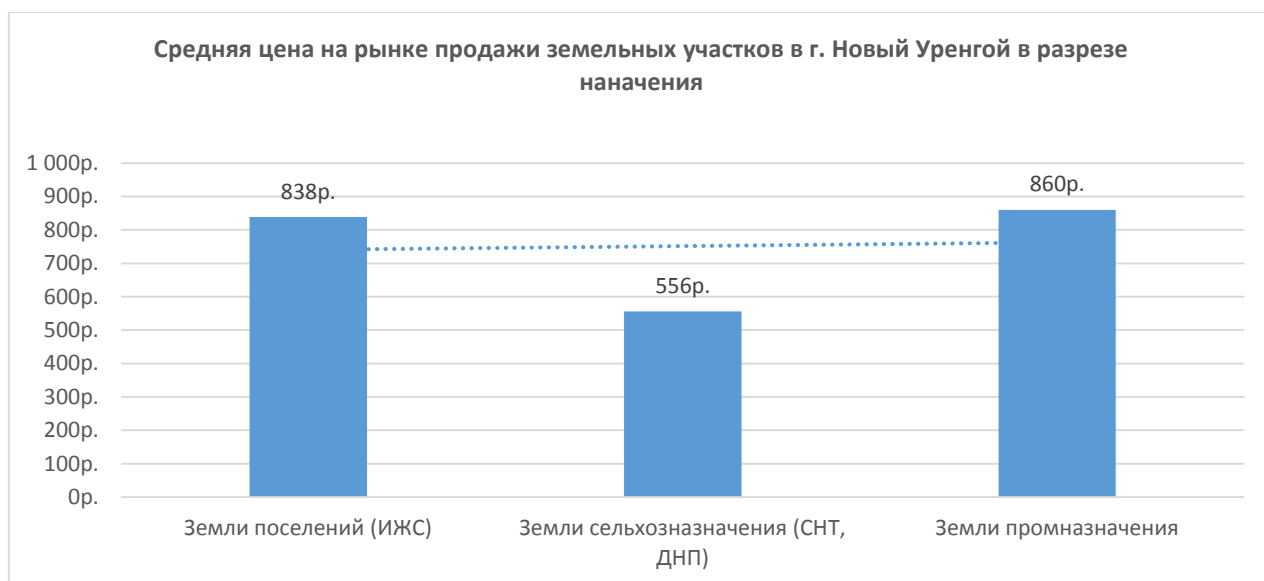


Рисунок 2-9 – Средняя цена на рынке аренды г. Новый Уренгой в разрезе назначения, по состоянию на 05.11.2020г. (руб./кв.м. в мес.)

Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой:

Рынок коммерческой недвижимости г. Новый Уренгой развит слабо, является не активным. На дату оценки в средствах массовой информации имеется ограниченное количество публичных ofert о продаже, аренде объектов коммерческой недвижимости. Объявления (публичные оферты) носят малоинформативный характер. Структура рынка не однородна.

2.5.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В соответствии с выводами НЭИ, расчет рыночной ставки стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования. Для оцениваемых объектов будут подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов г. Новый Уренгой. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости.

Закрытые базы данных по продаже недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Рынок офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в г. Новый Уренгой достаточно развит. Для анализа рынка были подобраны сопоставимые объекты по основным ценообразующим факторам. Подбирались объекты, имеющие сходные с объектом оценки физические характеристики. Таким образом, приняты следующие предложения на продажу и предложения к аренде по объектам офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов назначения оцениваемого объекта:

Таблица 2-10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения объекта оценки на дату оценки (для части объекта оценки – объекты оценки с №1 по №5)

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Тип площади	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Функциональное назначение	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
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этажность	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние (уровень) отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Площадь, кв.м.	22,00	68,8	88,30	129,60	138,00
Цена предложения, руб.	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Среднее значение, руб.	131 987				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.	13 056				
Коэффициент вариации (v), %	9,89%				
Источник информации	https://www.miel89.ru/n-edvizhimost/svobodnog-o-naznacheniya-yamalo-nenetskiy-avtonomnyy-okrug-novyuy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Таблица 2-11. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения объекта оценки на дату оценки (для части объекта оценки – объекты оценки с №1 по №5)

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Дата сделки (предложения)	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	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

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба
Местонахождение в пределах города	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние (уровень) отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Возможность парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены
Площадь, кв.м.	22,00	105	73,10	216,50	118,30
Цена предложения, руб. /кв.м./мес.	2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Цена предложения, руб./мес.	50 000	260 000	146 200	433 000	295 000
Среднее значение, руб./кв.м. /мес.	2 249				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м. /мес.	243				
Коэффициент вариации (v), %	10,80%				
Источник информации	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2850016/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2972848/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2879418/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/3913868/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2826424/

Таблица 2-12. Анализ фактических данных о ценах предложений (аукцион) прав заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования: «Благоустройство территории» в районе расположения объекта оценки (за счет расширения территории исследования) на дату оценки (для объекта оценки №8).

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Предмет аукциона	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка	Право заключения договора аренды земельного участка
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Субъект права (организатор аукциона)	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения)	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион	Открытый аукцион
Извещение о проведении торгов №	030920/30733360/01	040620/30733360/01	170920/30733360/03	160720/30733360/01	86:12:0000000:241
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вариант разрешенного использования (ВРИ)	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»
Местоположение	Ханты-Мансийский Автономный округ, - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина, ул, 20
Кадастровый номер участка	86:12:0101020:417	86:12:0101075:404	86:12:0102004:903	86:12:0000000:7567	86:12:0000000:241
Площадь земельного участка, кв.м.	584	601	169	1217	1030
Срок аренды, мес.	11	60	59	119	59
Цена предложения (начальная цена аукциона), руб.	122 669,00	152 251,00	37 163,00	188 163,00	226 196,00
Результат проведения торгов (Цена договора в валюте лота), руб.	122 669,00	152 251,00	37 163,00	188 163,00	226 196,00

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Победитель аукциона (единственный участник)	Аглямов Айдар Миндарович	Общество с ограниченной ответственностью «Реновация»	ООО «НОРСТРОЙ»	Акционерное общество «Югорская территориальная энергетическая компания - Региональные сети»	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент»
Цена договора аренды, руб./кв.м./год	210	253	220	155	220
Среднее значение, руб.	211				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.	36				
Коэффициент вариации (v), %	16,92%				
Источник информации	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/

Примечание: Информация о: расположении относительно красной линии; близости к остановкам общественного транспорта; материале стен, физическом состоянии и уровне отделки, уточнены у продавцов по номерам телефонов.



Таким образом, цена предложения офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах : 120 290 – 152 616 руб./кв.м. Среднее значение представленного интервала составило 131 987 руб./кв. м.(до внесения корректировок).

Таким образом, цена предложения в аренду офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов в районе расположения Объекта оценки наиболее вероятна в пределах : 2000 - 2494 руб./кв.м./месяц. Среднее значение представленного интервала составило 2 249 руб./кв. м./месяц(до внесения корректировок).

Таким образом, цена предложения предложений (аукцион) прав заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования: «Благоустройство территории» в районе расположения объекта оценки (за счет расширения территории исследования)наиболее вероятна в пределах : 155 - 253 руб./кв.м./месяц. Среднее значение представленного интервала составило 211 руб./кв. м./у/л (до внесения корректировок).

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде объектов недвижимости можно объективно рассчитать рыночную стоимость объектов оценки. Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Используемая информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

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

Сегмент рынка офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Выбор элементов сравнения произведен в соответствии с положениями п. 22е, ФСО №7. Наиболее существенное влияние на формирование стоимости оказывают:

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

Условия продажи (предложения)

Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г. (Таблица 178 «Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов» (Коллективное мнение экспертов – сотрудников банка).

Значения корректировок на уторговывание для объектов офисно-торговой недвижимости

Таблица 2-13

АКТИВНЫЙ РЫНОК		
Скидка на торг	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		



Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	8,8%	9,8%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%
Скидка на торг	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	5,5%	13,1%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	3,7%	9,7%

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (использование кредитных средств) и в случае разных форм оплаты, например, наличными или безналичными деньгами, вексельные схемы расчетов.

Условия рынка (изменения 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.

Изменение цен на недвижимость связано с ликвидностью данных объектов.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Типичный срок экспозиции определен на основании раздела 2.3 настоящего Отчета

Характеристика местоположения объекта

Фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является, так называемое экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов,

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых зонах в пределах города приведена в Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 2-14

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87



Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 2-15

Цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

Ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,23	1,34	1,58	1,36
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,39	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,28	1,10
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,18	1,01
	V	0,63	0,72	0,78	0,85	1,00	0,86
	VI	0,74	0,83	0,91	0,99	1,16	1,00

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Уравнение зависимости удельной цены от площади объекта недвижимости офисно-торгового назначения имеет вид (рис. 48, стр. 187):

$$y = 1,731x^{-0,129}$$

Формула 2-1

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

Прочие факторы, влияющие на цены продажи сопоставимых объектов недвижимости.

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

**Корректирующие коэффициенты к ценам продажи офисно-торговой недвижимости
и сходных типов объектов**

Таблица 2-16

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Расположение относительно "красной линии"			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8	0,73	0,87
Близость к остановкам общественного транспорта			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23
Доступ к объекту			



Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,8	0,73	0,87
Тип объекта			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,89	0,83	0,95
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,9
Класс качества			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,93	0,85	1
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,8	0,72	0,86
Физическое состояние			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,2	1,14	1,3
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Состояние отделки			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,8	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Функциональное назначение объекта и его частей			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,26	1,16	1,37
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А, В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,14	1,35
Отношение удельной арендной цены объектов общественного питания, к удельной арендной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,14	1,06	1,22

Сегмент рынка: земельные участки под благоустройство территории**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

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



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 продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменение 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.

Степень влияния данного ценообразующего фактора, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

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.

Для определения влияния фактора месторасположения используются методы: парных продаж; с использованием данных аналитических агентств; метод ранжирования факторов (метод иерархий).

Категория земель/Вид разрешенного использования - является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости земельных участков. Влияние данного фактора, на стоимость земли, может быть определена при помощи аналитических данных агентств недвижимости, а также методом парных продаж.

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

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{нл.} = \left(\left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^T \right), \text{ где:}$$

$K_{нл.}$ – корректировка на площадь объекта;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{oa} – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько изменится стоимость 1 га при изменении общей площади земельного участка. Данный коэффициент рассчитывался на основе метода парных продаж. Согласно методу парных продаж, сравниваются цены по двум объектам. Выбранные объекты не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. В данном случае это общая площадь. Коэффициент торможения рассчитывается по формуле:



$$T = \frac{\ln\left(\frac{C_{\text{бол.пл.}}}{C_{\text{мен.пл.}}}\right)}{\ln\left(\frac{S_{\text{бол.пл.}}}{S_{\text{мен.пл.}}}\right)}, \text{ где:}$$

T – коэффициент торможения цены;

$C_{\text{бол.пл.}}$ – цена 1 кв.м. объекта-аналога с большей площадью, руб.;

$C_{\text{мен.пл.}}$ – цена 1 кв.м. объекта-аналога с меньшей площадью, руб.;

$S_{\text{бол.пл.}}$ – площадь объекта-аналога большей площади, кв.м.;

$S_{\text{мен.пл.}}$ – площадь объекта-аналога меньшей площади, кв.м.

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

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

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как рынок универсальных офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов, расположенных в г. Новый Уренгой.

Объект оценки, в зависимости от экономической деятельности, относится к активному рынку недвижимости.

Рынок офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов ЯНАО слабо развит. Предложения о продаже объектов доступны в открытых источниках информации. Цены носят неравномерный характер.

На дату оценки рынок предложений к продаже и к аренде офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов в г. Новый Уренгой развит слабо. Общий объем предложения к продаже офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов: 145 предложений. Общий объем предложения к аренде офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов: 180 предложений.

Средняя стоимость продажи офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов зависит от местоположения и наличие инфраструктуры составляет: офисная недвижимость: 72 168 руб./кв.м., торговая недвижимость: 72 071 руб./кв.м. На рынке представлены в основном небольшие по площади встроенные ОКС.

В результате анализа представленных к продаже офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов (единые объекты недвижимости) в г. Новый Уренгой выявлено, что стоимость предложения к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, наиболее вероятна в пределах – 65 242 – 152 616 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок). Среднее значение представленного интервала составило 108 929 руб./кв. м. (до внесения корректировок).

В результате анализа представленных к аренде офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов (единые объекты недвижимости) в г. Новый Уренгой выявлено, что стоимость предложения к аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки, наиболее вероятна в пределах – 852 – 2 494 руб./кв.м./мес. (с учетом стоимости прав на земельный участок). Среднее значение представленного интервала составило 1 673 руб./кв. м./мес. (до внесения корректировок).

В ходе проведенного анализа Оценщиком выяснено, что рынок купли-продажи объектов земельных участко с разрешенным использованием: «благоустройство территории», сопоставимых по своим основным характеристикам с рассматриваемым, (из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки), расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, практически отсутствует.

Рынок аренды объекта оценки – не активный.

Срок экспозиции земельный участков на рынке аренды, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым земельным участком, составляет около 6 месяцев

Учитывая местоположение земельного участка, вид разрешенного использования, площадь объекта оценки, Оценщик делает вывод, что величина ежегодной арендной платы за пользование земельным участком может находиться в диапазоне от 155 до 211 рублей за 1 кв.м. (данные выборки сопоставимых объектов, представленной выше, в подразделе 2.5.7)

В процессе оценки оценщик будет использовать для расчетов объекты-аналоги, информация по которым представлена в настоящем разделе. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от индивидуальных особенностей объекта и может выходить из диапазона стоимостей, определенного в анализе рынка недвижимости.



3 ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход

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)

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

Сравнительный подход

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.16 ФСО №1)

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1)

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22а ФСО №7).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 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 (п.16 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

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

3.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов к оценке объекта капитального строительства

1. Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества недавних продаж или предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

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

Оценщиком проанализирован рынок продажи офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов



объектов в г. Новый Уренгой.

Рынок продажи офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов в г. Новый Уренгой является активным, в средствах массовой информации Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект оценки, либо введены обоснованные корректировки на местоположение;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата не должна превышать 33%;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

*Сравнительный подход **применяется** для оценки недвижимости, так как есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.*

2. Применение доходного подхода для оценки стоимости имущества требует наличия развитого рынка аренды аналогичных объектов или информации о функционировании и доходности аналогичных объектов.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

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

Оценщиком проанализирован рынок аренды офисно-торговых объектов в г. Новый Уренгой ХМАО-Югра

Рынок аренды офисно-торговых объектов в г. Новый Уренгой является активным, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ставками аренды.

В качестве информации о расходах, связанным с объектом оценки оценщик использовал аналитические данные о величине операционных расходов, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

*Доходный подход **применяется** (для части объектов оценки), так как существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

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

Анализ возможности применения затратного подхода к оценке инженерных сооружений (Объект оценки №6 и №7).

Поскольку имеется информация об объемно-планировочных и конструктивных характеристиках объекта оценки (часть объекта оценки – Объект оценки №6 и №7), имеется справочная информация о стоимости строительства аналогичных объектов, исполнитель принял решение **использовать затратный подход** для расчета рыночной стоимости для части объекта оценки. Выбран метод сравнительной единицы, выбранный метод подкреплен хорошо проработанной информационной основой, повышающей его точность в сравнении с другими, не требующими специальных знаний в области ценообразования в строительстве.

Анализ возможности применения затратного подхода к оценке инженерных сооружений (Объект оценки с №1 по №5).

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

По мнению оценщика, расчет затрат на строительство встроенных нежилых помещений за вычетом накопленного износа затруднительно, в связи с чем результаты, полученные в рамках применения затратного подхода могут существенно исказить итоговую рыночную стоимость объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, встроенному нежилому помещению.



Типичный покупатель встроенного помещения не имеет мотивов и возможностей по самостоятельному строительству отдельного нужного ему помещения в отдельно стоящем здании.

Затратный подход состоит из 5-ти этапов.

1. Оценка участка земли.

В настоящее время права на долю земельного участка, приходящегося на отдельное помещение в многоэтажном здании, у подавляющего большинства собственников не оформлены. Имеющаяся на рынке информация по объектам аналогам не содержит полного объема характеристик, в том числе и по земельным участкам, на которых расположены встроенные помещения. Это делает невозможным достоверно определить стоимость прав на долю застроенного земельного участка, относящегося к объекту оценки, при помощи метода остатка или выделения («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р.).

2. Оценка стоимости строительства улучшений.

Объект оценки (часть объекта оценки – объект оценки №1, №2, №3, №4 и №5) относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям.

3. Оценка накопленного износа.

Различные износы взаимно влияют друг на друга и нелинейно снижают стоимость отдельных помещений различно расположенных в одном здании, что приведет к погрешностям при определении стоимости замещения или воспроизводства.

4. Определение прибыли предпринимателя.

Величина прибыли предпринимателя будет существенно зависеть от размеров здания, в котором расположен объект оценки, в соответствии с продолжительностью его строительства.

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

Вывод:

1. Принцип, лежащий в основе затратного подхода, не соответствует типичной мотивации основных субъектов рынка встроенных помещений.

2. Определение стоимости прав на долю земельного участка юридически не обосновано, в связи с отсутствием правоустанавливающих документов.

3. Все расчетные этапы затратного подхода для встроенных помещений могут привести к существенным погрешностям, что исказит результат оценки.

*Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, оценщик принял решение **отказаться** от использования затратного подхода для части объекта оценки (Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5 и №8).*

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного (для части объекта оценки – Объекты оценки №1, №2, №3, №4, №5), затратного (для части объекта оценки – Объекты оценки №6, №7) и доходного (для части объекта оценки – Объекты оценки №1, №2) подходов.

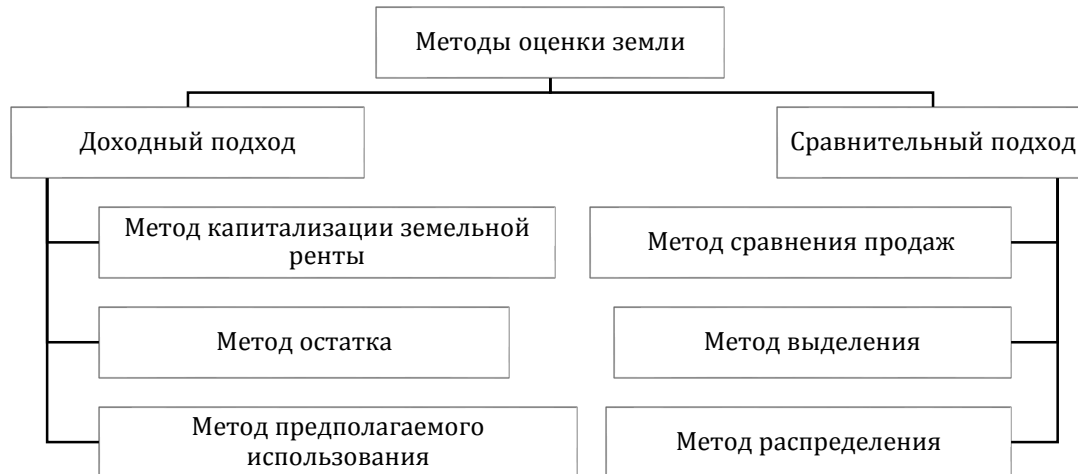
Обоснование выбора используемых подходов и методов

в рамках каждого из применяемых подходов к оценке права аренды земельного участка

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.



Методы оценки земли

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.

В части оценки земли на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. На дату оценки, в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации по предложениям о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемым, отвечающая репрезентативности. В связи с чем Оценщик с чел возможным применение метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Метод остатка – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Вывод: метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.



Метод предполагаемого использования – применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

Вывод: метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить в будущем, а также связанные с ним расходы.

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

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако в рамках настоящего отчета оценке подлежит лишь сам земельный участок, без учета строений на нем.

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

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

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 части оценки земли на сравнительном подходе основаны: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж.

Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

- При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;



- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Вывод: В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод выделения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Вывод: В данном случае, оценщику не представляется возможным применить метод распределения, поскольку по данным, доступным оценщику по состоянию на дату оценки, объект аренды не застроен объектами капитального строительства.

Метод сравнения продаж – применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
- при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к данной оценке данное условие выполняется – на рынке представлено достаточное количество предложений сопоставимых объектов с объектом оценки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;



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

Вывод: Условием для применения метода сравнения продаж является наличие информации о ценах сделок (предложениях) с земельными участками, сопоставимых по своим основным характеристикам с оцениваемым земельным участком. Данное условие не выполняется, в связи с чем не представляется возможным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Вывод: Таким образом, учитывая все особенности сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, а также учитывая выводы, сделанные оценщиком о применимости методов оценки объекта оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно применять метод капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода.

Относительно определения величины арендной платы (ренты) за пользование рассматриваемым объектом недвижимости, заметим следующее: в распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация для применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины арендной платы (ренты) за один год в отношении рассматриваемого земельного участка

Вывод: Исходя из вышесказанного, Оценщик сделал мотивированный выбор в пользу сравнительного подхода для определения величины арендной платы (один год) в отношении рассматриваемого земельного участка, рассматриваемого в рамках настоящей оценки (метода сравнения продаж).

4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

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

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

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

4.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

**Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:**

1. Выбор элементов и единиц сравнения
2. Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор элементов и единиц сравнения

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22г ФСО №7).

Учитывая тот факт, что удельный показатель рыночной стоимости указывается в расчете на 1 кв.м., в качестве единицы сравнения объектов-аналогов Оценщик принял 1 кв.м. площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендатором и арендодателем, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

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.

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие (п. 22е, ФСО №7):

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

После сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения к ценам объектов-аналогов необходимо внести корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю объект-аналог ему уступает.

Корректировки значений единиц сравнения для объектов-аналогов производятся в следующем порядке:

4. в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (вносятся путем применения указанных корректировок к предыдущему результату);
5. во вторую очередь вносятся корректировки, которые относятся непосредственно к объекту недвижимости (вносятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на



условия рынка в произвольном порядке).

Для определения величин корректировок в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации применяются количественные и качественные методики.

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

2. Выбор и установление цены объектов-аналогов. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения

Согласно п. 226 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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов

В качестве аналогов выбирались предложения к продаже коммерческой недвижимости опубликованные в свободном доступе, на публичных сайтах в сети Интернет, либо в периодических печатных изданиях, распространяемых на территории ХМАО-Югра.

Для оцениваемых зданий подобраны аналоги сопоставимого использования. В результате анализа рынка и поиска аналогов вблизи расположения оцениваемых объектов выявлены предложения по продаже нежилых помещений коммерческого назначения.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе [2.5.7]. настоящего отчета об оценке.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

Отбор объектов-аналогов производится из объектов, расположенных в сопоставимых с объектами оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах города Новый Уренгой. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объектов оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

При выборе объектов аналогов исключались объекты с максимальными и / или минимальными ценовыми характеристиками.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

Выбор, установление цены объектов-аналогов.
Таблица 4-1

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Тип площади	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Функциональное назначение	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
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этажность	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Состояние (уровень) отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Площадь, кв.м.	22,00	68,8	88,30	129,60	138,00
Цена предложения, руб.	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Среднее значение, руб.	131 987				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.	13 056				
Коэффициент вариации (v), %	9,89%				
Источник информации	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-yamalonenetskiy-avtonomnyy-okrug-novyy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами
Таблица 4-2

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Близость к остановкам общественного транспорта	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	технический этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	377,30	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Цена предложения, руб. /мес.		2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniyayamalo-nenetskiy-avtonomnyy-okrug-novyuy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Показатель	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Близость к остановкам общественного транспорта	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	962,50	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Цена предложения, руб. /мес.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniyayamalo-nenetskiy-avtonomnyy-okrug-novyy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Показатель	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 15, 16 на поэтажном плане	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Близость к остановкам общественного транспорта	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие	Расположен в непосредственной близости от остановки	Расположен в непосредственной близости от остановки	Расположен в непосредственной близости от остановки	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	общественного транспорта	общественного транспорта	общественного транспорта		
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	58,10	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Цена предложения, руб. /мес.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniyayamalo-nenetskiy-avtonomnyu-okrug-novyy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Показатель	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий автономный округ,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий автономный округ,



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 19, 21 на поэтажном плане	проспект Губкина, 14А	Новый Уренгой, ул. Сибирская	проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	проспект Губкина, 14А	Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Близость к остановкам общественного транспорта	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	23,90	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Цена предложения, руб. /мес.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniyayamalo-nenetskiy-avtonomnyu-okrug-novyuy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/

Показатель	Объект оценки №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900	00.01.1900
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Не сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 5-9 на поэтажном плане	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Местонахождение в пределах города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	микрорайон Оптимистов, Южная жилая часть	проспект Губкина	проспект Губкина	Северная Жилая часть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Близость к остановкам общественного транспорта	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	(Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)					
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	39,80	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Цена предложения, руб. /мес.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-yamalo-nenetskiy-	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/



Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		avtonomnyu-okrug-novyu-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222				



В целях настоящей оценки выбрано 5 объектов-аналогов, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующие значительных корректировок.

В Таблица 4-2 Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п.22е ФСО №7).

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в Таблица 4-2, то обоснования использования в расчетах лишь части доступных данных не требуется.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Таблица 4-3

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000



Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Право собственности	
Объект – аналог №1	Право собственности	1,000
Объект – аналог №2	Право собственности	1,000
Объект – аналог №3	Право собственности	1,000
Объект – аналог №4	Право собственности	1,000
Объект – аналог №5	Право собственности	1,000

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.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Корректировка на условия финансирования

Таблица 4-4

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000



Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

Корректировка на состав условия продажи (предложения)

Таблица 4-5

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Условия продажи типичные	-
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000



Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

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.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Продажа коммерческих объектов пользуется высоким спросом.

Типичный срок экспозиции определен на основании Раздела 2.3 настоящего Отчета. Типичный срок экспозиции объектов оценки принят на уровне: 6 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Корректировки на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки

Таблица 4-6

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000



Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г. (Таблица 18 «Границы расширенного интервала значений скидки на торг» (Коллективное мнение экспертов – оценщиков).

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

Так как рынок офисно-торговых объектов, расположенных в городе Новый Уренгой, является не активным, то к расчету принято максимальное значение расширенного интервала корректировки на уторгование (торг) цены для средних городов для офисной недвижимости – 9,3% или 0,907.

Корректировка на наличие скидки к ценам предложений

Таблица 4-7

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,8350
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,8350
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,8350
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,8350
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,8350
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,835
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,835
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,835
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,835
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,835

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.



Анализ влияния местоположения торгово-офисной недвижимости выполнен на основании Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4-8

Объект	Характеристики местоположения	Местонахождение в границах города	Корректировка на местоположение
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Центры административных районов города	-
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов	Центры административных районов города	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Центры административных районов города	-
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов	Центры административных районов города	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 15, 16 на поэтажном плане	Центры административных районов города	-
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000



Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов	Центры административных районов города	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 19, 21 на поэтажном плане	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов	Центры административных районов города	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б, помещения 5-9 на поэтажном плане	Центры административных районов города	-
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов	Центры административных районов города	1,000

Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

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

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта



- недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
 - влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.».

Значения корректирующих коэффициентов на расположение относительно «красной линии»

Таблица 4-9

		Объект-аналог	
		Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии
Объект оценки	Расположен внутри квартала	1,00	0,80
	Расположен на красной линии	1,25	1,00

Корректировка на расположение относительно «красной линии» введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Таблица 4-10

Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000



Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
--------------------	---------------------------	-------

Близость к остановкам общественного транспорта. Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Если мы говорим об объектах коммерческого назначения, то близость к остановкам общественного транспорта - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

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

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которой располагается остановка общественного транспорта;
- важность и значимость расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 4-11

		Объект-аналог	
		Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен на удалении от остановок
Объект оценки	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,00	1,16
	Расположен на удалении от остановок	0,86	1,00

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 4-12

Объект	Близость к остановкам общественного транспорта	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000



Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Остановки общественного транспорта: Рядом с объектом оценки имеются следующие остановки общественного транспорта: "Администрация" - 78 метров; Автобусные маршруты: №1 (Улица Мира - Аэропорт Новый Уренгой), №4 (Улица Мира - Школа № 5 - Улица Мира)	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000



Доступ к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Корректировка на доступ к объекту определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

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

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.4. «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на доступ к объекту

Таблица 4-13

		Объект-аналог	
		На закрытой территории	Со свободным доступом
Объект оценки	На закрытой территории	1,00	0,87
	Со свободным доступом	1,15	1,00

Корректировка на доступ к объекту введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на доступ к объекту

Таблица 4-14

Объект	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000



Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000

Площадь. Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Поправка на площадь для коммерческой недвижимости определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Расчет корректировки произведен с применением Формула 2-1.

Корректировка на площадь

Таблица 4-15

Объект	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	377,30	-
Объект – аналог №1	22,0	0,693
Объект – аналог №2	68,8	0,803
Объект – аналог №3	88,3	0,829
Объект – аналог №4	129,6	0,871
Объект – аналог №5	138,0	0,878
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	962,5	-
Объект – аналог №1	22,0	0,614
Объект – аналог №2	68,8	0,712
Объект – аналог №3	88,3	0,735
Объект – аналог №4	129,6	0,772
Объект – аналог №5	138,0	0,778
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	58,1	-
Объект – аналог №1	22,0	0,882
Объект – аналог №2	68,8	1,022
Объект – аналог №3	88,3	1,055
Объект – аналог №4	129,6	1,109
Объект – аналог №5	138,0	1,118
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	23,9	-
Объект – аналог №1	22,0	0,989
Объект – аналог №2	68,8	1,146
Объект – аналог №3	88,3	1,184
Объект – аналог №4	129,6	1,244
Объект – аналог №5	138,0	1,254
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	39,8	-
Объект – аналог №1	22,0	0,926
Объект – аналог №2	68,8	1,073
Объект – аналог №3	88,3	1,108
Объект – аналог №4	129,6	1,165
Объект – аналог №5	138,0	1,174

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Корректировка на тип объекта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного



интервала:

- соотношение основной площади и площадей вспомогательного назначения и мест общего пользования;
- конфигурация помещений;
- проходимость месторасположения площади внутри здания;
- востребованность объекта подобного назначения

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5. «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта

Таблица 4-16

		Объект-аналог	
		Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах застройки
Объект оценки	Встроенное помещение	1,00	0,89
	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах застройки	1,12	1,00

Корректировка на тип объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на тип объекта

Таблица 4-17

Объект	Тип объекта	Корректировка на Тип объекта
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000



Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000

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

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

Корректировка на этаж расположения определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

Таблица 4-18

Объект оценки	Объект-аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Корректировка на этаж расположения введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 4-19

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь ОКСа, кв.м.	377,3	22,0	68,8	88,3	129,6	138,0
Подвал, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	138,0
1 этаж, кв.м.	0,0	22,0	68,8	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше, кв.м.	377,3	0,0	0,0	88,3	129,6	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа						
Подвал	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	1,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
	Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	1 этаж	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000
	2 этаж и выше	0,850	0,000	0,000	0,850	0,850
Сумма	0,850	1,000	1,000	0,850	0,850	0,800



Корректировка на этажность	<i>x</i>	<i>0,850</i>	<i>0,850</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,063</i>
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (0,85 / 1)</i>	<i>= (0,85 / 1)</i>	<i>= (0,85 / 0,85)</i>	<i>= (0,85 / 0,85)</i>	<i>= (0,85 / 0,8)</i>

Показатель	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь ОКСа, кв.м.	962,5	22	68,8	88,3	129,6	138
Подвал, кв.м.	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	962,50	0,0	0,0	0,0	0,0	138,0
1 этаж, кв.м.	0	22,0	68,8	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,00	0,0	0,0	88,3	129,6	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа						
Подвал	0	0	0	0	0	0
Цоколь	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
1 этаж	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,800	0,000	0,000	0,000	0,000	0,800
1 этаж	0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,850	0,850	0,000
Сумма	<i>0,800</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,850</i>	<i>0,850</i>	<i>0,800</i>
Корректировка на этажность	<i>x</i>	<i>0,800</i>	<i>0,800</i>	<i>0,941</i>	<i>0,941</i>	<i>1,000</i>
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (0,8 / 1)</i>	<i>= (0,8 / 1)</i>	<i>= (0,8 / 0,85)</i>	<i>= (0,8 / 0,85)</i>	<i>= (0,8 / 0,8)</i>

Показатель	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь ОКСа, кв.м.	58,1	22	68,8	88,3	129,6	138
Подвал, кв.м.	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	138,0
1 этаж, кв.м.	58,10	22,0	68,8	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,00	0,0	0,0	88,3	129,6	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа						
Подвал	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,800
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,850	0,850	0,000
Сумма	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,850</i>	<i>0,850</i>	<i>0,800</i>
Корректировка на этажность	<i>x</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,176</i>	<i>1,176</i>	<i>1,250</i>
<i>Формула расчета:</i>		<i>= (1 / 1)</i>	<i>= (1 / 1)</i>	<i>= (1 / 0,85)</i>	<i>= (1 / 0,85)</i>	<i>= (1 / 0,8)</i>

Показатель	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь ОКСа, кв.м.	23,9	22	68,8	88,3	129,6	138
Подвал, кв.м.	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	138,0



1 этаж, кв.м.	23,90	22,0	68,8	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,00	0,0	0,0	88,3	129,6	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа						
Подвал	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,800
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,850	0,850	0,000
Сумма	1,000	1,000	1,000	0,850	0,850	0,800
Корректировка на этажность	<i>x</i>	1,000	1,000	1,176	1,176	1,250
<i>Формула расчета:</i>		= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 0,85)	= (1 / 0,85)	= (1 / 0,8)

Показатель	Объект оценки №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь ОКСа, кв.м.	39,8	22	68,8	88,3	129,6	138
Подвал, кв.м.	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м.	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	138,0
1 этаж, кв.м.	39,80	22,0	68,8	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше, кв.м.	0,00	0,0	0,0	88,3	129,6	0,0
Доля площади каждого этажа в общей площади ОКСа						
Подвал	0	0	0	0	0	0
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,800
1 этаж	1,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000
2 этаж и выше	0,000	0,000	0,000	0,850	0,850	0,000
Сумма	1,000	1,000	1,000	0,850	0,850	0,800
Корректировка на этажность	<i>x</i>	1,000	1,000	1,176	1,176	1,250
<i>Формула расчета:</i>		= (1 / 1)	= (1 / 1)	= (1 / 0,85)	= (1 / 0,85)	= (1 / 0,8)

Наличие отдельного входа. Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка



объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

Таблица 4-20

		Объект-аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	Отдельный вход есть	1,00	1,11
	Отдельного входа нет	0,90	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 4-21

Объект	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000

Класс качества. Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

К сожалению, любая классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать



индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, наличие дополнительных удобств и т.д. Сейчас принято различать, офисные помещения по классам «А», «В», «С» и ниже.

Как известно, высококлассные объекты офисно-торгового назначения в силу своих техничеки" характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Корректировка на класс качества определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- месторасположение;
- этажность;
- конструктивные и планировочные решения объекта;
- высота потолков;
- наличие современного инженерного оборудования;
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видео наблюдения;
- паркинг;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на Класс качества

Таблица 4-22

		Объект-аналог		
		А, А+	В, В+	С
Объект оценки	А, А+	1,00	1,08	1,25
	В, В+	0,93	1,00	1,16
	С	0,8	0,86	1,00

Корректировка на класс качества введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на класс качества

Таблица 4-23

Объект	Класс качества	Корректировка на Класс качества
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	В+	-
Объект – аналог №1	В	1,000
Объект – аналог №2	В	1,000
Объект – аналог №3	В	1,000
Объект – аналог №4	В	1,000
Объект – аналог №5	В	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	В+	-
Объект – аналог №1	В	1,000
Объект – аналог №2	В	1,000
Объект – аналог №3	В	1,000
Объект – аналог №4	В	1,000
Объект – аналог №5	В	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	В+	-
Объект – аналог №1	В	1,000
Объект – аналог №2	В	1,000
Объект – аналог №3	В	1,000
Объект – аналог №4	В	1,000
Объект – аналог №5	В	1,000



Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	B+	-
Объект – аналог №1	B	1,000
Объект – аналог №2	B	1,000
Объект – аналог №3	B	1,000
Объект – аналог №4	B	1,000
Объект – аналог №5	B	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	B+	-
Объект – аналог №1	B	1,000
Объект – аналог №2	B	1,000
Объект – аналог №3	B	1,000
Объект – аналог №4	B	1,000
Объект – аналог №5	B	1,000

Физическое состояние объекта. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов к инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая (эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Корректировка на физическое состояние объекта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

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

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние объекта

Таблица 4-24

		Объект оценки		
		Хорошее (новое здание)	Удовлетворительное	Неудовлетворительное (требует ремонта)
Объект-аналог	Хорошее (новое здание)	1,00	0,83	0,59
	Удовлетворительное	1,20	1,00	0,71
	Неудовлетворительное (требует ремонта)	1,69	1,41	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировки на физическое состояние объекта

Таблица 4-25

Объект	Физическое состояние здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000



Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000

Состояние отделки. На стоимость объекта недвижимого имущества оказывает также и внутренняя отделка.

Корректировка на состояние отделки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на состояние отделки

Таблица 4-26

		Объект оценки			
		Без отделки / отделка требует капитального ремонта	Отделка, требует косметического ремонта	Среднее состояние отделки	Отделка "люкс"
Объект-	Без отделки / отделка требует капитального ремонта	1,00	1,09	1,27	1,56
	Отделка, требует косметического ремонта	0,92	1,00	1,16	1,43



	Объект оценки			
	Без отделки / отделка требует капитального ремонта	Отделка, требует косметического ремонта	Среднее состояние отделки	Отделка "люкс"
Среднее состояние отделки	0,79	0,86	1,00	1,23
Отделка "люкс"	0,64	0,70	0,81	1,00

Значение корректирующих коэффициентов на состояние отделки определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на состояние отделки

Таблица 4-27

Объект	Состояние отделки	Корректировка на состояние отделки
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	Среднее состояние	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	Среднее состояние	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	Среднее состояние	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	Среднее состояние	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	Среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	Среднее состояние	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Корректировка на состояние отделки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка



объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на Функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 4-28

		Объект-аналог			
		Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,88
	Высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,09
	Высококласный торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	Объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов на тип площади

Таблица 4-29

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены площади под терминалы, банкоматы к удельной цене за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение удельной цены за площади под вендинговые аппараты к удельной цене за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельной цены за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельной цене за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельной цене за основные площади	0,68	0,5	0,88

Значение корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта и его частей и на тип площади определено на основании выше приведенной таблицы на среднем уровне.

Корректировка на вид использования и функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 4-30

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	377,30	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0	0,00	0	0
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	156,70	0	13,8	19,4	23,3	20,7
Основные площади, кв.м.	220,60	22,00	55,0	68,874	106,27	117,30
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,415	0,000	0,200	0,220	0,180	0,150
Основные площади, %	0,585	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850



Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
	Терминалы, банкоматы, %	Вендинговые аппараты, %	Площади в виде блоков, %	Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	Основные площади, %	Сумма
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,282	0,000	0,136	0,150	0,122	0,102
Основные площади, %	0,585	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Сумма	0,867	1,000	0,936	0,930	0,942	0,952
Корректировка на состояние отделки	x	0,867	0,926	0,933	0,920	0,911
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,868 / 1)$	$= (0,868 / 0,936)$	$= (0,868 / 0,93)$	$= (0,868 / 0,943)$	$= (0,868 / 0,952)$

Показатель	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	962,50	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	343,90	0,00	13,76	19,43	23,33	20,70
Основные площади, кв.м.	618,60	22,00	55,04	68,87	106,27	117,30
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,357	0,000	0,200	0,220	0,180	0,150
Основные площади, %	0,643	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,243	0,000	0,136	0,150	0,122	0,102
Основные площади, %	0,643	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Сумма	0,886	1,000	0,936	0,930	0,942	0,952
Корректировка на состояние отделки	x	0,886	0,946	0,953	0,940	0,930
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,886 / 1)$	$= (0,886 / 0,936)$	$= (0,886 / 0,93)$	$= (0,886 / 0,943)$	$= (0,886 / 0,952)$

Показатель	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	58,10	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	58,10	0,00	13,76	19,43	23,33	20,70
Основные площади, кв.м.	0,00	22,00	55,04	68,87	106,27	117,30
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	1,000	0,000	0,200	0,220	0,180	0,150
Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,680	0,000	0,136	0,150	0,122	0,102
Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Сумма	0,680	1,000	0,936	0,930	0,942	0,952
Корректировка на состояние отделки	x	0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,68 / 1)$	$= (0,68 / 0,936)$	$= (0,68 / 0,93)$	$= (0,68 / 0,943)$	$= (0,68 / 0,952)$

Показатель	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	23,90	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	23,90	0,00	13,76	19,43	23,33	20,70
Основные площади, кв.м.	0,00	22,00	55,04	68,87	106,27	117,30
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	1,000	0,000	0,200	0,220	0,180	0,150
Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,680	0,000	0,136	0,150	0,122	0,102
Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Сумма	0,680	1,000	0,936	0,930	0,942	0,952
Корректировка на состояние отделки	x	0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,68 / 1)$	$= (0,68 / 0,936)$	$= (0,68 / 0,93)$	$= (0,68 / 0,943)$	$= (0,68 / 0,952)$

Показатель	Объект оценки №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	39,80	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	39,80	0,00	13,76	19,43	23,33	20,70
Основные площади, кв.м.	0,00	22,00	55,04	68,87	106,27	117,30
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	1,000	0,000	0,200	0,220	0,180	0,150
Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,680	0,000	0,136	0,150	0,122	0,102



Основные площади, %	0,000	1,000	0,800	0,780	0,820	0,850
Сумма	0,680	1,000	0,936	0,930	0,942	0,952
Корректировка на состояние отделки	x	0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,68 / 1)$	$= (0,68 / 0,936)$	$= (0,68 / 0,93)$	$= (0,68 / 0,943)$	$= (0,68 / 0,952)$

Возможность парковки. Корректировка на возможность парковки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом в соответствии с потребностями клиентов или работников.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.».

**Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов,
в зависимости от возможности парковки**

Таблица 4-31

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект-аналог		
		Без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	Без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на возможность парковки

Таблица 4-32

Объект	Парковка	Корректировка на парковку
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект оценки №3 (кадастровый №89:11:050103:4707)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект оценки №4 (кадастровый №89:11:050103:4708)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000



Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект оценки №5 (кадастровый №89:11:050103:4710)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000

Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки, введение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

Формула 4-1

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для объекта оценки
Таблица 4-33

Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.		2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	10.11.20	10.11.20	10.11.20	10.11.20	10.11.20
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский	Ямало-Ненецкий автономный округ,	Ямало-Ненецкий автономный округ,	Ямало-Ненецкий автономный округ,	Ямало-Ненецкий автономный округ,	Ямало-Ненецкий автономный округ,



	автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 14-й, д. 40, пом. 197	Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Новый Уренгой, ул. Сибирская	Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Этаж расположения	технический этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		0,850	0,850	1,000	1,000	1,063
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		86 783	108 319	113 477	107 596	106 720
Площадь, кв.м.	377,30	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Корректировка на площадь		0,693	0,803	0,829	0,871	0,878
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		60 147	86 969	94 090	93 741	93 734
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная

Корректировка на тип площади		0,867	0,926	0,933	0,920	0,911
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		52 153	80 567	87 764	86 251	85 374
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		52 153	80 567	87 764	86 251	85 374

Наименование показателя	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.		2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	10.11.20	10.11.20	10.11.20	10.11.20	10.11.20
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения



Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Этаж расположения	цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		0,800	0,800	0,941	0,941	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		81 678	101 948	106 802	101 267	100 442
Площадь, кв.м.	962,50	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Корректировка на площадь		0,614	0,712	0,735	0,772	0,778
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		50 167	72 538	78 478	78 187	78 181



Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,886	0,946	0,953	0,940	0,930
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		44 431	68 637	74 769	73 480	72 733
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		44 431	68 637	74 769	73 480	72 733
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		44 431	68 637	74 769	73 480	72 733

Наименование показателя	Объект оценки №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442



Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16, помещения 15, 16 на поэтажном плане	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,170	1,170	1,250
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	132 768	125 888	125 553
Площадь, кв.м.	58,10	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Корректировка на площадь		0,882	1,022	1,055	1,109	1,118
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375



Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		90 076	130 244	140 134	139 615	140 375
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		61 252	94 622	102 508	100 741	100 268
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		61 252	94 622	102 508	100 741	100 268
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		61 252	94 622	102 508	100 741	100 268

Наименование показателя	Объект оценки №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные



Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16, помещения 15, 16 на поэтажном плане	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,170	1,170	1,250
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	132 768	125 888	125 553
Площадь, кв.м.	23,90	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Корректировка на площадь		0,989	1,146	1,184	1,244	1,254



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		101 013	146 057	157 148	156 566	157 419
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		68 689	106 110	114 953	112 972	112 442
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		68 689	106 110	114 953	112 972	112 442
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		68 689	106 110	114 953	112 972	112 442

Наименование показателя	Объект оценки №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к продаже, руб.	-	2 690 000	10 500 000	12 000 000	16 700 000	16 600 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности



Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,835	0,835	0,835	0,835	0,835
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16, помещения 15, 16 на поэтажном плане	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Сибирская	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, ул. Дружбы Народов
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442



Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	113 477	107 596	100 442
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж	2 этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,170	1,170	1,250
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		102 098	127 435	132 768	125 888	125 553
Площадь, кв.м.	39,80	22,00	68,80	88,30	129,60	138,00
Корректировка на площадь		0,926	1,073	1,108	1,165	1,174
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		94 581	136 758	147 142	146 597	147 396
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная площадь, вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,680	0,726	0,731	0,722	0,714
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		64 315	99 354	107 634	105 779	105 283
Материал стен	Кирпичные (капитальные)	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		64 315	99 354	107 634	105 779	105 283



Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		64 315	99 354	107 634	105 779	105 283

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-2

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

Формула 4-3

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 4-4

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ед.изм.

Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 4-34

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.					
Объект – аналог №1	52 153	78 421,83	14 929,28	19,04%	-33%
Объект – аналог №2	80 567				3%
Объект – аналог №3	87 764				11,91%
Объект – аналог №4	86 251				9,98%
Объект – аналог №5	85 374				8,87%

Таблица 4-35

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.					
Объект – аналог №1	44 431	66 810,24	12 718,76	19,04%	-33%
Объект – аналог №2	68 637				3%
Объект – аналог №3	74 769				11,91%
Объект – аналог №4	73 480				9,98%
Объект – аналог №5	72 733				8,87%

Таблица 4-36

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.					
Объект – аналог №1	61 252	91 877,97	17 373,99	18,91%	-33%
Объект – аналог №2	94 622				3%
Объект – аналог №3	102 508				11,57%
Объект – аналог №4	100 741				9,65%
Объект – аналог №5	100 268				9,13%



Таблица 4-37

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.					
Объект – аналог №1	68 689	103 033,10	19 483,41	18,91%	-33%
Объект – аналог №2	106 110				3%
Объект – аналог №3	114 953				11,57%
Объект – аналог №4	112 972				9,65%
Объект – аналог №5	112 442				9,13%

Таблица 4-38

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.					
Объект – аналог №1	64 315	96 472,87	18 242,88	18,91%	-33%
Объект – аналог №2	99 354				3%
Объект – аналог №3	107 634				11,57%
Объект – аналог №4	105 779				9,65%
Объект – аналог №5	105 283				9,13%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных коррективов) и валовой коррекции (сумма коррективов, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых коррективов.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 4-5}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой коррективы i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й коррективы i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Расчет стоимости объекта оценки (часть объекта оценки) в рамках сравнительного подхода

Таблица 4-39

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------



Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	52 153	80 567	87 764	86 251	85 374
Общая чистая коррекция, руб.	70 119,3	72 049,7	48 136,6	42 607,0	34 915,5
в % от цены продажи	57,3	47,2	35,4	33,1	29,0
Общая валовая коррекция, руб.	70 119,3	72 049,7	48 136,6	42 607,0	47 470,8
в % от цены продажи	57,35	47,21	35,42	33,07	39,46
Вес объекта-аналога	0,730	0,778	0,833	0,844	0,814
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,183	0,194	0,208	0,211	0,204
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	79 058				
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	377,3				
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	29 829 000				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	44 431	68 637	74 769	73 480	72 733
Общая чистая коррекция, руб.	77 841,4	83 978,9	61 131,4	55 377,8	47 556,5
в % от цены продажи	63,7	55,0	45,0	43,0	39,5
Общая валовая коррекция, руб.	77 841,4	83 978,9	61 131,4	55 377,8	47 556,5
в % от цены продажи	63,66	55,03	44,98	42,98	39,53
Вес объекта-аналога	0,700	0,741	0,788	0,798	0,814
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,175	0,185	0,197	0,199	0,203
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	64 687				
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	962,5				
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	62 262 000				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	61 252	94 622	102 508	100 741	100 268
Общая чистая коррекция, руб.	61 020,9	57 994,6	33 392,8	28 117,4	20 021,7
в % от цены продажи	49,9	38,0	24,6	21,8	16,6
Общая валовая коррекция, руб.	61 020,9	63 613,3	86 706,9	92 153,9	99 888,5
в % от цены продажи	49,91	41,68	63,80	71,52	83,04
Вес объекта-аналога	0,765	0,804	0,700	0,663	0,609
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,191	0,201	0,175	0,166	0,152
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	80 646				
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	58,1				
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	4 686 000				



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	68 689	106 110	114 953	112 972	112 442
Общая чистая коррекция, руб.	53 584,2	46 506,4	20 947,1	15 886,2	7 847,9
в % от цены продажи	43,8	30,5	15,4	12,3	6,5
Общая валовая коррекция, руб.	53 584,2	83 751,5	108 289,2	113 824,6	121 801,4
в % от цены продажи	43,82	54,88	79,68	88,33	101,26
Вес объекта-аналога	0,794	0,742	0,625	0,584	0,524
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,198	0,185	0,156	0,146	0,131
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	82 489				
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	23,9				
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	1 972 000				
Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	122 273	152 616	135 900	128 858	120 290
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	64 315	99 354	107 634	105 779	105 283
Общая чистая коррекция, руб.	57 957,7	53 262,5	28 266,3	23 079,2	15 007,2
в % от цены продажи	47,4	34,9	20,8	17,9	12,5
Общая валовая коррекция, руб.	57 957,7	71 908,4	95 596,9	101 080,2	108 914,6
в % от цены продажи	47,40	47,12	70,34	78,44	90,54
Вес объекта-аналога	0,777	0,778	0,669	0,631	0,574
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,194	0,195	0,167	0,158	0,143
Стоимость оцениваемого ОКС, руб./кв.м.	81 614				
Количество ед. измерения оцениваемого ОКС, кв.м.	39,8				
Стоимость объекта оценки, (округленно), руб.	3 249 000				

Заключение о стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Так как оценщиком в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости сравнительным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении сравнительного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки, то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объекта оценки (часть объекта оценки – Объекты оценки с №1 по №5), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 11 ноября 2020 г., составляет:

101 998 000 (Сто один миллион девятьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

Таблица 4-40

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	29 829 000,00
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	62 262 000,00
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000,00
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000,00
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000,00

5 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

5.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОКС (ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Анализ рынка универсальных офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов г. Новый Уренгой, выполненный в настоящем Отчете, показал, что предложения в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, присутствуют в большом количестве, информация о ставках арендной платы и условиях аренды находится в открытом доступе, что позволяет спрогнозировать потенциальный доход от коммерческой эксплуатации Объекта оценки, соответственно Оценщик счел необходимым применение доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов,
- метод капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО №7).

Объекты оценки, на дату оценки, могут быть сданы в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки, на дату оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости. Имеющаяся информация о величине арендной ставки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Учитывая выше изложенное, в рамках доходного подхода применяется **метод прямой капитализации**.

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Формула для расчета стоимости объекта оценки имеет вид:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad \text{Формула 5-1}$$

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

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

5.3 РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации производится в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение убытков от вакансий и неплатежей (недозагрузка);
3. Определение действительного валового дохода = потенциальный валовой доход – недозагрузка;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации
7. Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки
8. Расчет стоимости оцениваемого объекта

1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Zap} \times S \times 12 \quad \text{Формула 5.3.1}$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Zap – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м. в мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду.

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемым.

Расчет ставки арендной платы

Расчет ставки арендной платы осуществляется в следующей последовательности:

- Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.
- Правила отбора доступного объема рыночных данных;
- Выбор элементов и единиц сравнения;
 - Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
 - Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;

– Определение весовых коэффициентов, определение итоговой величины арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

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

Арендная плата – это форма экономических отношений, равноправных партнеров (собственники и арендаторы). По распределению стоимости в процессе использования арендного имущества, она выполняет функции – возмещенная стоимость объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности и выступ одной из экономических форм реализации права собственности.

Выделяют 3 категории:

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

Выбор объектов сравнения

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

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

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



Выборка по объектам аналогам приведена в главе 2.5.6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен».

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

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 5 объектов аналогов.

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

Информация по объектам аналогам приведена в Таблице ниже.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

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 объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единые таблицы, приведенные ниже. В данных таблицах представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие величину арендной платы объектов оценки.



Таблица 5-1. Выбор и установление арендной ставки объектов-аналогов для объекта оценки

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды	Право пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Дата сделки (предложения)	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена предложения к аренде	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение	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
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба
Местонахождение в пределах города	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Расположение относительно красной линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние (уровень) отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Возможность парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены
Площадь, кв.м.	22,00	105	73,10	216,50	118,30
Цена предложения, руб. /кв.м./мес.	2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Цена предложения, руб./мес.	50 000	260 000	146 200	433 000	295 000
Среднее значение, руб./кв.м. /мес.	2 249				
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м. /мес.	243				
Коэффициент вариации (v), %	10,80%				
Источник информации	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2850016/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2972848/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2879418/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/3913868/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2826424/

Таблица 5-2. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Показатель	Объекты оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена аренды	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение



Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение	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	Офисно-торговый объект свободного назначения
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба
Район	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Этаж расположения	технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь, кв.м.	377,3	22,00	105,00	73,10	216,50	118,30
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная и вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо	Не сопоставимо



Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения к аренде, руб./мес.	-	50 000	260 000	146 200	433 000	295 000
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	2273	2476	2000	2000	2494
Источник информации	-	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2850016/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2972848/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2879418/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/3913868/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2826424/

Показатель	Объекты оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена аренды	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде	Цена предложения к аренде
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>	<i>Не сопоставимо (возможно введение корректировки)</i>
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр.	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба



	Мирный, д 1, корп. 1б	БЦ "ПАРТНЕР", класс В		БЦ "ПАРТНЕР", класс В		
Район	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Состояние (уровень) отделки	Стандартная (среднее состояние)	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Сопоставимость с оцениваемыми объектами		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	962,5	22	105	73,1	216,5	118,3
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Класс качества	В+	В	В	В	В	В
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная и вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены
Сопоставимость с оцениваемыми объектами	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения к аренде, руб./мес.	-	50 000	260 000	146 200	433 000	295 000
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	-	2273	2476	2000	2000	2494



Источник информации	-	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2850016/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2972848/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2879418/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/3913868/	https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2826424/
---------------------	---	---	---	---	---	---



Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

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

Объекты аналоги предлагаются на праве аренды. Учитывая, что объект оценки, как и объекты сравнения, оформлен на праве аренды, введение корректировки не требуется.

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

Объекты аналоги представлены на аренду в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.

Дата предложения объектов аналогов ноябрь 2020 г., что сопоставимо с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.

В арендную ставку объектов-аналогов включены следующие операционные расходы: налоговые платежи, страховка объекта, оплата за услуги по управлению, расходы по капитальному ремонту объекта. Оплату услуг электроэнергии, коммунальных платежей, услуг связи, интернета, расходы по текущему ремонту помещений, расходы по охране и уборке несет в разных случаях несет Арендатор или Арендодатель.

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

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Величины корректировок определяются прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В данном случае передаваемые права объектов-аналогов и объектов оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-3 **Корректировка на передаваемые имущественные права (ОКС)**

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Право пользования на условиях договора аренды	-
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Право пользования на условиях договора аренды	-



Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект – аналог №1	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования на условиях договора аренды	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования на условиях договора аренды	1,000

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.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 5-4 Корректировка на условия финансирования (ОКС)

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Обычные (денежные средства)	-
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия аренды (предложения). К условиям аренды относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия аренды обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений арендатора и арендодателя. Как правило, условия аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если арендодателю требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на арендную плату объекта недвижимости.

Условия аренды объектов оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 5-5 Корректировка на условия аренды (предложения) (ОКС)

Объект	Условия аренды (предложения)	Корректировка на условия аренды (предложения)
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Условия аренды типичные	-
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Условия аренды типичные	-
Объект – аналог №1	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия аренды типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия аренды типичные	1,000



Объект	Условия аренды (предложения)	Корректировка на условия аренды (предложения)
Объект – аналог №5	Условия аренды типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам аренды, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

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.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 5-6 Типичные сроки экспозиции (ОКС)

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Коммерческая недвижимость			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	Небольшие	до 150 кв.м.	3
Здания	-	более 3000 кв.м.	10
	-	1001-3000 кв.м.	5
	-	до 1000 кв.м.	3
	-	50-100 кв.м.	4
	-	до 50 кв.м.	3

Если дата предложения к аренде объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

Типичный срок экспозиции для зданий от 1001 до 3000 кв.м. составляет 5 месяцев. Дата предложения к продаже объектов-аналогов не выходит за рамки типичного срока экспозиции. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-7 Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки (ОКС)

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	11.11.2020	-
Объект – аналог №1	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	11.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	11.11.2020	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к аренде включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.



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

Таблица 5-8 Значения скидок на торг (ОКС)

Показатель	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Арендные ставки объектов						
Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%	14,3%	8,8%	19,9%
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12%	14%	8,9%	19,1%
Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12%	13,9%	8,9%	18,9%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11%	6,7%	15,4%	16,9%	10,7%	23,1%

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись без торга, это было бы обязательно указано в объявлении.

В соответствии с фактическим использованием и анализом НЭИ, расчет объектов капитального строительства производится исходя из текущего использования – универсальный офисно-торговый объектов недвижимости. Учитывая площадь, расположение объектов, и уровень спроса на подобные объекты в г. Новый Уренгой, Оценщиком была принята скидка на торг как среднее значение доверительного интервала для не активного рынка в размере 14,3% или 0,857 ($1-14,3\%=0,8508$) к ценам предложения к продаже.

Таблица 5-9 Корректировка на наличие скидки к ценам предложений (ОКС)

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,8570
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Цена сделки	-
Объект – аналог №1	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №2	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №3	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №4	Предложение к аренде	0,8570
Объект – аналог №5	Предложение к аренде	0,8570

Тип объекта. В качестве типа объекта (формата объекта) рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Анализ влияния типа объекта на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-10 Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта (ОКС)

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
---------------------------	---	---------------------------------------	--



Арендные ставки офисно-торговых объектов недвижимости			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,92	0,86	0,97

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- масштаб объекта
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию
- этажность здания
- наличие обособленной территории
- наличие свободного доступа

Оцениваемые объекты капитального строительства, как и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, корректировка не требуется.

Таблица 5-11 Корректировка на тип объекта (ОКС)

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Встроенное нежилое помещение	-
Объект – аналог №1	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное нежилое помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное нежилое помещение	1,000

Функциональное назначение объекта и его частей

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

Анализ влияния функционального назначения объекта и его частей на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-12 Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта (ОКС)

		Объект-аналог			
		Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77	0,87
	Высококласный офисный центр	1,27	1	0,98	1,1
	Высококласный торговый объект	1,3	1,03	1	1,13
	Объект общественного питания	1,15	0,91	0,89	1



По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

Таблица 5-13 **Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей (ОКС)**

Объект	Тип объекта	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Офисно-торговый объект свободного назначения	-
Объект – аналог №1	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №2	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №3	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №4	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №5	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №1	Офисно-торговый объект свободного назначения	-
Объект – аналог №2	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №3	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №4	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000
Объект – аналог №5	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,000

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения офисно-торговых объектов недвижимости выполнен на основании Раздела 2.5.7 настоящего Отчета

Таблица 5-14 **Корректировка на местоположение (ОКС)**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Центры административных районов города	
Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба	Центры административных районов города	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Центры административных районов города	



Объект – аналог №1	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №3	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №4	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Центры административных районов города	1,000
Объект – аналог №5	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба	Центры административных районов города	1,000

Расположение относительно «красной линии»

Ставка аренды объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Ставка аренды объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше ставки аренды помещений, расположенных внутри квартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

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

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в Разделе **Ошибка! Источник ссылки не найден.** «Ошибка! Источник ссылки не найден.».

Значения корректирующих коэффициентов на расположение относительно «красной линии»

Таблица 5-15

		Объект-аналог	
		Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии
Объект оценки	Расположен внутри квартала	1,00	0,80
	Расположен на красной линии	1,25	1,00

Корректировка на расположение относительно «красной линии» введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Таблица 5-16

Объект	Расположение относительно «красной линии»	Корректировка на расположение относительно «красной линии»
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	на "красной линии"	-
Объект – аналог №1	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №2	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №3	на первой (красной) линии	1,000
Объект – аналог №4	на первой (красной) линии	1,000



Объект – аналог №5	на первой (красной) линии	1,000
--------------------	---------------------------	-------

Близость к остановкам общественного транспорта. Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Если мы говорим об объектах коммерческого назначения, то близость к остановкам общественного транспорта - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

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

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которой располагается остановка общественного транспорта;
- важность и значимость расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на спрос на объекты недвижимости данного типа.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в Разделе 2.5.7.

Значения корректирующих коэффициентов на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 5-17

		Объект-аналог	
		Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен на удалении от остановок общественного транспорта
Объект оценки	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,00	1,17
	Расположен на удалении от остановок общественного транспорта	0,85	1,00

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 5-18

Объект	Близость к остановкам общественного транспорта	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	-
Объект – аналог №1	Расположен в непосредственной близости от остановки	1,000



	общественного транспорта	
Объект – аналог №2	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №3	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №4	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000
Объект – аналог №5	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	1,000

Доступ к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его ставку арендной платы по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Корректировка на доступ к объекту определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

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

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в Разделе 2.5.7

Значения корректирующих коэффициентов на доступ к объекту

Таблица 5-19

		Объект-аналог	
		На закрытой территории	Со свободным доступом
Объект оценки	На закрытой территории	1,00	0,80
	Со свободным доступом	1,25	1,00

Корректировка на доступ к объекту введена на основании вышеприведенной таблицы.

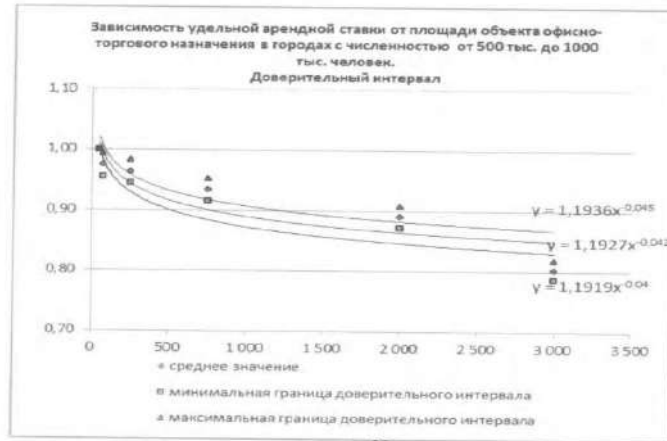
Корректировка на доступ к объекту

Таблица 5-20

Объект	Доступ к объекту	Корректировка на доступ к объекту
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Со свободным доступом	-
Объект – аналог №1	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №2	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №3	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №4	Со свободным доступом	1,000
Объект – аналог №5	Со свободным доступом	1,000

Площадь. Ставка арендной платы за 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади ставка арендной платы 1 кв.м. снижается.

Корректировка на площадь определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.


 Рис. 62²⁶

Корректировка на площадь

Таблица 5-21

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	377,30	-
Объект – аналог №1	22,0	0,887
Объект – аналог №2	105,0	0,948
Объект – аналог №3	73,1	0,933
Объект – аналог №4	216,5	0,977
Объект – аналог №5	118,3	0,952
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	962,50	-
Объект – аналог №1	22,0	0,853
Объект – аналог №2	105,0	0,911
Объект – аналог №3	73,1	0,897
Объект – аналог №4	216,5	0,939
Объект – аналог №5	118,3	0,916

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

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

Корректировка на этаж расположения определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в Разделе 2.4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»

Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

Таблица 5-22

Объект оценки	Объект-аналог			
	Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Подвал	1,00	0,91	0,73	1,16



Цоколь	1,10	1,00	0,80	1,10
1 этаж	1,37	1,25	1,00	1,18
2 этаж и выше	0,86	0,91	0,85	1,00

Корректировка на этаж расположения введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 5-23

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	технический этаж	
Объект – аналог №1	1 этаж	0,850
Объект – аналог №2	1 этаж	0,850
Объект – аналог №3	1 этаж	0,850
Объект – аналог №4	1 этаж	0,850
Объект – аналог №5	1 этаж	0,850
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	цокольный этаж	
Объект – аналог №1	1 этаж	0,800
Объект – аналог №2	1 этаж	0,800
Объект – аналог №3	1 этаж	0,800
Объект – аналог №4	1 этаж	0,800
Объект – аналог №5	1 этаж	0,800

Функциональное назначение объекта и его частей. Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Корректировка на состояние отделки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе 2.5 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на Функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 5-24

		Объект-аналог			
		Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,88
	Высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,09
	Высококласный торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	Объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов на тип площади

Таблица 5-25

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала



Отношение удельной цены площади под терминалы, банкоматы к удельной цене за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение удельной цены за площади под вендинговые аппараты к удельной цене за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельной цены за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельной цене за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельной цене за основные площади	0,68	0,5	0,88

Значение корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта и его частей и на тип площади определено на основании выше приведенной таблицы на среднем уровне.

Корректировка на вид использования и функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 5-26

Показатель	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	377,30	22,00	105,00	73,10	216,50	118,30
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0	0,00	0	0
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0
Площади в виде блоков, кв.м.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	156,70	0	21,0	16,1	43,3	14,2
Основные площади, кв.м.	220,60	22,00	84,0	57,02	173,20	104,10
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,415	0,000	0,200	0,220	0,200	0,120
Основные площади, %	0,585	1,000	0,800	0,780	0,800	0,880
Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,282	0,000	0,136	0,150	0,136	0,082
Основные площади, %	0,585	1,000	0,800	0,780	0,800	0,880
Сумма	0,867	1,000	0,936	0,930	0,936	0,962
Корректировка на состояние отделки	x	0,867	0,926	0,933	0,926	0,902
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,868 / 1)$	$= (0,868 / 0,936)$	$= (0,868 / 0,93)$	$= (0,868 / 0,936)$	$= (0,868 / 0,962)$

Показатель	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип площади	962,50	22,00	105,00	73,10	216,50	118,30
Терминалы, банкоматы, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вендинговые аппараты, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площади в виде блоков, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вспомогательные помещения и места общего пользования, кв.м.	343,90	0,00	21,00	16,08	43,30	14,20
Основные площади, кв.м.	618,60	22,00	84,00	57,02	173,20	104,10
Доля площади каждого вида типа площади в общей площади ОКСа						
Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,357	0,000	0,200	0,220	0,200	0,120
Основные площади, %	0,643	1,000	0,800	0,780	0,800	0,880



Корректировка на "тип площади" от доли площади помещений с различным типом площади	Размер корректировки на тип площади (к среднему типу площади)					
	Терминалы, банкоматы, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вендинговые аппараты, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площади в виде блоков, %	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Вспомогательные помещения и места общего пользования, %	0,243	0,000	0,136	0,150	0,136	0,082
Основные площади, %	0,643	1,000	0,800	0,780	0,800	0,880
Сумма	0,886	1,000	0,936	0,930	0,936	0,962
Корректировка на состояние отделки	x	0,886	0,946	0,953	0,946	0,921
<i>Формула расчета:</i>		$= (0,886 / 1)$	$= (0,886 / 0,936)$	$= (0,886 / 0,93)$	$= (0,886 / 0,936)$	$= (0,886 / 0,962)$

Наличие отдельного входа. Как правило, ставка арендной платы объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Ставка арендной платы с отдельным входом с улицы обычно выше ставки арендной платы помещений без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе Разделе 2.4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Значения корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

Таблица 5-27

Объект оценки		Объект-аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	Отдельный вход есть	1,00	1,18
	Отдельного входа нет	0,85	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 5-28

Объект	Наличие отдельного входа	Корректировка на наличие отдельного входа
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Есть	-
Объект – аналог №1	есть	1,000
Объект – аналог №2	есть	1,000
Объект – аналог №3	есть	1,000
Объект – аналог №4	есть	1,000
Объект – аналог №5	есть	1,000

Физическое состояние объекта. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и

его конструктивных элементов к инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая (эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его ставку арендной платы с точки зрения потребительских качеств.

Корректировка на физическое состояние объекта определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:

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

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе Разделе 2.4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»

Значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние объекта

Таблица 5-29

		Объект оценки		
		Хорошее (новое здание)	Удовлетворительное	Неудовлетворительное (требуется ремонт)
Объект-аналог	Хорошее (новое здание)	1,00	0,83	0,60
	Удовлетворительное	1,20	1,00	0,72
	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	1,67	1,39	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировки на физическое состояние объекта

Таблица 5-30

Объект	Физическое состояние объекта	Корректировка на физическое состояние объекта
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Хорошее	-
Объект – аналог №1	Хорошее	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	1,000
Объект – аналог №3	Хорошее	1,000
Объект – аналог №4	Хорошее	1,000
Объект – аналог №5	Хорошее	1,000

Состояние отделки. На ставку арендной платы объекта недвижимого имущества оказывает также и внутренняя отделка.

Корректировка на состояние отделки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного интервала:



- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе Разделе 2.4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Значения корректирующих коэффициентов на состояние отделки

Таблица 5-31

		Объект оценки			
		Без отделки / отделка требует капитального ремонта	Отделка, требует косметического ремонта	Среднее состояние отделки	Отделка "люкс"
Объект-аналог	Без отделки / отделка требует капитального ремонта	1,00	1,10	1,28	1,56
	Отделка, требует косметического ремонта	0,91	1,00	1,16	1,42
	Среднее состояние отделки	0,78	0,86	1,00	1,22
	Отделка "люкс"	0,64	0,70	0,82	1,00

Значение корректирующих коэффициентов на состояние отделки определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на состояние отделки

Таблица 5-32

Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	среднее состояние	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	Стандартная (среднее состояние)	-
Объект – аналог №1	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №2	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №3	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №4	среднее состояние	1,000
Объект – аналог №5	среднее состояние	1,000

Класс качества. Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

К сожалению, любая классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, наличие дополнительных удобств и т.д. Сейчас принято различать, офисные помещения по классам «А», «В», «С» и ниже.

Как известно, высококлассные объекты офисно-торгового назначения в силу своих технически" характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Корректировка на класс качества определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента внутри расширенного



интервала:

- месторасположение;
- этажность;
- конструктивные и планировочные решения объекта;
- высота потолков;
- наличие современного инженерного оборудования;
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видео наблюдения;
- паркинг;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе **Ошибка! Источник ссылки не найден.** «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Значения корректирующих коэффициентов на Класс качества

Таблица 5-33

		Объект-аналог		
		A, A+	B, B+	C
Объект оценки	A, A+	1,00	1,12	1,21
	B, B+	0,89	1,00	1,09
	C	0,82	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на класс качества

Таблица 5-34

Объект	Класс качества	Корректировка на Класс качества
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	B+	-
Объект – аналог №1	B	1,000
Объект – аналог №2	B	1,000
Объект – аналог №3	B	1,000
Объект – аналог №4	B	1,000
Объект – аналог №5	B	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	B+	-
Объект – аналог №1	B	1,000
Объект – аналог №2	B	1,000
Объект – аналог №3	B	1,000
Объект – аналог №4	B	1,000
Объект – аналог №5	B	1,000

Состав арендной ставки. Важным показателем при аренде недвижимости является наличие коммунальных платежей в составе арендной платы. Расходы за коммунальные услуги арендатор может оплачивать либо в составе арендной платы, либо отдельно от нее.

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция; содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

Корректировка на состав арендной ставки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 5-35

Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей		
https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatacii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло газо -, электроснабжение) составляют 6 - 8 % от валового дохода
http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_СйуМа1_1s_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
	4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
https://www.irm.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)
Доля эксплуатационных платежей		
https://www.restate.ru/material/ekspluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatacii-sistema-83649.html	10 - 16 %	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 - 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех ее семи составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль технического состояния, техническое обслуживание, планово-предупредительный работы, нормативные мероприятия, санитарно- гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечение ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнесцентров таково: БЦ класса «А» 10 -12%; БЦ класса «В» 12-14 %;БЦ класса «С» 14 - 16 %
	5 - 10 %	Расходы на управление составляют 5 - 10 % от валового дохода
	4 - 7%	Затраты на обеспечение безопасности 4 - 7% от валового дохода (зарплата сотрудникам)



Ссылка	Значение	Комментарии
		службы безопасности, покупка спецодежды, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации)
http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельяно в CityMalls ОП 106- 107.pdf (Интервью с Алексем Емельяновым, генеральным директор City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
	6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
https://www.irn.ru/articles/6_918.html	4%-5%	На безопасность бизнесцентра собственник тратит порядка 4-5% от валового дохода
	6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6-8% от валового дохода
	10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации - 12-14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации - объект класса С: он обходится собственнику в 14-16%
Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
	20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 5-36

Показатель	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Доля коммунальных платежей	7,4%	4%	14%
Доля эксплуатационных платежей	11,1%	4%	22%

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

- стоимость коммунальных услуг в районе местоположения объекта аренды;
- объем коммунальных услуг, которые в соответствии с договором аренды остаются за арендатором.

Учет в ставке арендной платы коммунальных и прочих операционных платежей является существенной и ценообразующей характеристикой. Коммунальные платежи включены в арендную ставку.

Корректировка на состояние отделки введена на основании вышеприведенной таблицы.

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 5-37

Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	Коммунальные платежи: не включены	-
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый)	Коммунальные платежи: не включены	-



Объект	Коммунальные платежи	Корректировка на коммунальные платежи
№89:11:050103:4383)		
Объект – аналог №1	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №2	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №3	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №4	Коммунальные платежи: не включены	1,000
Объект – аналог №5	Коммунальные платежи: не включены	1,000

Возможность парковки. Корректировка на возможность парковки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность объекта парковочным местом в соответствии с потребностями клиентов или работников.

К расчету приняты средние значения расширенного интервала, приведенные в разделе Разделе 2.4.7 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов, в зависимости от возможности парковки

Таблица 5-38

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект-аналог		
		Без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	Без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Значение корректирующих коэффициентов определено на основании выше приведенной таблицы.

Корректировка на возможность парковки

Таблица 5-39

Объект	Парковка	Корректировка на парковку
Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000
Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)	организованная	-
Объект – аналог №1	организованная	1,000
Объект – аналог №2	организованная	1,000
Объект – аналог №3	организованная	1,000
Объект – аналог №4	организованная	1,000
Объект – аналог №5	организованная	1,000

Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки, введение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:



$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

Формула 5-2



Таблица 5-40 Расчет скорректированной арендной платы объектов-аналогов для объекта оценки (часть объекта оценки -ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Передаваемые имущественные права	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,857	0,857	0,857	0,857	0,857
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой,	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба



	Нефтеюганск, мкр. 14-й, д. 40, пом. 197	БЦ "ПАРТНЕР", класс В		БЦ "ПАРТНЕР", класс В	мкрн. Советский, 2/2	
Район города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Этаж расположения	технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,850	0,850	0,850	0,850	0,850
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 656	1 804	1 457	1 457	1 817
Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 656	1 804	1 457	1 457	1 817
Площадь, кв.м.	377,30	22,00	105,00	73,10	216,50	118,30
Корректировка на площадь		0,887	0,948	0,933	0,977	0,952
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730



Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Класс качества	B+	B	B	B	B	B
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 469	1 709	1 360	1 423	1 730
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная и вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,867	0,926	0,933	0,926	0,902
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 274	1 584	1 268	1 319	1 560
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на возможность парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1274,019	1583,599	1268,427	1318,531	1560,110
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены
Корректировка на состав арендной ставки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 274	1 584	1 268	1 319	1 560

Наименование показателя	Объект оценки №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Передаваемые имущественные права	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494



Условия аренды	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные	Условия аренды типичные
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Дата сделки (предложения) и оценки	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020	11.11.2020
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировка на уторгование		0,857	0,857	0,857	0,857	0,857
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Функциональное назначение	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Мирный	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, БЦ "ПАРТНЕР", класс В	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Советский, 2/2	Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, мкрн. Дружба
Район города	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Мирный"	проспект Губкина	Микрорайон "Советский"	Микрорайон "Дружба"
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Расположение относительно красной линии	на "красной линии"	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии	на первой (красной) линии
Корректировка на красную линию		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 948	2 122	1 714	1 714	2 137
Этаж расположения	цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 558	1 698	1 371	1 371	1 710



Близость к остановкам общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта	Расположен непосредственно у остановки общественного транспорта
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 558	1 698	1 371	1 371	1 710
Площадь, кв.м.	962,50	22,00	105,00	73,10	216,50	118,30
Корректировка на площадь		0,853	0,911	0,897	0,939	0,916
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Уровень отделки	Стандартная (среднее состояние)	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Доступ к объекту	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом	Со свободным доступом
Корректировка на доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Класс качества	B+	B	B	B	B	B
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 330	1 547	1 231	1 288	1 566
Функциональное назначение объекта и его частей (Тип площади)	основная и вспомогательная площадь	Основная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная	основная и вспомогательная
Корректировка на тип площади		0,886	0,946	0,953	0,946	0,921
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 178	1 464	1 172	1 219	1 442
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 178	1 464	1 172	1 219	1 442
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: не включены	Коммунальные платежи: включены	Коммунальные платежи: не включены
Корректировка на состав арендной ставки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		1 178	1 464	1 172	1 219	1 442

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 5-3

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

Формула 5-4

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\%$$

Формула 5-5

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 5-41 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Таблица 5-42

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Средне-квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.					
Объект – аналог №1	1 274	1 400,94	157,45	11,24%	-9%
Объект – аналог №2	1 584				13%
Объект – аналог №3	1 268				-9,46%
Объект – аналог №4	1 319				-5,88%
Объект – аналог №5	1 560				11,36%

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Средне-квадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.					
Объект – аналог №1	1 178	1 294,82	145,52	11,24%	-9%
Объект – аналог №2	1 464				13%
Объект – аналог №3	1 172				-9,46%
Объект – аналог №4	1 219				-5,88%
Объект – аналог №5	1 442				11,36%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом:



Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 5-6}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов арендных ставок 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной арендной ставки объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная арендная ставка оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Таблица 5-43 Определение арендной платы объектов оценки (ОКС)

Таблица 5-44

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 274	1 584	1 268	1 319	1 560
Общая чистая коррекция, руб.	998,7	892,6	731,6	681,5	933,6
в % от цены продажи	43,9	36,0	36,6	34,1	37,4
Общая валовая коррекция, руб.	998,7	892,6	731,6	681,5	933,6
в % от цены продажи	43,94	36,05	36,58	34,07	37,44
Вес объекта-аналога	0,766	0,808	0,806	0,819	0,801
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,192	0,202	0,201	0,205	0,200
Арендная плата Объекта оценки №1, руб./кв.м./мес.	1 402				

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.					
Исходная стоимость, руб./кв.м.	2 273	2 476	2 000	2 000	2 494
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	1 178	1 464	1 172	1 219	1 442
Общая чистая коррекция, руб.	1 095,2	1 012,5	827,7	781,3	1 051,7
в % от цены продажи	48,2	40,9	41,4	39,1	42,2
Общая валовая коррекция, руб.	1 095,2	1 012,5	827,7	781,3	1 051,7
Вес объекта-аналога	0,744	0,783	0,780	0,792	0,776



Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,186	0,196	0,195	0,198	0,194
Арендная плата Объекта оценки №2, руб./кв.м./мес.	1 255				

С учетом рассчитанной ставки арендной платы и площади объекта, ПВД от сдачи недвижимости в аренду составит:

Таблица 5-45 Определение потенциального валового дохода (ОКС)

Таблица 5-46

Наименование показателя	Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 401,85
Площадь (основная), кв.м.	235,20
Потенциальный валовый доход, руб. в год	3 956 589
Наименование показателя	Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)
Ставка арендной платы, руб./кв.м. в мес.	1 254,93
Площадь (основная), кв.м.	618,60
Потенциальный валовый доход, руб. в год	9 315 633

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{недоисп.}})$$

Формула 5.3.7

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

$K_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

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

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

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

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Согласно анализу рынка, объект оценки относится к не активному рынку недвижимости.

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь оцениваемых объектов, и уровень спроса на подобные объекты в г. Новый Уренгой, к расчету принимается среднее значение доверительного интервала коэффициента недозагрузки для не активного рынка (Таблица 8 Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.), равное 19,8%.

Действительный валовой доход составляет:

Таблица 5-47 Определение действительного валового дохода (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)
Потенциальный валовой доход, руб. в год	3 956 588,91
Коэффициент недоиспользования	19,8%
Действительный валовой доход, руб. в год	3 173 184
Наименование показателя	Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)
Потенциальный валовой доход, руб. в год	9 315 632,58
Коэффициент недоиспользования	19,8%
Действительный валовой доход, руб. в год	7 471 137

3.Определение операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

При выборе конкретного значения операционных расходов оценщик учитывал наличие условно постоянных расходов на которых влияют: тип объекта (у встроенных помещений, как правило, они меньше); материал изготовления и специфику объекта (влияют на затраты, связанные со страхованием премией); средняя заработная плата, специалистов, занимающихся управлением недвижимости, в данном регионе; место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта; организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями; требования по уборке территории.

Величина операционных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.



Таблица 5-48 Значение расходов на содержание объекта в % от потенциального валового дохода (ОКС)

Расходы на содержание объекта в % от ПВД	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%

К расчету принято среднее значение доверительного интервала (на основании Анализа рынка) значение. Коэффициент операционных расходов для объекта оценки (ОКС) составляет 16,9% от ПВД, для универсальных офисно-торговых объектов недвижимости и сходных типов объектов.

Из описания состава расходов следует, что в состав операционных расходов включаются все расходы на содержание объекта, за исключением коммунальных платежей («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А).

Таблица 5-49 Определение операционных расходов (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)
Действительный валовый доход, руб. в год	3 173 184,31
Операционные расходы (ОР), % в год	16,9%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	536 268
Наименование показателя	Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)
Действительный валовый доход, руб. в год	7 471 137,33
Операционные расходы (ОР), % в год	16,9%
Операционные расходы (ОР), руб. в год	1 262 622

Величина чистого операционного дохода, генерируемого Объектами оценки, согласно формуле составляет:

3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Формула 5.3.8

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

Таблица 5-50 Определение чистого операционного дохода (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)
Действительный валовый доход, руб. в год	3 173 184,31
Операционные расходы (ОР), руб. в год	536 268,15
Чистый операционный доход, руб. в год	2 636 916
Наименование показателя	Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)
Действительный валовый доход, руб. в год	7 471 137,33
Операционные расходы (ОР), руб. в год	1 262 622,21
Чистый операционный доход, руб. в год	6 208 515

4. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток.

Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости была принята в соответствии с данными: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.



5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 38

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

Таблица 5-51 Текущая доходность объектов недвижимости (ОКС)

Показатель	Коллективное мнение сотрудников банков		
	Среднее значение доверительного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Верхняя граница доверительного интервала
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,1%	12,2%

Учитывая местоположение, функциональное назначение, площадь, местонахождение, класс оцениваемого объекта, и уровень спроса на подобные объекты в г. Новый Уренгой, к расчету принимается среднее значение доверительного интервала текущей доходности (ставка капитализации) (Таблица 38 Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.), равное 11,7%.

5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

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

Формула 5-9

Где:

C_{дох} – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

Таблица 5-52 Расчет рыночной стоимости доходным подходом (ОКС)

Наименование показателя	Объект оценки №1 (кадастровый №89:11:050103:4382)
Чистый операционный доход, руб. в год	2 636 916,16
Ставка капитализации, %	11,7%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	22 538 000
Наименование показателя	Объект оценки №2 (кадастровый №89:11:050103:4383)
Чистый операционный доход, руб. в год	6 208 515,12
Ставка капитализации, %	11,7%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу (округленно), руб.	53 065 000

**Заключение о стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода:**

Так как оценщиком в рамках доходного подхода к оценке ОКС применен один метод оценки, то выполнение предварительного согласования результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости доходным подходом не требуется.

Стоимость, полученная при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода, является промежуточным результатом оценки при применении доходного подхода.

Так как к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости был применен один метод оценки то от Оценщика не требуется указывать границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов, отражать проведенный анализ и установление причины расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов), выполнять предварительное согласование результатов, полученных по различным методам, описание выводов, полученных на основании проведенных расчетов при использовании разных методов.

Стоимость объекта капитального строительства (часть объекта оценки – Объекты оценки № и №2), рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 11 ноября 2020г. составляет:

75 603 000 (Семьдесят пять миллионов шестьсот три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе:

Таблица 5-53

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	22 538 000,00
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	53 065 000,00

5.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Последовательность определения величины рыночной стоимости земельного участка методом капитализации ренты в рамках доходного подхода:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости земли путем капитализации земельной ренты.

В свою очередь, расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, в рамках настоящей оценки будет определен Оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Последовательность определения величины арендной платы за земельный участок представлен ниже.

Последовательность определения величины арендной платы земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода:

- 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.

5.4.1 ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**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 земельных участков, 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.

Объекты оценки и выбранные в процессе анализа объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в приложении к настоящему отчету, в разделе 2.5.7, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

Из всех предложений в выборке были отобраны три наиболее сопоставимых объекта-аналога.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

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

Характеристика объектов-аналогов для земельного участка:



Таблица 5-54/ Сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами

Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 11.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Класс земельного участка	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»
<i>Сопоставимость с оцениваемым объектом</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Ханты-Мансийский Автономный округ, - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина, ул, 20
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр



Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	окрестности областного центра					
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Район города	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Сопоставимость с оцениваемым объектом		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Площадь земельного участка, кв.м.	971	584	601	169	1 217	1 030
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)	Не сопоставимо (возможно введение корректировки)
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Сопоставимость с оцениваемым объектом	-	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Цена, руб./год	-	122 669	152 251	37 163	188 163	226 196
Цена, руб./кв.м./год	-	210	253	220	155	220
Источник информации	-	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/	http://torgi.gov.ru/
Заключение	-	Объект-аналог будет использован	Объект-аналог будет использован	Объект-аналог будет использован	Объект-аналог будет использован	Объект-аналог будет использован



Показатель	Оцениваемый земельный участок (часть из состава объекта оценки)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		<i>для дальнейших расчетов</i>	<i>для дальнейших расчетов</i>	<i>для дальнейших расчетов</i>	<i>для дальнейших расчетов</i>	<i>для дальнейших расчетов</i>

2. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

Для земельных участков без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка;
- квадратный метр;
- сотка (100 кв.м.);
- гектар (10 000 кв.м.);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 га площади земельных участков.

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 состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

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

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

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.

Для приведения объектов-аналогов к объектам оценки Оценщиком рассчитаны корректировки:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. В настоящей оценке передаваемые права объектов-аналогов и объекта оценки не различаются. Введение корректировки не требуется, соответственно шкала корректировок будет выглядеть следующим образом:

Таблица 5-55. Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Оцениваемый земельный участок	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	
Объект – аналог №1	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	1,000
Объект – аналог №2	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	1,000
Объект – аналог №3	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	1,000
Объект – аналог №4	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	1,000
Объект – аналог №5	Право пользования, обременения (ограничения) не зарегистрировано	1,000

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. К условиям финансирования относят вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Стремление участников сделки получить максимальную

выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-56 Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Объект	Вид оплаты	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Оцениваемый земельный участок	Обычные (денежные средства)	
Объект – аналог №1	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №2	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №3	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №4	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №5	Обычные (денежные средства)	1,000

Условия продажи (предложения). К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи оцениваемого земельного участка типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,000.

Таблица 5-57 Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Оцениваемый земельный участок	Условия продажи типичные	
Объект – аналог №1	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №2	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №3	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №4	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №5	Условия продажи типичные	1,000

Условия рынка. К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

Изменения цен за период между датами сделки

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.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки.

Типичный срок экспозиции определен на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-58 Типичные сроки экспозиции

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
Земельные участки	Крупные	более 15 га	11
	Средние	1,1-1,5 га	6
	Небольшие	до 1 га	3

Дата предложения к продаже объектов-аналогов находится в рамках срока экспозиции для оцениваемого земельного участка. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-59 **Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки**

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Оцениваемый земельный участок	Дата оценки 11.11.2020	
Объект – аналог №1	09.11.2020	1,000
Объект – аналог №2	09.11.2020	1,000
Объект – аналог №3	09.11.2020	1,000
Объект – аналог №4	09.11.2020	1,000
Объект – аналог №5	09.11.2020	1,000

Наличие скидки к ценам предложений

Так как в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

Поправка на уторговывание определена на основании Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-60 **Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Класс объектов	Среднее	Неактивный рынок	
		Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,80%	11,90%	27,70%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,40%	10,10%	24,60%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,90%	14,70%	33,10%
4. Земельные участки под МЖС	16,10%	9,50%	22,70%
5. Земельные участки под ИЖС	15,10%	8,50%	21,80%
6. Земельные участки под объекты рекреации	20,30%	12,90%	27,80%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,30%	11,60%	27,10%

Отсутствие торга является существенной и ценообразующей характеристикой, поэтому если бы объекты аналоги выставались без торга, это было бы обязательно указано в объявлении. В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты (права на заключение договоров аренды земельных участков), предлагаемые с аукциона, т.е. цена предложения может быть только увеличена, и, следовательно, в данных обстоятельствах торг отсутствует. Корректировка не вводилась.

Таблица 5-61 **Корректировка на наличие скидки к ценам предложений**

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Оцениваемый земельный участок	Право аренды (действующий договор аренды)	
Объект – аналог №1	Предложение к аренде (аукцион)	1,000
Объект – аналог №2	Предложение к аренде (аукцион)	1,000
Объект – аналог №3	Предложение к аренде (аукцион)	1,000
Объект – аналог №4	Предложение к аренде (аукцион)	1,000
Объект – аналог №5	Предложение к аренде (аукцион)	1,000

Класс и категория земельного участка

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, как и у подобранных объектов-аналогов. Класс оцениваемых земельных участков – земли под «Благоустройство территории». У объектов-аналогов класс земель аналогичный. По данным элементам сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,000.

Таблица 5-62 **Корректировка на класс земельного участка**



Объект	Категория земель	Класс земельного участка	Корректировка на категорию земель и класс земельного участка
Оцениваемый земельный участок	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	
Объект – аналог №1	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	1,000
Объект – аналог №2	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	1,000
Объект – аналог №3	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	1,000
Объект – аналог №4	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	1,000
Объект – аналог №5	Земли населенных пунктов	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	1,000

Местоположение объекта. 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. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-63 **Корректировка на местоположение**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский Автономный округ, - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина, ул, 20	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,000

Статус населенного пункта. Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена в разделе 4.2.1, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 6 (Источник информации [23]).

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

Объект оценки расположен в г. Новый Уренгой, который можно отнести к категории «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Подобренные объекты-аналоги расположены в г. Новый Уренгой, который можно отнести к категории «Областной центр».

Анализ влияния местоположения земельного участка, в зависимости от статуса населенного пункта, на стоимость выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Учитывая состояние рынка недвижимости ЯНАО к расчету принято среднее значение доверительного интервала корректировки на местоположение для земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в городах России, в размере = 0,81 (округленно).

Таблица 5-64 **Корректировка на местоположение (статус населенного пункта) земельного участка**

Объект	Характеристики местоположения		Корректировка на местоположение
Оцениваемый земельный участок	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийский Автономный округ, - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11	(I) Областной центр	0,810
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А	(I) Областной центр	0,810
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2	(I) Областной центр	0,810
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15	(I) Областной центр	0,810
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский Автономный округ- Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина, ул, 20	(I) Областной центр	0,810

Площадь земельного участка. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к исследуемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

Согласно данным: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г., уравнение зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков под индустриальную застройку от площади имеет вид:

$$y = 7,375^{-0,221}x$$

Формула 5-10

где у – удельный показатель,

х – площадь, кв. м.

Таблица 5-65 **Корректировка на площадь земельного участка**



Объект	Площадь земельного участка, кв.м.	у	Корректировка на площадь земельного участка
Оцениваемый земельный участок	971	1,6128	
Объект – аналог №1	584	1,8046	0,894
Объект – аналог №2	601	1,7932	0,899
Объект – аналог №3	169	2,3736	0,679
Объект – аналог №4	1 217	1,5343	1,051
Объект – аналог №5	1 030	1,5919	1,013

Наличие коммуникаций на земельном участке. По данному элементу сравнения оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги не сопоставимы. Необходимо внесение корректировки.

Анализ влияния наличия коммуникаций на земельном участке выполнен на основании: Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 5-66. Значения корректировок, усредненные по городам России на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Таблица 5-67 Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке

Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Оцениваемый земельный участок	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	
Объект – аналог №1	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №2	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №3	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000
Объект – аналог №4	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000



Объект	Наличие коммуникаций на земельном участке	Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке
Объект – аналог №5	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,000

Наличие улучшений. Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми земельными участками. Корректирующий коэффициент равен 1,000.

Таблица 5-68 **Корректировка на наличие улучшений**

Объект	Наличие улучшений	Корректировка на наличие улучшений
Оцениваемый земельный участок	Оценивается как незастроенный	
Объект – аналог №1	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №2	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №3	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №4	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000
Объект – аналог №5	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	1,000

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула 5-11

где $P_{ск}$ – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

P_n – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.



Таблица 5-69. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Показатель	Объект оценки №8	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб.	-	122 669	152 251	37 163	188 163	226 196
Цена, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки 11.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020	09.11.2020
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Цена сделки	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)	Цена предложения к аренде (аукцион)
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Класс земельного участка	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»	ВРИ 12.0.2: «Благоустройство территории»
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Характеристики местоположения	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр.	Ханты-Мансийский Автономный округ, - Югра АО, Ханты-	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-	Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра АО, Ханты-



	Мирный, д 1, корп. 16	Мансийск г, район ул.Объездная, 11	Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А	Мансийск г, Снежная ул, 2	Мансийск, район ул.Привольная, район дома №15	Мансийск г, Сутормина, ул, 20
Местонахождение	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки	(II) Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректирующий коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	-	210	253	220	155	220
Статус населенного пункта	(II) Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр	(I) Областной центр
Корректирующий коэффициент		0,810	0,810	0,810	0,810	0,810
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		170	205	178	125	178
Площадь земельного участка, кв.м.	971	584	601	169	1 217	1 030
Корректирующий коэффициент		0,894	0,899	0,679	1,051	1,013
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		152	185	121	132	180
Наличие инженерных систем	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	Обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		152	185	121	132	180
Наличие улучшений	Оценивается как незастроенный	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения	Отсутствуют зарегистрированные в установленном порядке строения
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		152	185	121	132	180



3. 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.

Уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 5-12}$$

где: σ - среднееквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 5-13}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Расчет отклонения от средневзвешенного значения выборки по формуле:

$$d = \frac{(P_{ски} - P_{ск})}{P_{ск}} \times 100\% \quad \text{Формула 5-14}$$

где d – отклонение от средневзвешенного значения выборки, %;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб./кв.м.

P_{cp} – средневзвешенное значение в выборке, руб./кв.м.

Таблица 5-70 Расчет коэффициента вариации и отклонения от средневзвешенного значения выборки

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднееквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект – аналог №1	152	153,90	28,33	18,41%	-1%
Объект – аналог №2	185				20%
Объект – аналог №3	121				-21%
Объект – аналог №4	132				-14%
Объект – аналог №5	180				17%



Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчётной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 5-15}$$

где: B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой коррекции i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й коррекции i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Таблица 5-71 Определение стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Исходная стоимость, руб./кв.м.	210	253	220	155	220
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	152	185	121	132	180
Общая чистая коррекция, руб.	58	69	99	23	39
в % от цены продажи	27,6	27,1	45,0	14,9	17,9
Общая валовая коррекция, руб.	58,0	68,8	98,9	23,0	39,4
Вес объекта-аналога	0,792	0,795	0,661	0,888	0,865
Весовой коэффициент объекта-аналога	0,198	0,199	0,165	0,222	0,216
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./кв.м./год	116				
Количество ед. измерения оцениваемого земельного участка, кв.м.	971				
Стоимость оцениваемого земельного участка (право аренды), руб./год	113 000				

Полученные коэффициенты вариации скорректированной выборки считаются удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до



20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам⁶.

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

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

Таким образом, величина земельной ренты в год за объект оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки (11 ноября 2020 года) составляет округленно по математическим правилам округления:

113 000 (Сто тринадцать тысяч) рублей 00 копеек в год.

5.5 ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли = Годовая арендная плата / Коэффициент капитализации

Расчет ставки капитализации

В общем случае, Коэффициент капитализации (**R**) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Для расчета коэффициента капитализации методом прямой капитализации необходим большой объем статистической информации, отсутствие или недостаток которой делают невозможной реализацию этого метода. На сегодняшний день этим методом можно рассчитать коэффициент капитализации по жилым объектам недвижимости — квартирам, большой объем информации по которым позволяет это сделать. По другим объектам недвижимости требуемого объема информации пока, к сожалению, нет. Поэтому в ряде случаев и в настоящей работе — в частности — будет реализован метод кумулятивного построения. Суть его заключается в суммировании безрисковой ликвидной ставки и различного рода рисков.

В общем виде формула расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R_0 + R_{\text{недв.}} + R_{\text{ликв.}} + R_{\text{мен}}$$

Где: R_0 — безрисковая ликвидная ставка

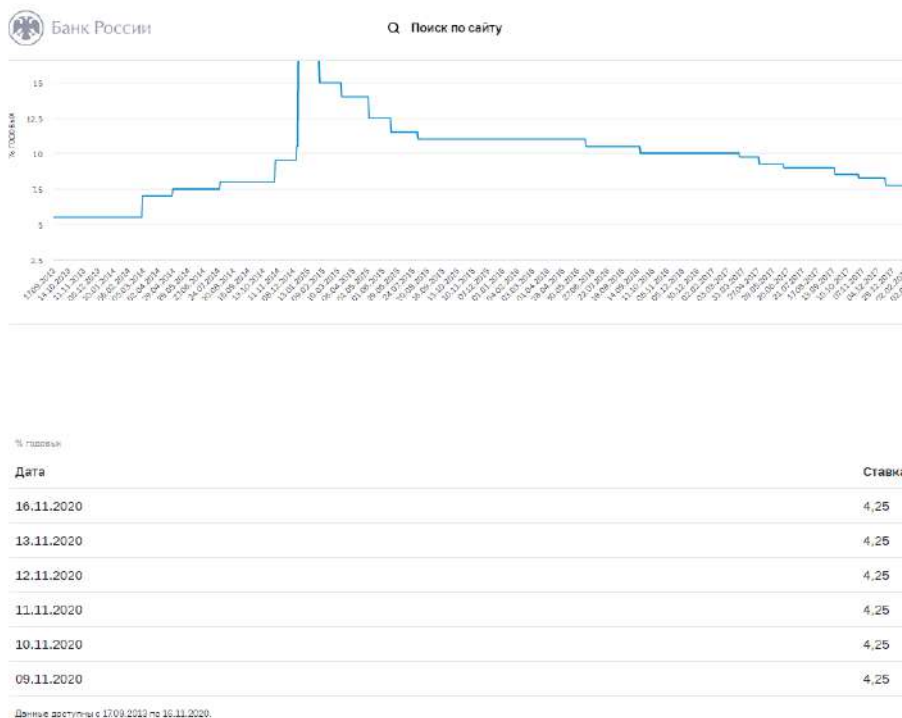
$R_{\text{недв.}}$ — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости)

$R_{\text{ликв.}}$ — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки

$R_{\text{мен}}$ — поправка на инвестиционный менеджмент

Безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки – 4,25%.

⁶ Источник информации: С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости имущества; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.



Скриншот сайта Центрального банка Российской Федерации(источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ [электронный ресурс])

Поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости). Риски инвестиций в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные.

На рынке, в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной, приносящей доход, недвижимости может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью, и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического рынка: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системой землепользования.

Статичный риск — это риск, который можно актуально рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамический риск связан с изменениями в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, так же, как и для получения дополнительной прибыли.

Для определения поправки **R_{недв.}** методикой, разработанной нашей фирмой, определена десятибалльная шкала, внутри которой группа экспертов определила средневзвешенное значение поправки на этот риск для помещений в зависимости от специфики, стабильности и доходности деятельности, назначения.

Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный				1						
Несистематический риск											



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1							
Ускоренный износ сооружения	Статичный			1							
Финансовые проверки	Статичный					1					
Действия сопутствующих фирм	Статичный				1						
Неполучение арендных платежей	Статичный							1			
Неэффективный менеджмент	Статичный						1				
Криминогенные факторы	Статичный			1							
Количество наблюдений		0	0	3	2	2	2	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	9	8	10	12	7	0	0	0
Сумма		46									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		4,6									

Премия за низкую ликвидность Размер премии определяются необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости.

Согласно анализу рынка, произведенного оценщиком, средний срок экспозиции по сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, сопоставимого с рассматриваемым в рамках настоящей оценки, составляет 6 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Премия за низкую ликвидность} = \frac{4,25\% \times 6}{12} = 2,125\%$$

Поправка на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

(http://edu.dvgups.ru/metdoc/its/ekon_s/ekon_nedv/metod/up/frame/4.htm)

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

Согласно приведенной шкале, в рамках настоящей оценки размер премии за инвестиционный менеджмент, принят оценщиком принят на уровне среднего значения 3%

Таким образом ставка капитализации будет равна:

$$R = 4,25\% + 4,6\% + 2,125\% + 3\% = 13,975\%$$

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

Показатель	Значение
Величина годовой земельной ренты, руб.	113 000
Коэффициент капитализации, %	0,13975
Величина рыночной стоимости земельного участка, руб.	808586,76
Величина рыночной стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.	809 000

Вывод по стоимости, полученной в рамках доходного подхода. Таким образом, в результате проведенного расчета в рамках доходного подхода методом капитализации ренты, рыночная стоимость объекта оценки №8 - Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 16 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки (11.10.2020) составляет округленно по математическим правилам округления:

809 000 (Восемьсот девять тысяч) рублей 00 копеек



6 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЧАСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО-7 стоимость *недвижимого имущества*, определяемая с использованием Затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZy + Zв/z \times (1 - И), \quad \text{Формула 6-1}$$
$$И = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Уфун) \times (1 - Уэк) \quad \text{Формула 6-2}$$

Где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗy – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Zв/z – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа и устареваний (с учетом прибыли предпринимателя);

И – суммарный износ и устаревания;

Ифиз – физический износ;

Уфун – функциональное устаревание;

Уэк – экономическое (внешнее) устаревание.

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Затраты на замещение/воспроизводство оцениваемого объекта недвижимости рассчитываются в текущих ценах как нового и соотносятся к дате оценке.

Выбор расчета затрат на воспроизводство либо затрат на замещение требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

На основании проведенного анализа полученной от Заказчика информации и документации, Оценщик сделал вывод что, для объекта оценки будут определяться затраты на замещение и оптимальным методом определения затрат на замещение является метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м2, 1м3, п.м) аналогичного здания/сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, объем, площадь, протяженность и др.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (Сборники УПВС, сборники УПСС издательства «КО-Инвест» и т.д.).

В рамках данного метода в настоящем Отчете оценщик рассчитывал затраты на замещение с использованием справочников оценщика «Сооружения городской инфраструктуры 2017». Укрупненные показатели стоимости строительства»⁷.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости

⁷ Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия» -М., ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017 – 394 стр., С.А. Табакова, А.В. Дидковская



учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (K_1), выраженная в стоимости на 1 единицу измерения (в руб. на 1 м³ объекта недвижимости):

- на различие в конструктивных элементах;
- на отсутствие какой-либо наружной стены здания;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на фундамент (на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов);
- на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем.

2. Группа поправок (K_2), выраженная в виде корректирующих коэффициентов к справочной стоимости:

- на разницу в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- на различие в сейсмичности;
- на величину прочих и непредвиденных затрат (корректирующий коэффициент доначислений);
- на региональное различие в уровне цен (регионально-экономическая поправка);
- на изменение цен в строительстве (после издания справочника).

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли предпринимателя (девелопера).

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом затраты на воспроизводство или замещение определяются по формуле:

$$ЗВ/З = (C_{ан} + K_1) \times K_2 \times S_{об} \times K_{пз} \times K_{ндс} \quad \text{Формула 6-3}$$

Где:

ЗВ/З – затраты на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта;

$C_{ан}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника;

K_1 - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости;

K_2 - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

$S_{об}$ – количество единиц измерения оцениваемого объекта (площадь, объем, протяженность и т.п.);

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, %;

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС.

Оцениваемые объекты капитального строительства – здания и сооружения. Данные о площади Объекта оценки, его объемно-планировочные характеристики приводятся в соответствии с Данными предоставленными Заказчиком оценки.

В соответствии со Справочниками оценщика КО-ИНВЕСТ: Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия» - были выбраны аналоги, близкие по своим характеристикам к оцениваемым объектам.

Введение и обоснование корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом- аналогом, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (K_1), выраженная в стоимости на 1 единицу измерения (в руб. на 1 м³ объекта недвижимости)

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же конструктивного элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times (\varphi_o/\varphi_c), \text{ где:}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, руб./ед. изм;



фо и фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Ввиду отсутствия различий в конструктивных системах оцениваемого сооружения и объектов-аналогов введение корректировки по данному фактору не требуется.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (C_{ст}), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст-аналог},$$

где:

C_{ст} - поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания;

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного здания;

C_{ст-аналог} – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей, руб./ед. изм.

Так как оценивается производственное сооружение не имеющее стен, поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на различие в высоте этажа для зданий

Поправка на различие в высоте этажа (C_h) для нежилых зданий определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

Где:

C_h - поправка на различие в высоте этажа

C_{пер}; C_{пол}; C_{карк} - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов зданий, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³

h_a; h_o - средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого здания и объекта- аналога, м.

Так как оценивается производственное сооружение, поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на наличие подвалов для зданий

Производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами- аналогами не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на наличие фонарей для зданий

Производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами- аналогами не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на фундамент (на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов)

По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не выявлена, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем

В случае, если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта- аналога.

По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не выявлена, следовательно, корректировка не проводилась.

Группа поправок (K₂), выраженная в виде корректирующих коэффициентов к справочной стоимости:

Поправка на разницу в строительном объеме или площади объекта недвижимости для зданий.

Поправка на разницу в объеме (V, куб.м) или площади (S, кв.м.) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр} определяется с помощью коэффициентов.

Таблица 6-1

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V _о / V _{спр}	K _о	S _о / S _{спр}	K _о



0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Так как оценивается сооружение, данная поправка не вводилась.

Поправка на различие в сейсмичности для зданий

Вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на состояние грунта для сооружений

По данному фактору отличий между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат (корректирующий коэффициент доначислений);

Данная поправка не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономическая поправка).

Справочники УПСС содержат показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области.

В этой связи учитывается поправка на изменение цен после издания справочников с учетом регионально-экономических различий в уровне цен. Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Для объектов-аналогов, представленных в справочнике по состоянию на 01.01.2017 г. применение корректировки на регионально-экономическое изменение цен определено на основании данных сборника «КО-ИНВЕСТ» №108, сборника «КО-ИНВЕСТ» №98, сборника «КО-ИНВЕСТ» №109.

Таблица 6-2

Наименование	Класс конструктивных систем			
	КС-8	КС-10	КС-11	КС-13
Индекс цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2017 г. для Московской области по сравнению с 1984г. Для Московской области (Сборник КО-ИНВЕСТ №98, Таблица 2.2.1, стр. 39)	163,238	177,207	168,570	182,524
Индекс цен на строительно-монтажные работы на 01.07.2019 г. для Московской области относительно цен 1984 г. (Сборник КО-ИНВЕСТ №108, Таблица 2.2.1, стр. 55)	196,991	213,579	203,103	223,060
Прирост цен по Московской области на 01.07.2019 по сравнению с уровнем цен в используемом справочнике (Сборники КО-ИНВЕСТ №98, №108, Таблица 2.2.1)	1,207	1,205	1,205	1,222
Региональный коэффициент стоимости строительства на 01.07.2019 г. для Тюменской области севернее 60 параллели (Сборник КО-ИНВЕСТ №108, Таблица 8.2.1, стр. 182)	1,103	1,174	1,149	1,187
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2019-2022 гг.. (Сборник КО-ИНВЕСТ №109, стр. 100))	1,025	1,025	1,025	1,025
<i>формула расчета:</i>	$= 124,245 / 121,161$	$= 124,245 / 121,161$	$= 124,245 / 121,161$	$= 124,245 / 121,161$
Фактический индекс СМР к 01.01.1991г. на 01.07.2019г.	121,161	121,161	121,161	121,161
Фактический индекс СМР к 01.01.1991г. на 01.09.2020г.	124,245	124,245	124,245	124,245
Итоговый индекс удорожания стоимости строительства на дату оценки относительно цен 01.01.2017г. (округленно)	1,365	1,451	1,420	1,488

Определение прибыли предпринимателя (девелопера)

Прибыль предпринимателя (инвестора) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель (инвестор) ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя (инвестора) является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.



Величина прибыли предпринимателя должна удовлетворять следующим условиям: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного объекта будет не меньше, чем от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Поскольку оцениваемое сооружение является специализированным (производственное), строительство подобного рода объектов, как правило, осуществляется без обращения к девелоперу, то поправка на прибыль предпринимателя принята равной нулю.

Определение процента строительной готовности

Объект оценки является законченным строительством, введение корректировки не требуется. Пообъектный расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки приведен в Таблица 6-3 и Таблица 6-4, ниже.

Таблица 6-3. Базовые показатели удельной стоимости (Стоимость, руб./м3 / руб./м2 / руб. / км.)

Наименование	Измеритель	Класс конструктивных систем	Количество ед.измерения (Строительный объем, м3 / площадь, м2 / протяженность, км / т.д.)	Сборник УПСС	Шифр объекта	Базовый показатель удельной стоимости, руб./ед. изм.	Первая группа поправок (К1), руб./ед. изм.						Вторая группа поправок (К2), коэффициенты				Итого, базовый показатель с учетом поправок, руб./ед. изм. = (п.7+(сумма пп.8-13))*пп14-17
							Сст	Сн	Сос	Со	Сфунд	Сотсут.	Ко	Ксейсм.	Кпз.	Кинфл.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16																	
Внешние сети канализации	км.	КС-11	0,8477	Сборник «Магистральные сети и транспорт 2017»	ruM3.04.067.0019, стр. 133	6 006 116,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,477	8 871 033,33
Лит I (сети из стальных труб, Ду-159, металл)	п.м.	КС-12	35,80	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	ruИЗ.07.010.0018, стр. 133	4 878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,420	6 926,76
Лит I (Смотровые колодцы, , металл)	шт.	КС-12	3,00	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	ruИЗ.07.021.0001, стр. 140	78 326,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,420	111 222,92
Внешние сети водоснабжения																	
Лит II (Ду-108, металл)	п.м.	КС-12	15,00	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	ruИЗ.07.050.0146, стр. 155	24 018,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,420	34 105,56
Внешние сети теплоснабжения																	
Лит III (2Ду-89; Ду-76; Ду-57, металл)	км.	КС-12	0,02	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	ruИЗ.09.001.0132, стр. 166	18 499 063,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,420	26 268 669,46
Внешние кабельные сети электроснабжения																	
Лит IV (кабель ВББШв 4х240)	км.	КС-14	0,19	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	ruИЗ.10.003.0828, стр. 227	1 968 599,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,488	2 929 275,31

Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16																	
Лит I - Проезжая часть (Ж/бетонная плита 6x2x0,14)	куб.м.	КС-10	85,68	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	гИЗ.01.003.0012, стр. 62	31 901,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,451	46 288,35
Лит II - Проезжая часть (Ж/бетонные монолитные участки)	кв.м.	КС-8	144,00	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	гИЗ.01.003.0026, стр. 65	2 796,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,365	3 816,54
Лит III - Проезжая часть (Тротуарная плитка 50x50x35)	кв.м.	КС-8	1 881,00	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	гИЗ.01.003.0029, стр. 66	1 093,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,365	1 491,95
Лит IV - Ограждение (металлическое)	п.м.	КС-11	71,00	Сборник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017»	гИЗ.01.007.0001, стр. 66	1 647,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,490	2 454,03

Таблица 6-4. Расчет стоимости затрат на замещение объекта оценки.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование	Измеритель	Класс конструктивных систем	Количество ед.измерения (Строительный объем, м3 / площадь, м2 /	Базовый показатель с учетом поправок, руб./ед. изм.	Стоимость строительства, руб.	Коэффициент, учитывающий прибыль	Коэффициент, учитывающий НДС, 20%	Затраты на замещение, руб	Коэффициент, учитывающий степень готовности	Затраты на замещение, с учетом округления, руб.
Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16										
Внешние сети канализации										
Лит I (сети из стальных труб, Ду-159, металл)	п.м.	КС-12	35,800	6 926,76	247 978,01	1,00	1,20	297 573,61	100%	297 573,61
Лит I (Смотровые колодцы, , металл)	шт.	КС-12	3,000	111 222,92	333 668,76	1,00	1,20	400 402,51	100%	400 402,51
Внешние сети водоснабжения										
Лит II (Ду-108, металл)	п.м.	КС-12	15,000	34 105,56	511 583,40	1,00	1,20	613 900,08	100%	613 900,08
Внешние сети теплоснабжения										
Лит III (2Ду-89; Ду-76; Ду-57, металл)	км.	КС-12	0,015	26 268 669,46	394 030,04	1,00	1,20	472 836,05	100%	472 836,05
Внешние кабельные сети электроснабжения										
Лит IV (кабель ВБШв 4x240)	км.	КС-14	0,185	2 929 275,31	542 208,86	1,00	1,20	650 650,63	100%	650 650,63
Итого:										2 435 362,88
Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16										
Лит I - Проезжая часть (Ж/бетонная плита 6x2x0,14)	куб.м.	КС-10	85,680	46 288,35	3 965 985,91	1,00	1,20	4 759 183,10	100%	4 759 183,10
Лит II - Проезжая часть (Ж/бетонные монолитные участки)	кв.м.	КС-8	144,000	3 816,54	549 581,76	1,00	1,20	659 498,11	100%	659 498,11
Лит III - Проезжая часть (Тротуарная плитка 50x50x35)	кв.м.	КС-8	1881,000	1 491,95	2 806 348,55	1,00	1,20	3 367 618,25	100%	3 367 618,25



Наименование	Измеритель	Класс конструктивных систем	Количество единиц измерения (Строительный объем, м3 / площадь, м2 /	Базовый показатель с учетом поправок, руб./ед. изм.	Стоимость строительства, руб.	Коэффициент, учитывающий прибыль	Коэффициент, учитывающий НДС, 20%	Затраты на замещение, руб	Коэффициент, учитывающий степень готовности	Затраты на замещение, с учетом округления, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого:										8 786 299,46
ВСЕГО:										11 221 662,35

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для того чтобы получить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ недвижимого имущества – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- метод поэлементного расчета;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

Методы расчета физического износа сооружений следующие:

- метод срока жизни;
- экспертный метод.

Метод поэлементного расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_v = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] : 100$$

Формула 6-4

Где:

F_v – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле затрат на воспроизводство i -го конструктивного элемента в общих затратах на воспроизводство здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);

- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrт.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций,

элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*.

Физический износ является функцией времени жизни объекта. Основные понятия, характеризующие этот показатель:

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

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

Экономическая жизнь (ЭЖ) – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

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

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

$$И = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right] \times 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСЭЖ}} \right] \times 100$$

Формула 6-5

Определение физического износа экспертным методом.

Определение физического износа на основе *экспертного метода* основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой, приведенной в следующей таблице.

Таблица 6-5. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа⁸

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

⁸ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981



Основными методами определения **физического износа сооружений** являются:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертных оценок

Метод эффективного возраста. Взаимосвязь между износом, затратами на воспроизводство, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни здания выражается следующей формулой:

$$\text{Ифиз} = (\text{ЭВ} / \text{СЭЖ}),$$

Формула 6-6

где:

Ифиз – физический износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, лет;

СЭЖ – срок экономической жизни, лет.

Срок экономической жизни для здания и остальных сооружений определяется через годовую норму амортизации объекта:

$$\text{СЭЖ} = 100 / A,$$

Формула 6-7

где:

A – годовая норма амортизационных отчислений для данного вида имущества (определяется согласно «Положению о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ-21-Д (ЕНАО)), % в год;

100 – величина полного износа объекта, %.

Эффективный возраст показывает состояние и полезность объекта. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его хронологический возраст, если здание эксплуатировалось надлежащим образом, имеет отличное качество отделки, или существует недостаток подобных зданий на рынке. В то же время, если здание долгое время не эксплуатировалось, находится в неудовлетворительном состоянии, затраты на требуемый ремонт больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта, или объект не востребован рынком, – эффективный возраст здания может значительно превышать его хронологический возраст.

При определении эффективного возраста в ходе визуального осмотра, Оценщик отвечает на вопрос: сколько лет проживет здание / сооружение до наступления момента, при котором оно не сможет воспринимать нагрузки, возникающие при его эксплуатации, от предполагаемого использования. По результатам визуального осмотра ОКС эффективный возраст сооружений, по косвенным признакам, оценен для Объекта оценки №6 - в 15 лет, для Объекта оценки №7 – 15 лет.

Определение нормативного срока службы для оцениваемого имущества:

В процессе настоящей оценки нормативный срок определялся в зависимости от группы капитальности зданий или сроков службы (долголетия) сооружений.

Таблица 6-6. Определение нормативного срока службы

Наименование	Код по ОКОФ	Группа	Источник информации
Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	220.42.21.13.123	Девятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 25 лет до 30 лет включительно)	Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями и дополнениями)
Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	220.42.11.10.150	Восьмая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 20 лет до 25 лет включительно)	Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (с изменениями и дополнениями)

Таблица 6-7. Расчет физического износа объекта оценки

Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации / формула
Определение физического износа, Иф			
1	Год постройки	2011	Технический паспорт на здание ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации" Новоуренгойский филиал от 04.05.2011г. №15115604
2	Код ОКОФ	220.42.21.13.123	Источник информации: [31]



3	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	25	Источник информации: [31]
4	Хронологический возраст, лет	9	= (год оценки - год постройки)
5	Общее состояние основных конструктивных элементов	удовлетворенное	см. раздел 2.1.2 настоящего Отчета
6	Эффективный возраст (ЭВ), лет	15	по косвенным признакам
7	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	10,0	Тост = СЭЖ – ЭВ
8	Физический износ (Иф), %	60,00%	(ЭВ / СЭЖ) * 100

Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации / формула
Определение физического износа, Иф			
1	Год постройки	2010	Данные Заказчика
2	Код ОКОФ	220.42.11.10.150	Источник информации: [31]
3	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	20	Источник информации: [31]
4	Хронологический возраст, лет	10	= (год оценки - год постройки)
5	Общее состояние основных конструктивных элементов	неудовлетворительное	см. раздел 2.1.2 настоящего Отчета
6	Эффективный возраст (ЭВ), лет	15	по косвенным признакам
7	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	5,0	Тост = СЭЖ – ЭВ
8	Физический износ (Иф), %	75,00%	(ЭВ / СЭЖ) * 100

Функциональное устаревание:

Для недвижимого имущества (зданий и сооружений) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Факторы, влияющие на возникновение функционального устаревания у оцениваемого имущества, отсутствуют. Функциональное устаревание равно 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание:

Для недвижимого имущества – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменении окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Факторы, влияющие на возникновение внешнего (экономического) устаревания у оцениваемого имущества, отсутствуют. Внешнее (экономическое) устаревание равно 0%.

Общий износ и устаревания при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_n = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) \times (1 - U_{\text{фун}\%}) \times (1 - U_{\text{вн}\%}) \quad \text{Формула 6-8}$$

Где:

I_n - накопленный износ, %;

$I_{\text{физ}\%}$ - общий физический износ, %;

$U_{\text{фун}\%}$ - функциональное устаревание, %;

$U_{\text{вн}\%}$ - внешнее устаревание, %.

Так как, функциональное и внешнее устаревания у объекта оценки отсутствуют, совокупный износ будет равен физическому износу.

Таблица 6-8. Определение стоимости объектов капитального строительства (Объект оценки №6 и Объект оценки №7)

Наименование	Затраты на замещение, руб.	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоимость объекта оценки с учетом совокупного износа, руб.
Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	2 435 362,88	60%	1 461 217,73	974 000
Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	8 786 299,46	75%	6 589 724,60	2 196 000
ИТОГО:				3 170 000

Вывод о стоимости, полученной в рамках затратного подхода:

Таким образом, в результате проведенного расчета методом однородного объекта (сравнительной единицы) в рамках затратного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №6 - Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно:

974 000 (Девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Таким образом, в результате проведенного расчета методом однородного объекта (сравнительной единицы) в рамках затратного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки №7 - Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений по состоянию на дату оценки составляет округленно:

2 196 000 (Два миллиона сто девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек.

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**7.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОКС С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Таблица 7-1 Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Показатель	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход к оценке	Учитывает будущие изменения доходов, расходов Учитывает уровень риска (через ставку дисконта) Учитываются интересы и продавца	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения Не учитывает рыночную конъюнктуру
Сравнительный подход к оценке	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация

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.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов различными подходами

Ниже приведены промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке:

Таблица 7-2 Промежуточные результаты оценки объекта оценки с применением различных подходов к оценке



Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный при применении различных подходов к оценке		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	29 829 000,00	22 538 000,00	Не применялся
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	62 262 000,00	53 065 000,00	Не применялся
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000,00	Не применялся	Не применялся
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000,00	Не применялся	Не применялся
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000,00	Не применялся	Не применялся
Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	Не применялся	Не применялся	974 000,00
Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	Не применялся	Не применялся	2 196 000,00
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16	Не применялся	809 000,00	Не применялся

У оценщика отсутствуют данные для указания ориентировочных значений оцениваемого объекта с применением иных подходов к оценке, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Обоснование расхождений промежуточных результатов

Таблица 7-3 Отклонение результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке стоимости объекта оценки (ОКС), от среднего значения

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Среднее значение, руб.	Среднеквадратическое отклонение руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 16, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.					



Затратный подход	-	26 183 500	5 155 516	19,69%	-
Сравнительный подход	29 829 000				13,92%
Доходный подход	22 538 000				-13,92%
Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.					
Затратный подход	-	57 663 500	6 503 261	11,28%	-
Сравнительный подход	62 262 000				7,97%
Доходный подход	53 065 000				-7,97%

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

В качестве ориентира степени существенности расхождения, полученных промежуточных результатов, оценщиком принято 33% отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины показателей рыночной стоимости, полученной в рамках каждого их подходов.

Так как отклонение между результатами оценки, полученными при применении различных подходов к оценке, от среднего значения не превышает 33%, то обоснования расхождений между подходами не требуется.

При расчете рыночной стоимости Объекта Оценки №3, №4, №5, оценщиком был применен один подход к оценке – сравнительный, согласования результатов оценки по подходам не требуется. При расчете рыночной стоимости Объекта Оценки №6, №7 оценщиком был применен один подход к оценке – затратный, согласования результатов оценки по подходам не требуется. При расчете рыночной стоимости Объекта Оценки №8 оценщиком был применен один подход к оценке – доходный, согласования результатов оценки по подходам не требуется.

Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Обоснование выбора использования весов

Рыночная стоимость при оценке объекта представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно 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:

Таблица 7-4 Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
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



Интенсивность относительной важности	Определение
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:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad \text{Формула 7.1.1}$$

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.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad \text{Формула 7.1.2}$$

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:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad \text{Формула 7.1.3}$$

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.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad \text{Формула 7.1.4}$$

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:

Таблица 7-5 Матрица сравнения критериев ранжирования



Критерии	Учет рыночной ситуации	Достоверность информации	Учет специфики объекта	Учет влияния рисков	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Среднее геометрическое значение (округленно)	Вес критерия
Учет рыночной ситуации	1	3	1/2	2	2	1,431	27%
Достоверность информации	1/3	1	3	2	2	1,320	25%
Учет специфики объекта	2	1/3	1	2	2	1,217	23%
Учет влияния рисков	1/2	1/2	1/2	1	2	0,758	14%
Отражение тенденций развития рыночной ситуации	1/2	1/2	1/2	1/2	1	0,575	11%
Сумма:						5,301	100%

Сравнение влияния на итоговую стоимость каждого из критериев согласования при применении подходов к оценке объекта оценки (ОКС):

Таблица 7-6 Критерий согласования – учет рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,3	1,140	57%
Доходный подход	0,77	1	0,877	43%
Сумма:			2,017	100%

Таблица 7-7 Критерий согласования – достоверность информации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,100	1,049	52%
Доходный подход	0,91	1	0,953	48%
Сумма:			2,002	100%

Таблица 7-8 Критерий согласования – учет специфики объекта

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,4	1,183	58%
Доходный подход	0,71	1	0,845	42%
Сумма:			2,028	100%

Таблица 7-9 Критерий согласования – учет влияния рисков

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,8	1,342	64%
Доходный подход	0,56	1	0,745	36%
Сумма:			2,087	100%



Таблица 7-10 Критерий согласования – отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Среднее геометрическое значение	Вес критерия
Сравнительный подход	1	1,5	1,225	60%
Доходный подход	0,67	1	0,816	40%
Сумма:			2,041	100%

Весовые коэффициенты для каждого подхода к оценке стоимости объекта на основе использования итоговых значений весов по критериям согласования:

Таблица 7-11 Расчет весовых коэффициентов для подходов

Показатель	Вес критерия	Затратный подход	Доходный подход
Учет рыночной ситуации	27%	57%	43%
Достоверность информации	25%	52%	48%
Учет специфики объекта	23%	58%	42%
Учет влияния рисков	14%	64%	36%
Отражение тенденций	11%	60%	40%
Интегральный показатель качества (вес подхода) округленно	100%	58,000%	42,000%



Таблица 7-12. Согласование результатов оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	29 829 000,00	0,58	22 538 000,00	0,42	Не применялся	-	26 767 000
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	62 262 000,00	0,58	53 065 000,00	0,42	Не применялся	-	58 400 000
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000,00	1,00	Не применялся	-	Не применялся	-	4 686 000
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000,00	1,00	Не применялся	-	Не применялся	-	1 972 000
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000,00	1,00	Не применялся	-	Не применялся	-	3 249 000
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	Не применялся	-	Не применялся	-	974 000,00	1,00	974 000
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	Не применялся	-	Не применялся	-	2 196 000,00	1,00	2 196 000



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес подхода	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (округленно), руб.
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д 1, корп. 1б	Не применялся	-	809 000,00	1,00	Не применялся	-	809 000

**7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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).

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на 11 ноября 2020г., составляет:

99 053 000 (Девяносто девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (технический этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4382, общей площадью 377,3 кв.м.	26 767 000
2	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (цокольный этаж), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4383, общей площадью 962,5 кв.м.	58 400 000
3	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №15, 16 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4707, общей площадью 58,1 кв.м.	4 686 000
4	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №19, 21 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4708, общей площадью 23,9 кв.м.	1 972 000
5	Нежилое помещение: ДЭТ часть здания (1-й этаж, пом. №5-9 на поэтажном плане), г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б, кадастровый номер: 89:11:050103:4710, общей площадью 39,8 кв.м.	3 249 000
6	Сооружение: Инженерные сети, кадастровый номер: 89:11:050103:309, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	974 000
7	Сооружение: Благоустройство территории, кадастровый номер: 89:11:050103:317, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	2 196 000
8	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллеи, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, площадь: 971 кв.м., занятый сооружением: Благоустройство территории объекта "Дом электронной техники", кадастровый номер: 89:11:050103:3029, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1б	809 000

Подпись оценщика,
проводившего оценку



Лумпов И.А.

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность	Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Отчет об оценке	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).
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 (п.4 ФСО №2)
Рыночная стоимость	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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: <ul style="list-style-type: none">— 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. (ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Ликвидационная стоимость	Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Цена	Цена – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).
Стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5 ФСО №1).
Затраты	Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО №1)
Итоговая величина	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при



стоимости объекта оценки	использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).
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).
Дата определения стоимости	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	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-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (п.10 ФСО №1)
Подход к оценке	Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).
Затратный подход	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).
Сравнительный подход	Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № №1).
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

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

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ (с изменением и дополнениями)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2009 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература:

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



16. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
17. Учебник «Оценка бизнеса» Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, С.А. Ленская, «Финансы и статистика», Москва, 2009.
18. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.
21. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб: Издательство «МКС», 2000 г.
22. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 1995.г.
23. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Лейфер Л.А., г. Н. Новгород, 2017г. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
24. Справочник оценщика недвижимости 2018. «Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации». Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
25. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
26. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
27. Справочник оценщика недвижимости – 2017, Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2017, под ред. Лейфера Л.А.
28. Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statielt.ru>.
29. «Методика определения физического износа гражданских зданий», Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404, Москва-1970.
30. Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
31. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 1 января 2002 года N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями на 28 апреля 2018 года).



9 ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ



Копия интернет-страниц с предложениями (публичным офертами) на продажу по объектам офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов



ГЛАВНАЯ ОБЪЕКТЫ АГЕНТЫ СТАТЬИ НОВОСТИ О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ

свободного назначения, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А ,

2 690 000 руб.

Тип сделки: Продажа

Тип недвижимости: Коммерческая недвижимость / Продажа

свободного назначения, Ямало-Ненецкий автономный округ, Новый Уренгой, проспект Губкина, 14А



Агент по объекту



Сальгириев Ризван
Меркебекович

Директор

7 932-051-57-77

Поиск по недвижимости



ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОДРОБНЕЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

Описание

Продается офисное помещение 22 кв. метра в Новом Уренгое с арендаторами. Офис арендует юридическая компания с долгосрочным договором и ежемесячной арендной платой 32 000 руб. Офис расположен на четвертом этаже БЦ ПАРТНЕР (бизнес-центр класса В) Здание новое и находится в эксплуатации менее 3х лет. Объект подойдет, как для инвестирования в готовый бизнес с целью получения арендного дохода, так и покупку собственного офисного пространства для вашей компании. Объект располагается в центре города, стоит на трассе с собственной парковкой. Рядом располагаются крупные инфраструктурные объекты и жилые здания, государственные учреждения и торговые центры (ТЦ Космос). - наземный паркинг, - пропускная система, - охраняемая территория - доступ 24/7; - стильное лобби, дизайнерская отделка мест общего пользования; - удобная система навигации; - лифты. Лаконичный современный дизайн, естественная цветовая гамма, износостойкие отделочные материалы, продуманное освещение и фурнитура, размещенная с учетом сохранения максимальной гибкости помещения.

Номер объекта: 542222

<https://www.miel89.ru/nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-yamalo-nenetskiy-avtonomnyy-okrug-novyy-urengoy-prospekt-gubkina-14a--542222>

Search filters: Тип сделки, Тип недвижимости, Населённый пункт, Число комнат, Площадь (кв. м), Цена (тыс. руб), ПОИСК

Другие объекты

Новый Уренгой, г. 26 Съезда КПСС ул. 26-ГО СТРЪЕ

Фотографии (24) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Офис, 68.8 м²

Крымский, ул. Сибирская На карте

10 500 000 ₽

152 616 ₽ за м²

Стоимость услуг для покупателя 52 500 ₽

В избранное Пожаловаться

Описание

Площадь помещения: 13,10 кв.м

Specialist contact info: +7 (3494) 927-805, ЖДУ ЗВОНКА



Описание

Дата изменения: 13.10.2020

Предлагается к продаже коммерческое помещение общей площадью 68,8 кв.м., расположенное на 1й линии в Южной части города по улице Сибирской с действующем бизнесом, (вид деятельности: "Кабинет врача", "процедурный кабинет", "выпуск на линию водителей", "до врачебная, врачебная помощь"). Собственником оформлена лицензия на осуществление указанного вида деятельности. Находится на первом этаже 6 этажного дома, отдельный вход оборудован с торца дома. Состояние- хороший ремонт, не требующий дополнительных вложений. Планировка-кабинетного типа. На полу уложен кафель, линолеум. Кроме того, по всей площади помещения пол с водяным подогревом. На стенах обои под покраску, в процедурном кабинете – пластиковые панели. Окна пластиковые стеклопакеты. Потолок подвесной. Имеется санузел. Коммуникации – централизованные. Установлена пожарная сигнализация. При продаже остается офисная мебель, холодильники, бытовая техника, а также медицинское оборудование (носилки, весы, кушетка, алкотесторы и т.д.). В шаговой доступности находятся остановкий общественного транспорта, ТЦ «Солнечный». Обременений нет, свободная продажа. Продажа возможна также и за счет кредитных средств. Торг.

[Свернуть](#)



Специалист по недвижимости

+7 (3494) 927-805

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Преимущества работы с компанией «Этажи»

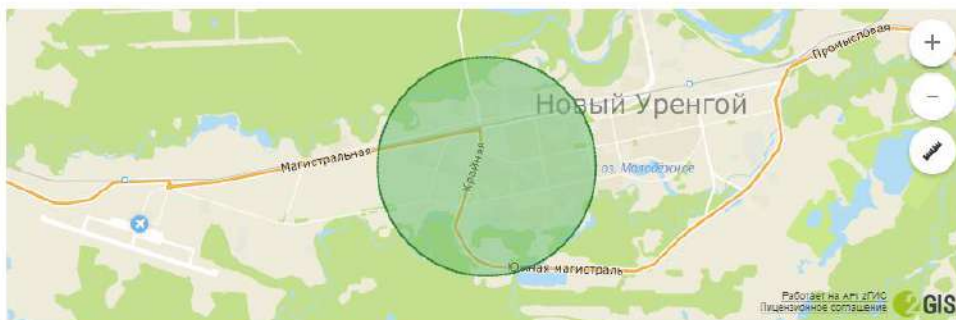
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	4027598
Линия	Первая
Тип постройки	Встроенная
Этаж / Этажность	1 из 6
Наличие арендатора	Да
Стены	Окраска, обои
Потолок	Подвесной
Пол	Плитка, коммерческий линолеум
Парковка рядом	Есть

Расположение



Щелкните в нашем каталоге

<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/4027598/>



Специалист по недвижимости

+7 (3494) 927-805

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Фотографии (10) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 10 фотографий



Специалист по недвижимости

+7 (3494) 927-805

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Офис, 88.3 м²

12 000 000 Р

135 900 Р за м²

Губкина, ул. Губкина пр. На карте

Стоимость услуг

для покупателя 60 000 Р

В избранное

Пожаловаться

Описание

Дата изменения: Более полугода назад

Продаются 3 офисных помещения по 22 кв. м. Офисы расположены на 4 этаже в БЦ ПАРТНЕР (бизнес - центр класса В). Здание новое находится в эксплуатации более 3х лет. Объект располагается в центре города, стоит на трассе с собственной парковкой. Рядом располагаются крупные инфраструктурные объекты и жилые здания, государственные учреждения и торговые центры (ТЦ КОСМОС). Объект подойдет как для инвестирования в готовый бизнес с целью получения арендного дохода, так и как покупку собственного офисного пространства для Вашей компании.

- наземный паркинг
 - пропускная система
 - охраняемая территория
 - доступ 24/7
- Торг.

Свернуть

Специалист по недвижимости

+7 (3494) 927-805

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

Подробнее об услугах

Характеристики

Код объекта	2715068
Линия	Во дворе
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	4 из 5
Наличие арендатора	Да
Стены	Штукатурка стен, окраска
Потолок	Подвесной



Пол Плитка
Парковка рядом Есть

Расположение



Специалист по недвижимости

+7 (3494) 927-805

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Читайте в нашем журнале

<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2715068/>

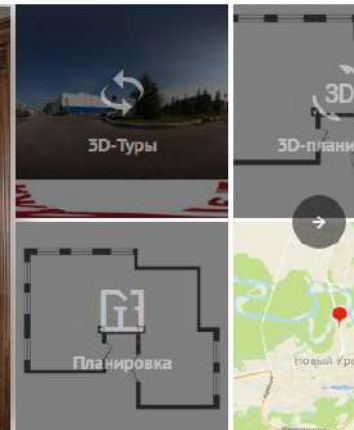
ЭТАЖИ Новый Уренгой +7 (3494) 21-04-60 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7 Русский RUB + Добавить объявление

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус

Фотографии (36) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 36 фотографий



Офис, 129.6 м²

Губкина, ул. Губкина пр. На карте

16 700 000 Р

128 858 Р за м²

Стоимость услуг для покупателя 83 500 Р

В избранное Пожаловаться

Описание



Устименко Иван Петрович

1 отзыв

+7 906 826-42-65

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Описание

Дата изменения: 17.08.2020

Предлагаю вашему вниманию просторное торгово-офисное помещение свободного назначения общей площадью 129,6 кв.м., расположенного на первой линии проезжей части с высочайшим трафиком, которая является соединяющей Южной и Северной части города, а именно: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, пр.Губкина, д.14А. Офис представляет собой помещение с высококачественным ремонтом, полностью меблированное, ценность и удобство которого можно определить по следующим характеристикам: все необходимые центральные коммуникации, собственный сервер, АТС, IP телефония, мультимедийная, вычислительная техника и другое вспомогательное оборудование. Местоположение и близость к административному центру, удобный подъезд и парковка для автомобилей - является ещё одним из представленных преимуществ, совокупность которых позволит плодотворно осуществлять предпринимательскую деятельность. Подойдет практически под любой вид деятельности. Сегмент торгово-офисной недвижимости - самый динамично развивающийся в структуре рынка коммерческой недвижимости в целом. Отличный выбор, как для извлечения последующего дохода в результате реализации собственного проекта, так и инвестиций в арендный бизнес и дохода от сдачи коммерческой площади. Невысокие затраты на содержание и коммунальные услуги. Рядом расположены остановки общественного транспорта и маршрутного такси, очень высокий пешеходный и транспортный трафик. Звоните прямо сейчас!

[Свернуть](#) ^



Преимущества работы с компанией «Этажи»

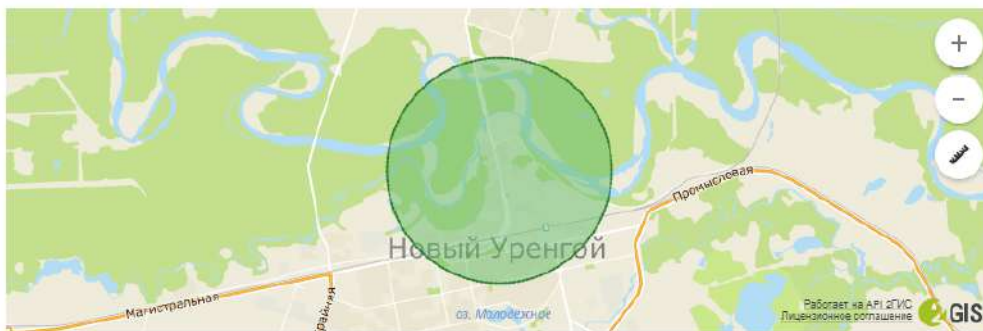
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#) >

Характеристики

Код объекта	2865967
Линия	Первая
Год постройки	2017
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	2 из 5
Количество входов	1
Парковка рядом	Есть

Расположение



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2865967/>



Устименко Иван Петрович

1 отзыв

+7 906 826-42-65

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Устименко Иван Петрович

1 отзыв

+7 906 826-42-65

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

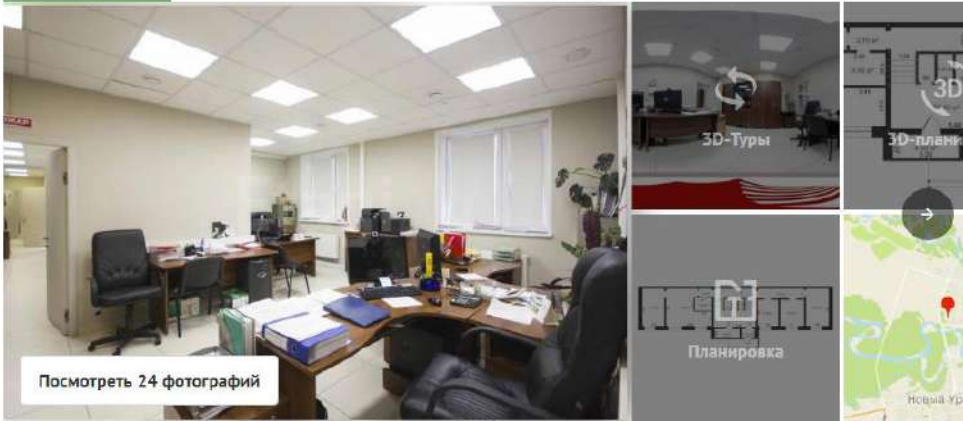
+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



[Фотографии \(24\)](#)
[Об объекте](#)
[Характеристики](#)
[Расположение](#)
[Журнал](#)
[Оставьте мнение](#)



Офис, 138 м²

Дружба, ул. Дружба [На карте](#)

16 600 000 ₽

120 290 ₽ за м²

Стоимость услуг
для покупателя 83 000 ₽

В избранное
Пожаловаться

Описание

Дата изменения: 17.04.2020

Представляем вашему вниманию офисное коммерческое помещение в новом доме, на цокольном этаже. Рядом есть парковочные места для Вас и ваших клиентов. В помещении выполнен косметический ремонт, стены выровнены (под покраску), также облицовка стен декоративным кирпичом, что смотрится очень современно и креативно, установлены глянцевые стеклопакеты, вентиляция, пожарная и охранная сигнализации. Также оборудована кухня-столовая для персонала. Удачное расположение.

**Чернова Татьяна
Валентиновна**

★★★★★
4 отзыва

+7 906 826-45-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах >](#)



Чернова Татьяна
Валентиновна



4 отзыва

+7 906 826-45-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

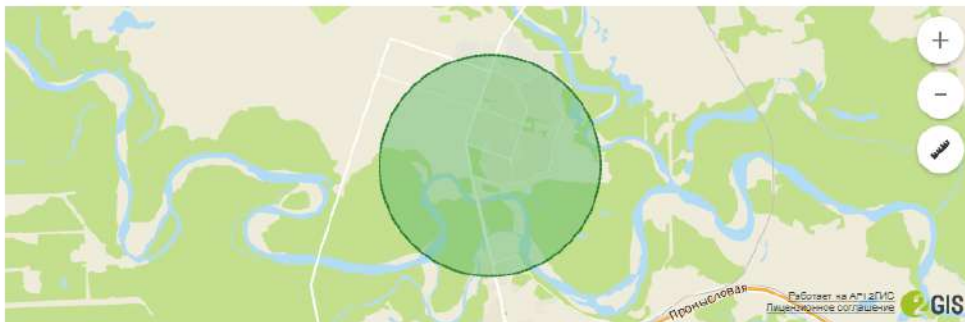
ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Характеристики

Код объекта	2034321
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	-1 из 9
Парковка рядом	Есть

Расположение



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2034321/>

Копия интернет-страниц с предложениями (публичным офертами) в аренду по объектам офисно-торговой недвижимости и сходного типа объектов



[Фотографии \(10\)](#)
[Об объекте](#)
[Характеристики](#)
[Расположение](#)
[Журнал](#)
[Оставьте мнение](#)



Посмотреть 10 фотографий

Офис, 22 м²

Губкина, ул. Губкина пр. [На карте](#)

50 000 ₽/мес.

2 273 ₽ за м²

Стоимость услуг для арендатора 25 000 ₽

В избранное
Пожаловаться

Описание

Дата изменения: Более полугода назад 97 просмотров

Сдается 6 кабинетов свободного назначения в ДЦ "Партнёр". Расположение здания в центре города с парковкой у входа. Территория охраняемая, пропускная система. Вблизи расположены торговые центры, гос. учреждения и жилые здания. от 2000 т.р. до 2500 т.р. кв.м.



Преимущества работы с компанией «Этажи»

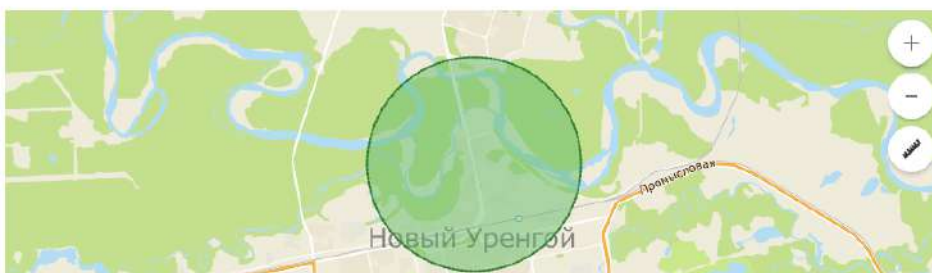
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	2850016
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 5
Потолок	Подвесной, выровненный
Пол	Плитка
Парковка рядом	Есть

Расположение



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2850016/>

Этажи Новий Уренгой +7 (3494) 927-805 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7 Русский P RUB + Добавить объявление Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Фотографии (9) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 9 фотографий

Офис, 105 м²

Мирный, ул. Мирный На карте

260 000 Р/мес.

2 476 Р за м²


Стоимость услуг для арендатора 26 000 Р

В избранное Пожаловаться

Описание

Дата изменения: Более полугода назад 24 просмотра

Представляем вашему вниманию помещение свободного назначения. Отделка современная, потолки подвесные, стены штукатурка-окраска. Помещение подходит как для продажи так и для аренды на длительное помещение выведено в нежилое. Находится на 1 этаже мкр. Советский. Центр северной части города, хорошая транспортная доступность, рядом администрация города, банки, поликлиника. Подойдет как для офиса организации, салона красоты, аптеки, продуктовые магазины, бутика. Арендная плата составляет 260000 плюс коммунальные услуги



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах >](#)



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

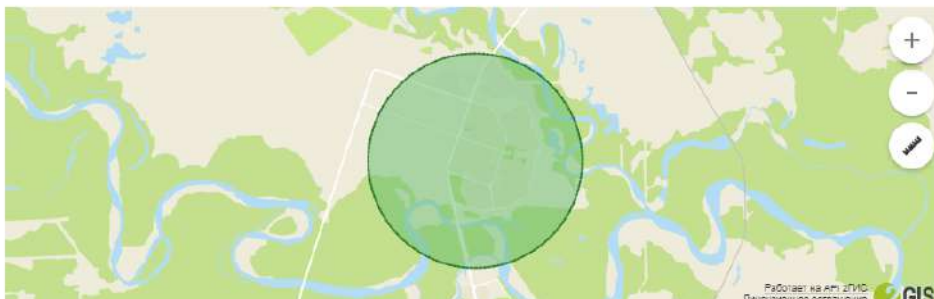
ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Характеристики

Код объекта	2972848
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 9
Парковка рядом	Есть

Расположение



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2972848/>

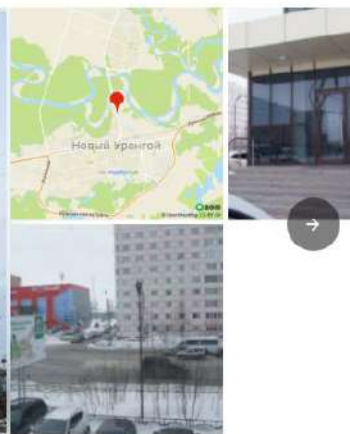
ЭТАЖИ Новый Уренгой +7 (3494) 927-805 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7 Русский RUB + Добавить объявление Войт

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Фотографии (3) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 3 фотографий



Офис, 73.1 м²

Губкина, ул. Губкина пр. [На карте](#)

146 200 Р/мес.

2 000 Р за м²

Стоимость услуг для арендатора 14 620 Р

В избранное Пожаловаться Поделиться

Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Описание

Дата изменения: Более полугода назад 54 просмотра

В аренду предлагается просторное офисное помещение свободного назначения в ДЦ Партнер, расположенного на первой линии оживленной проезжей части, по адресу Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, пр.Губкина, д.14А., Офис представляет собой помещение с высококачественным ремонтом в отличном состоянии, полностью меблирован. Ценность и удобство которого можно определить по следующим характеристикам, а именно: его местоположение и близость к административному центру и улицам города, удобному подъезду и парковки для автомобилей. Офис имеет центральные коммуникации, оборудован сигнализацией. Подойдет практически под любой вид деятельности: магазин, кафе, офис, шоурум, салон красоты. Невысокие затраты на содержание и коммунальные услуги. Сегмент торгово-офисной недвижимости - самый динамично развивающийся в структуре рынка коммерческой недвижимости. Отличный выбор для вложения денежных средств и получения пассивного дохода. Рядом расположены остановки общественного транспорта и маршрутного такси, очень высокий пешеходный и транспортный трафик. Звоните прямо сейчас!

[Свернуть](#) ^



Преимущества работы с компанией «Этажи»

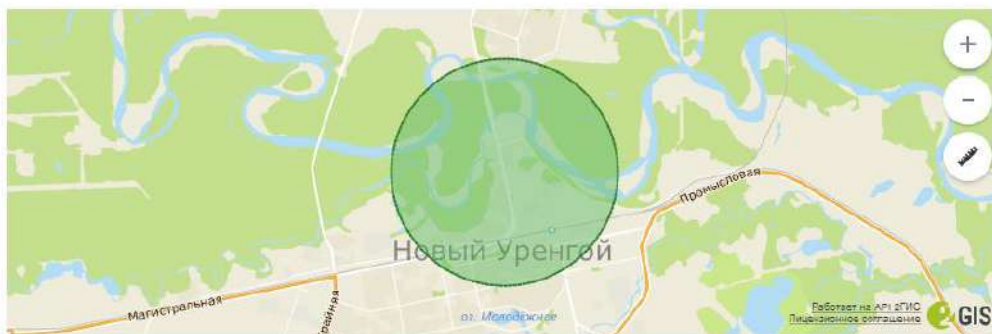
Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#) >

Характеристики

Код объекта	2879418
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 5
Потолок	Подвесной
Пол	Плитка
Парковка рядом	Есть
Парковка рядом	Есть

Расположение



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2879418/>



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку [персональных данных](#)



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню



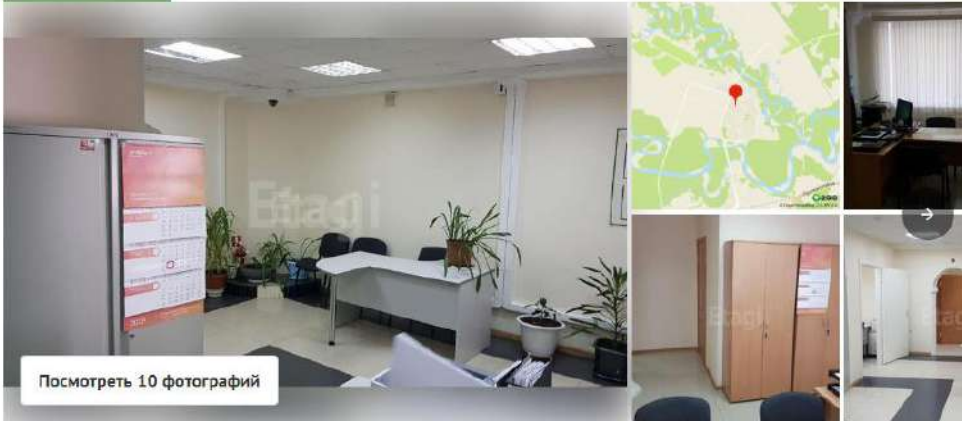
+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку [персональных данных](#)



Фотографии (10) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 10 фотографий

Офис, 216.5 м²

Советский, ул. Советский [На карте](#)

433 000 Р/мес.

2 000 Р за м²

Стоимость услуг для арендатора 43 300 Р

В избранное Пожаловаться

Описание

Дата изменения: 10.09.2020 15 просмотров

Отличное предложение от собственника. Сдаётся нежилое помещение общей площадью 216,5 м², расположенное в микрорайоне Советский 2/2, Северной части города. Сам дом находится в отлично развитом микрорайоне. Во всём помещении установлена система вентиляции, кондиционирования, охранно-противопожарная сигнализация. Вход в помещение оборудован со стороны проезжей части. Отличное место с хорошим проходящим потоком людей и машин. Арендная плата составляет 2000 т.р. кв.м.. Один собственник. Торг уместен.



Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах >](#)

Характеристики

Код объекта	3913868
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Окраска
Потолок	Подвесной
Пол	Плитка, ламинат/паркет
Парковка рядом	Есть

Расположение



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/3913868/>

ЭТАЖИ Новый Уренгой +7 (3494) 927-805 Звоните нам в любое время! Мы на связи 24/7 Русский ₽ RUB [+ Добавить объявление](#) [Войти](#)

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Фотографии (8) Об объекте Характеристики Расположение Журнал Оставьте мнение



Посмотреть 8 фотографий

Офис, 118.3 м²

Дружба, ул. Дружба [На карте](#)

295 000 ₽/мес.

2 494 ₽ за м²

Стоимость услуг
для арендатора 29 500 ₽

В избранное Пожаловаться

Описание

Дата изменения: Более полугода назад

Сдается коммерческое помещение продуктовой магазин Молодежный в м-н Дружба, расположенный в жилом доме. Расположение очень выгодное, рядом нет других магазинов. Поток потенциальных клиентов очень плотный. В помещении сделан хороший ремонт. Пластиковые окна, напольное покрытие-линолиум, потолок подвесной, заменена проводка и сантехника. Установлена пожарная и охранная сигнализации, на входе установлена система теплообдува. Данный объект подходит как под офис, так и под магазин и салон красоты.

Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах >](#)

Характеристики

Код объекта	2826424
Линия	Первая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 9
Парковка рядом	Есть



Коломиец Ярослав Александрович

+7 992 409-84-79

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

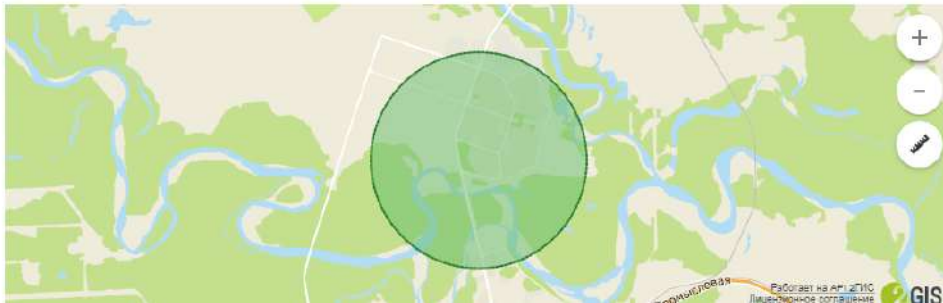


+7 XXX XXXXXXXX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Расположение



<https://n-urengoy.etagi.com/commerce/2826424/>



Дата формирования 09.11.2020 13:15

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 4

Извещение о проведении торгов № 030920/30733360/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	03.09.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	03.09.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	02.10.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА
<i>Адрес:</i>	628011, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛИЦА КАЛИНИНА, д. 26
<i>Телефон:</i>	+7(3467) 32-59-70
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	dga@admhmansy.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Ткаченко Ольга Андреевна

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	04.09.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	29.09.2020 17:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г. Ханты- Мансийск, ул. Чехова, 19, кабинет № 2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска)
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении



Дата формирования 09.11.2020 13:15

<http://torgi.gov.ru>

Страница 2 из 4

Порядок проведения аукциона: аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка
Порядок проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Дата и время проведения аукциона: 05.10.2020 14:00

Место проведения аукциона: г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 6, кабинет № 209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска)

Реестр изменений

Дата и время изменения	Суть изменения
02.10.2020 16:14	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.



Дата формирования 09.11.2020 13:15

<http://torgi.gov.ru>

Страница 3 из 4

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
Общая информация по лоту:	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Приказ Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 02.09.2020 №311 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»
<i>Кадастровый номер:</i>	86:12:0101020:417
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Благоустройство территории
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11
<i>Детальное местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, район ул.Объездная, 11
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	584
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 0, месяцев: 11
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	122 669 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	17,5 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	3 680
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	24 534 руб.



Дата формирования 09.11.2020 13:15

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 4

Порядок внесения и возврата задатка:

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, засчитывается в арендную плату за земельный участок

Права на участок, ограничения прав:

в границах земельного участка расположены сети газоснабжения

Наличие фотографий:

Нет

Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:

Результаты проведения торгов:

Единственный участник:

Аглямов Айдар Миндарович

Цена договора в валюте лота:

122 669 руб.

Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:

17,5 руб.

Результат торгов:

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся. Направить индивидуальному предпринимателю Аглямову Айдару Миндаровичу (ОГРНИП 318861700048126) два экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с ценой, равной начальному размеру ежегодной арендной платы за земельный участок, в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.



Дата формирования 09.11.2020 13:18

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 4

Извещение о проведении торгов № 040620/30733360/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	04.06.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	04.06.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	03.07.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА
<i>Адрес:</i>	628011, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛИЦА КАЛИНИНА, д. 26
<i>Телефон:</i>	+7(3467) 32-59-70
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	dga@admhmansy.ru
<i>Контактное лицо:</i>	ПЕТРОЧЕНКО ДЕНИС НИКОЛАЕВИЧ

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	05.06.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	30.06.2020 17:15
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г.Ханты- Мансийск, ул.Чехова, 19, кабинет №2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска)
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении



Дата формирования 09.11.2020 13:18

<http://torgi.gov.ru>

Страница 2 из 4

Порядок проведения аукциона: аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка
Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Дата и время проведения аукциона: 06.07.2020 14:45

Место проведения аукциона: г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 6, кабинет № 209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска)

Реестр изменений

Дата и время изменения	Суть изменения
03.07.2020 10:54	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.



Дата формирования 09.11.2020 13:18

<http://torgi.gov.ru>

Страница 3 из 4

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
<i>Общая информация по лоту:</i>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Приказ Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 03.06.2020 №169 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»
<i>Кадастровый номер:</i>	86:12:0101075:404
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Благоустройство территории
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А
<i>Детальное местоположение:</i>	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район ул. Механизаторов, 3 А
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	601
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 5, месяцев: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	152 251 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	21,11 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	4 568
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 09.11.2020 13:18

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 4

<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	30 450 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитывается в арендную плату за земельный участок
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	В границах земельного участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, теплоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
Результаты проведения торгов:	
<i>Единственный участник:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Реновация»
<i>Цена договора в валюте лота:</i>	152 251 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	21,11 руб.
<i>Результат торгов:</i>	В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся. Направить ООО «Реновация» три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с ценой равной начальному размеру ежегодной арендной платы земельного участка в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации

**Извещение о проведении торгов № 170920/30733360/03**

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	17.09.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	17.09.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	16.10.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА
<i>Адрес:</i>	628011, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛИЦА КАЛИНИНА, д. 26
<i>Телефон:</i>	+7(3467) 32-59-70
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	dga@admhmansy.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Ткаченко Ольга Андреевна

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	18.09.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	13.10.2020 17:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г.Ханты- Мансийск, ул.Чехова, 19, кабинет №2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска).
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении



Дата формирования 09.11.2020 13:26

<http://torgi.gov.ru>

Страница 2 из 4

Порядок проведения аукциона: аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка
Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дата и время проведения аукциона: 19.10.2020 14:40

Место проведения аукциона: г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 6, кабинет № 209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска).

Реестр изменений

Дата и время изменения	Суть изменения
16.10.2020 18:34	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.



Дата формирования 09.11.2020 13:26

<http://torgi.gov.ru>

Страница 3 из 4

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
<i>Общая информация по лоту:</i>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Приказ Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 16.09.2020 №346 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»
<i>Кадастровый номер:</i>	86:12:0102004:903
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Благоустройство территории
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2
<i>Детальное местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Снежная ул, 2
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	169
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 11
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	37 163 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	18,32 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	1 115
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 09.11.2020 13:26

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 4

<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	7 433 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитывается в арендную плату за земельный участок.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	В границах земельного участка расположены сети ливневой канализации.
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
<i>Результаты проведения торгов:</i>	
<i>Единственный участник:</i>	ООО «НОРСТРОЙ»
<i>Цена договора в валюте лота:</i>	37 163 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	18,32 руб.
<i>Результат торгов:</i>	В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся. Направить ООО «НОРСТРОЙ» три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с ценой, равной начальному размеру ежегодной арендной платы за земельный участок, в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.



Дата формирования 09.11.2020 13:25

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 4

Извещение о проведении торгов № 160720/30733360/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	16.07.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	16.07.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	14.08.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА
<i>Адрес:</i>	628011, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛИЦА КАЛИНИНА, д. 26
<i>Телефон:</i>	+7(3467) 32-59-70
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	dga@admhmansy.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Ткаченко Ольга Андреевна

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	17.07.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	11.08.2020 17:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г. Ханты- Мансийск, ул. Чехова, 19, кабинет № 2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска)
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении



Дата формирования 09.11.2020 13:25

<http://torgi.gov.ru>

Страница 2 из 4

Порядок проведения аукциона: аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка
Порядок проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Дата и время проведения аукциона: 17.08.2020 14:00

Место проведения аукциона: г.Ханты-Мансийск, ул.Дзержинского, 6, кабинет №209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска)

Реестр изменений

Дата и время изменения	Суть изменения
14.08.2020 17:26	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.



Дата формирования 09.11.2020 13:25

<http://torgi.gov.ru>

Страница 3 из 4

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
<i>Общая информация по лоту:</i>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	приказ Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 15.07.2020 №236 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»
<i>Кадастровый номер:</i>	86:12:0000000:7567
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Благоустройство территории
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15
<i>Детальное местоположение:</i>	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Привольная, район дома №15
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 217
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 9, месяцев: 11
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	188 163 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	12,88 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	5 645
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 09.11.2020 13:25

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 4

<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	37 633 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитывается в арендную плату за земельный участок
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	В границах участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, КЛ-10 кВ, КЛ-0,4 кВ
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
<i>Результаты проведения торгов:</i>	
<i>Единственный участник:</i>	Акционерное общество «Югорская территориальная энергетическая компания - Региональные сети»
<i>Цена договора в валюте лота:</i>	188 163 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	12,88 руб.
<i>Результат торгов:</i>	В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся. Направить акционерному обществу «Югорская территориальная энергетическая компания – Региональные сети» три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с ценой, равной начальному размеру ежегодной арендной платы за земельный участок, в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации



Дата формирования 09.11.2020 13:28

<http://torgi.gov.ru>

Страница 1 из 5

Извещение о проведении торгов № 200820/30733360/02

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	20.08.2020
<i>Дата публикации извещения:</i>	20.08.2020
<i>Дата последнего изменения:</i>	18.09.2020

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА
<i>Адрес:</i>	628011, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ- МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛИЦА КАЛИНИНА, д. 26
<i>Телефон:</i>	+7(3467) 32-59-70
<i>Факс:</i>	-
<i>E-mail:</i>	dga@admhmansy.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Ткаченко Ольга Андреевна

Условия проведения торгов

<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	21.08.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	15.09.2020 17:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	В рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 часов 15 минут по адресу: ХМАО - Югра, г. Ханты- Мансийск, ул. Чехова, 19, кабинет № 2 (отдел управления и распоряжения землей земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска)
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении



Дата формирования 09.11.2020 13:28

<http://torgi.gov.ru>

Страница 2 из 5

Порядок проведения аукциона: аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка
Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Дата и время проведения аукциона: 21.09.2020 14:00

Место проведения аукциона: г. Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 6, кабинет № 209 (здание Администрации города Ханты-Мансийска)

Реестр изменений

Дата и время изменения	Суть изменения
18.09.2020 16:33	Изменен результат торгов по лоту №1

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.



Дата формирования 09.11.2020 13:28

<http://torgi.gov.ru>

Страница 3 из 5

Лот № 1

<i>Статус:</i>	Несостоявшийся с единственным участником
<i>Общая информация по лоту:</i>	
<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Неразграниченная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	Приказ Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 19.08.2020 №276 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»
<i>Кадастровый номер:</i>	86:12:0000000:241
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Благоустройство территории
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина ул, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина ул, 20
<i>Детальное местоположение:</i>	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Сутормина ул, 20
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	1 030
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	-
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 4, месяцев: 11
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	226 196 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	18,3 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	6 786
<i>Размер обеспечения:</i>	-



Дата формирования 09.11.2020 13:28

<http://torgi.gov.ru>

Страница 4 из 5

<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	45 239 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, или задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитывается в арендную плату за земельный участок
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	В границах участка расположены сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ, зеленые насаждения (древесно-кустарниковая растительность)
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	
Результаты проведения торгов:	
<i>Единственный участник:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория»
<i>Цена договора в валюте лота:</i>	226 196 руб.
<i>Ежемесячная цена за 1 кв.м, предложенная участником, в валюте лота:</i>	18,3 руб.
<i>Результат торгов:</i>	В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся. Направить ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (ИНН 7701868359) три



экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка с ценой, равной начальному размеру ежегодной арендной платы за земельный участок, в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.



**10 ПРИЛОЖЕНИЕ №2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА**





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лумпова Игоря Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лумпов Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 28 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003356-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
2. №007629-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

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

Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: ИФНС по г. Тюмени №1 01.01.2017

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г.ТЮМЕНИ № 1
(ИФНС России по г. Тюмени № 1)
Товарное шоссе ул. 15. Тюмень г. Тюменская обл. 625009
Телефон: 3452-296206, 3452-296192, 3452-296226.
Телефакс:
www.nalog.ru

05.08.2020 № 566625736
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) Лумпов Игорь Александрович
проживающий(ая) по адресу 625015,РОССИЯ,Тюменская обл, ,Тюмень г, ,Малиновского
ул.6А,1,102

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
05.08.2020

Вы поставлены на учет 01.01.2017

в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Тюмени №1

7 2 3 0

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

7 2 0 3 0 0 2 4 0 1 4 0

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Инспекции Федеральной налоговой службы
по г. Тюмени № 1

О. Е. Перлова





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-745-009651/20

«11» февраля 2020 г.


Тюменская область

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 71 14 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени 03.12.2014 г.
Адрес регистрации: 625015 г. Тюмень, ул. Малиновского, д.6А, корп.1, кв.102
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тюменской области
625026 г. Тюмень, ул. Республики, д.143А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» февраля 2020 г. по «15» февраля 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **4 000,00 (четыре тысячи рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» февраля 2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя:  /Лумпов И.А./

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  /Самойлов Р.Н./
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Тюменской области.
Доверенность № 733338-745-20 от 09.01.2020 г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003356-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лумпову Игорю Александровичу

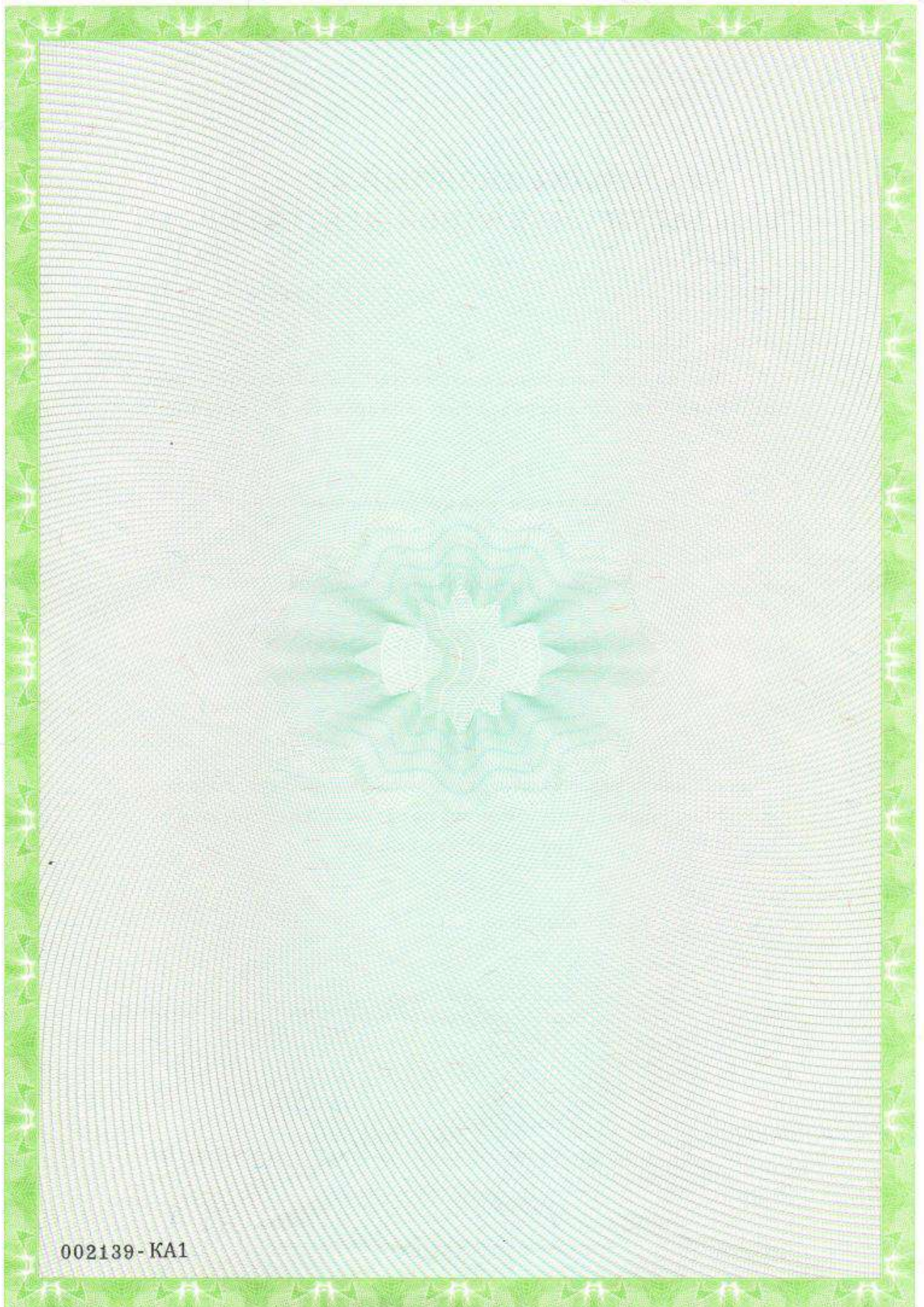
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.



002139-КА1



**11 ПРИЛОЖЕНИЕ №3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" февраля 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой

• Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.12.2011 №7/11-СГА

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993, дата гос.регистрации: 24.06.1996г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Новый Уренгой, КПП: 890401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул.Гаёжная, д.196

Вид права: Собственность

Объект права: часть здания: "Дом электронной техники", назначение: нежилое, общая площадь 377,3 кв.м, этаж технический, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр-н Мирный, д.1, корп.16

Кадастровый (или условный) номер: 89-89-08/002/2012-075

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 89-89-08/002/2012-075

Регистратор Краснокутская М. А. 


МП



89 АА 118444 89



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
НОВОУРЕНГОЙСКИЙ ФИЛИАЛ

Инвентарный № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на часть здания: Дом электронной техники (технический этаж)
(наименование строения)

ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный дом 1 корпус 1 Б

Согласовано

(наименование организации)

(Должность)

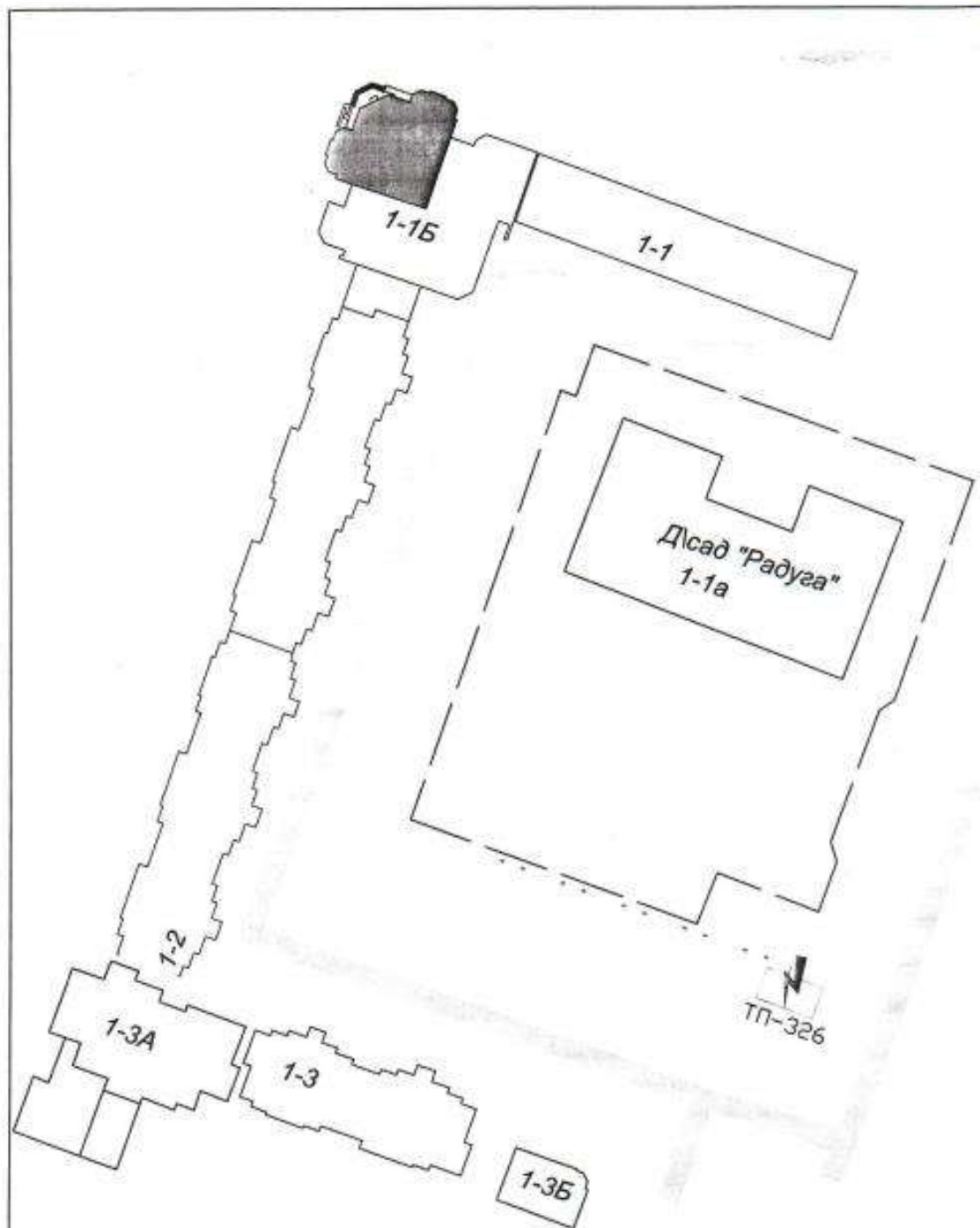
(Подпись)

<< >>

20 год

Инвентарное дело № 16115511-2

Паспорт составлен по состоянию на: "28" декабря 2011г.



Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"			инв. N
лист N	Ситуационная схема "Дом электронной техники"		схема
ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр Мирный 1-1Б			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
26.12.2011г.	Чертил	М.А. Турченко	
	Проверил	О.В. Шулепова	
	Принял	М.И. Шулипина	



(реестровый № _____)

Фонд _____

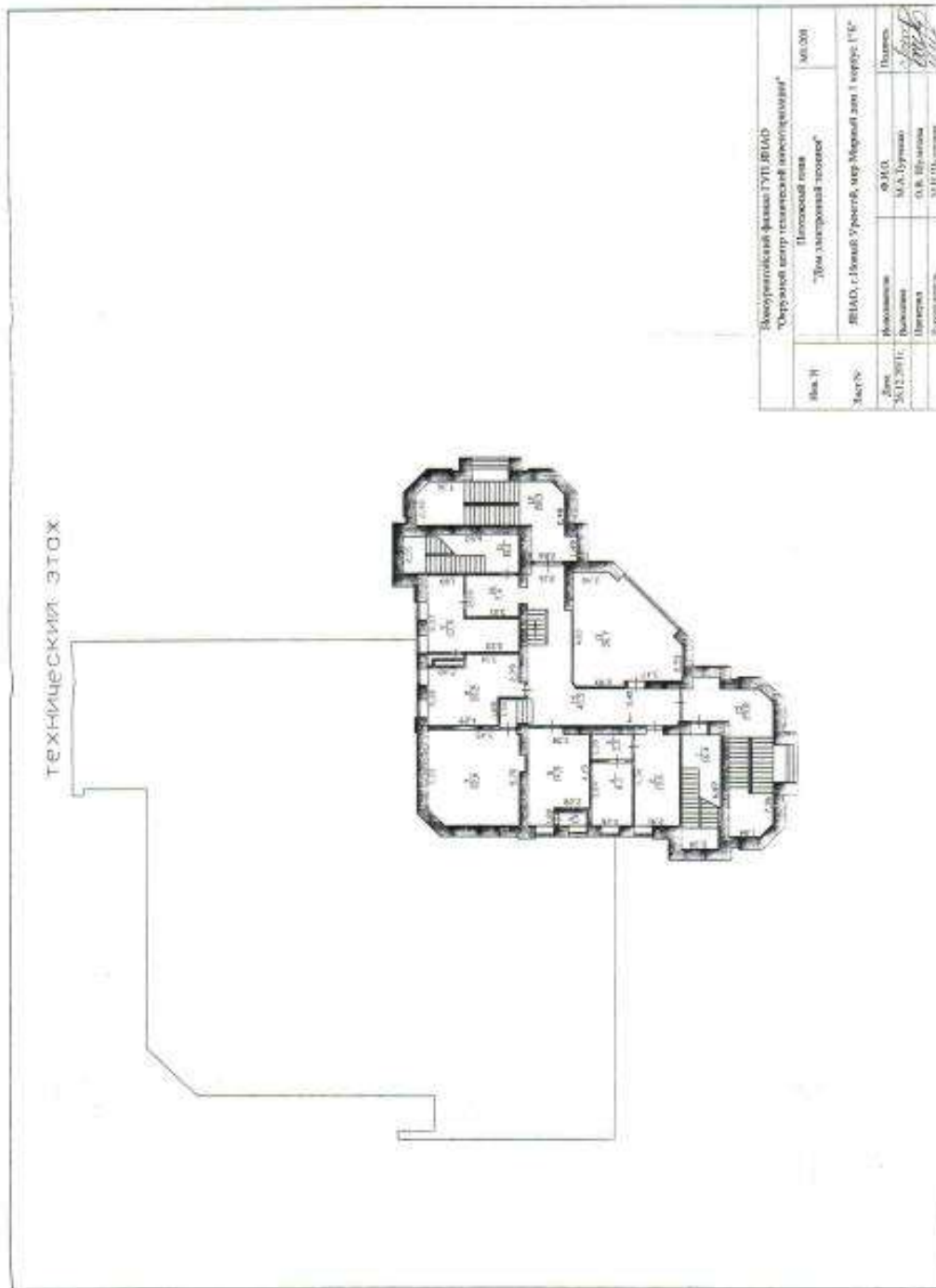
Дата записи	Полное изменение учреждения, Предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка- кв.м

Земельный участок							
по документам	факт	застроенная	озеленённая	прочая			
		394,2					

III. Благоустройство полезной площади здания- кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	От групповой (квартирной котельной)	От собственной котельной	печное		С централ. горячим водоснабжением	С газовыми колонками	с дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		пассажирские	грузовые
289,1	289,1		289,1			289,1							2	1



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения, находящегося по адресу: г.Новый Уренгой
мкр. Мирный дом 1 корпус 15
Дом электронной техники

Этажи	№ помещений (квартиры) и пр.	№ по плану строения комнаты, кухня, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечания:
				общая	основная	вспомогательная	прочие		
10		1	лестн.клетка	16,4		16,4	3,4		
тех.этаж		2	техн.помещение	15,6	15,6				
		3	коридор	3,2		3,2			
		4	техн.помещение	8,7	8,7				
		5	венткамера	14,9	14,9				
		6	венткамера	1,4	1,4				
		7	машинное отделение	32,0	32,0				
		8	венткамера	20,2	20,2				
		9	венткамера	17,9	17,9				
		10	коридор	7,4		7,4			
		11	лестн.клетка	16,1		16,1			
		12	лестн.клетка	28,3		28,3			
		13	переговорная	36,7	36,7				
		14	коридор	40,5		40,5			
		15	лестн.клетка	29,8		29,8			
			итого по 10 этажу	289,1	147,4	141,7			



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A** Год постройки **2010** Число этажей **11**
 Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки по монолитному ростверку на свайном основании	хорошее	4	1	4		
2	стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	28	1	28		
3	Перегородки	кирпичные						
4	Перекрытия Чердачные Междуэтажные надподвальные	ж/бетонные панели	хорошее	9	1	9		
		ж/бетонные панели						
		ж/бетонные						
5	Крыша	рулонная совмещенная с перекрытием	хорошее	6	1	6		
6	Полы	бетонные	хорошее	7	1	7		
7	Проемы	Окна	с тройным остеклением	6	1	6		
		Двери	простые, филенчатые, металлические					
8	Внутренняя отделка	окраска, обои	хорошее	6	1	6		
9	Электротехнические и сантехнические устройства	Электроосвещение	да	20	1	20		
		Отопление	да					
		Радио	да					
		Телефон	да					
		Телевидение	да					
		Г.водоснабжение	да					
		Водопровод	да					
		Канализация	да					
		Газоснабжение						
Вентиляция	да							
10	Прочие работы	отмстка	хорошее	14	1	14		
ИТОГО				100		100		0,0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100 = \%$



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	по таблице Удельн. Вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера	по таблице Удельн. вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.
	Н-				Н			
Фундамент								
Стены и перегородки								
Крытия								
Двери								
Окна								
Проект. работы								
Итого:		100		95		100		100

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты на:					Стоимость изм. с поправк.	Объем м³	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
					удельный вес	груп. кап.	климат	этажность	общий					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Основное строение	28	92	м3	36,60	1,00		1,07			39,16	1419	55568	0	55568
											Итого	55568,00		
Результатная стоимость в ценах 2011 года -										2226554				



IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	по таблице по таблице Удельн. Вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера	по таблице по таблице Удельн. вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.
	H-				H-			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Пола								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещ.								
Прочие работы								
Итого:								

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты на:			Стоимость изм. с поправк.	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
						удельный вес	климат	этажность				
1	2	3	4	5	6	7	9	10	12	14	15	16
Итого в ценах 1991г		0,00										



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

№	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь м ²	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стом.	Измер. по Поправка на климат. р-н	Восстановит. стоимость руб.	№ износа	действительная
			Длина (м)	Ширина высота(м)									

1991г.-

XII. Общая стоимость (в руб.)

№	Основные строения		Основной пристрой		пристрой		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
								2226554

вая стоимость-

"26 " декабря 2011 г. Исполнил:  (М.А. Турченко)
 2011 г. Проверил:  (О.В. Шулепова)
 2011 г. Директор Новоуренгойского филиала ГУП ЯНАО ОЦТИ  (М.И. Шулипина)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Обследования	" " _____ г.	" " _____ г.	" " _____ г.

Отметка о получении паспорта.

		" "	20 г.
О.	(подпись)	" "	20 г.
О.	(подпись)	" "	20 г.
О.	(подпись)	" "	20 г.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" февраля 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой

• Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.12.2011 №7/11-СГА

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993, дата гос.регистрации: 24.06.1996г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Новый Уренгой, КПП: 890401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул. Таёжная, д.196

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания: "Дом электронной техники", назначение: нежилое, общая площадь 962,5 кв.м, цокольный этаж, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр-н Мирный, д.1, корп.16

Кадастровый (или условный) номер: 89-89-08/002/2012-055

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 89-89-08/002/2012-055

Регистратор Краснокутская М. А.  (Подпись)

89 АА 118307  89



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на часть здания:

Дом электронной техники

(Цокольный этаж)

ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Мирный дом 1 корпусе 1 Б

Новоуренгойский филиал ГУП ОЦТИ
г.Новый Уренгой

_____ год

Хранить _____ лет

29



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
НОВОУРЕНГОЙСКИЙ ФИЛИАЛ**

Инвентарный № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на часть здания:

Дом электронной техники

(наименование строения)

ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный дом 1 корпус 1 Б

Согласовано

(наименование организации)

(Должность)

(Подпись)

<<

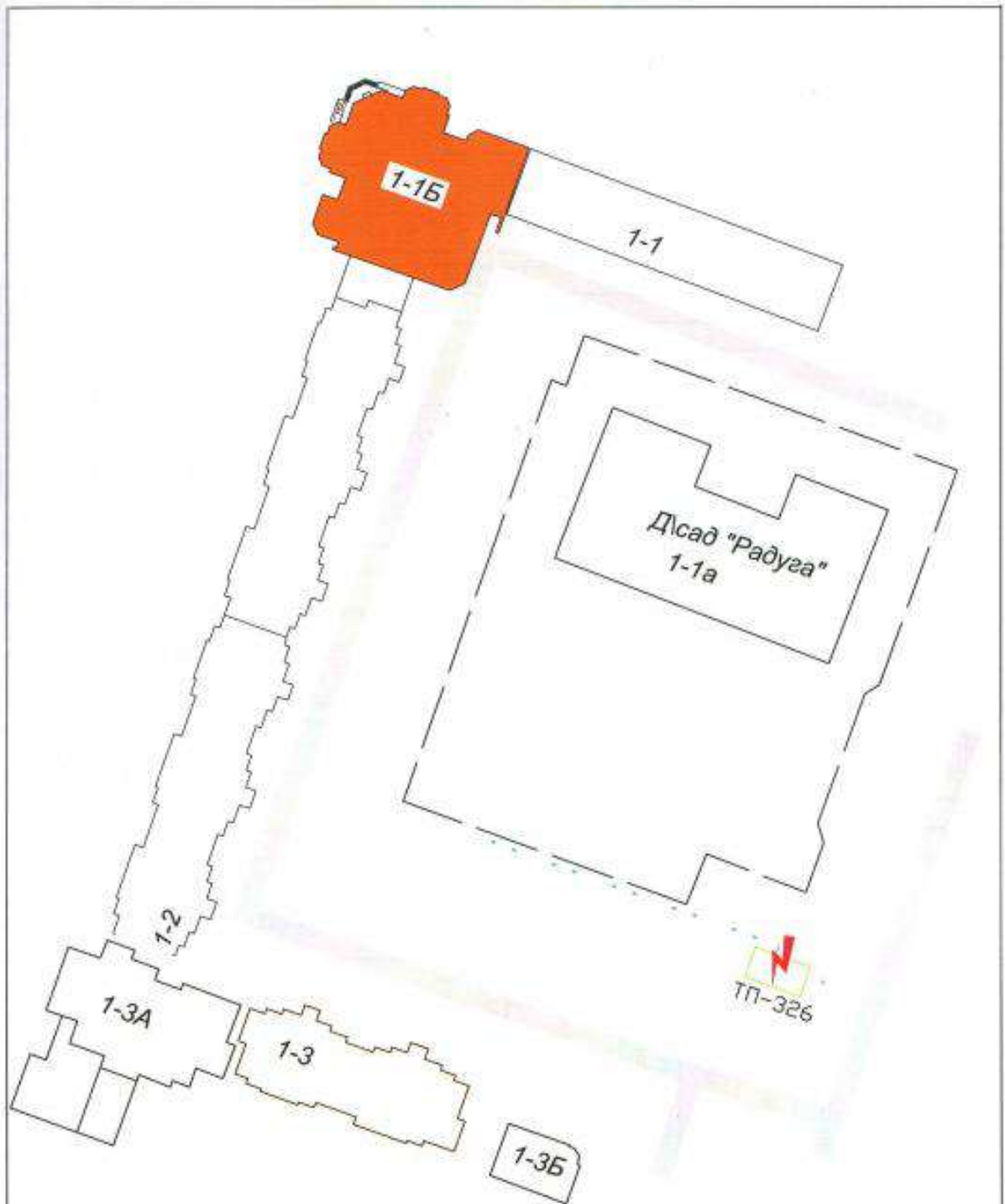
>>

20 год

Инвентарное дело №

16115511-6

Паспорт составлен по состоянию на: 26 декабря 2011г.



Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"			инв. N
лист N	Ситуационная схема "Дом электронной техники" ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр Мирный 1-1Б		схема
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
26.12.2011г.	Чертил	М.А. Турченко	
	Проверил	О.В. Шулепова	
	Принял	М.И. Шулепова	



(реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное изменение учреждения, Предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка- кв.м

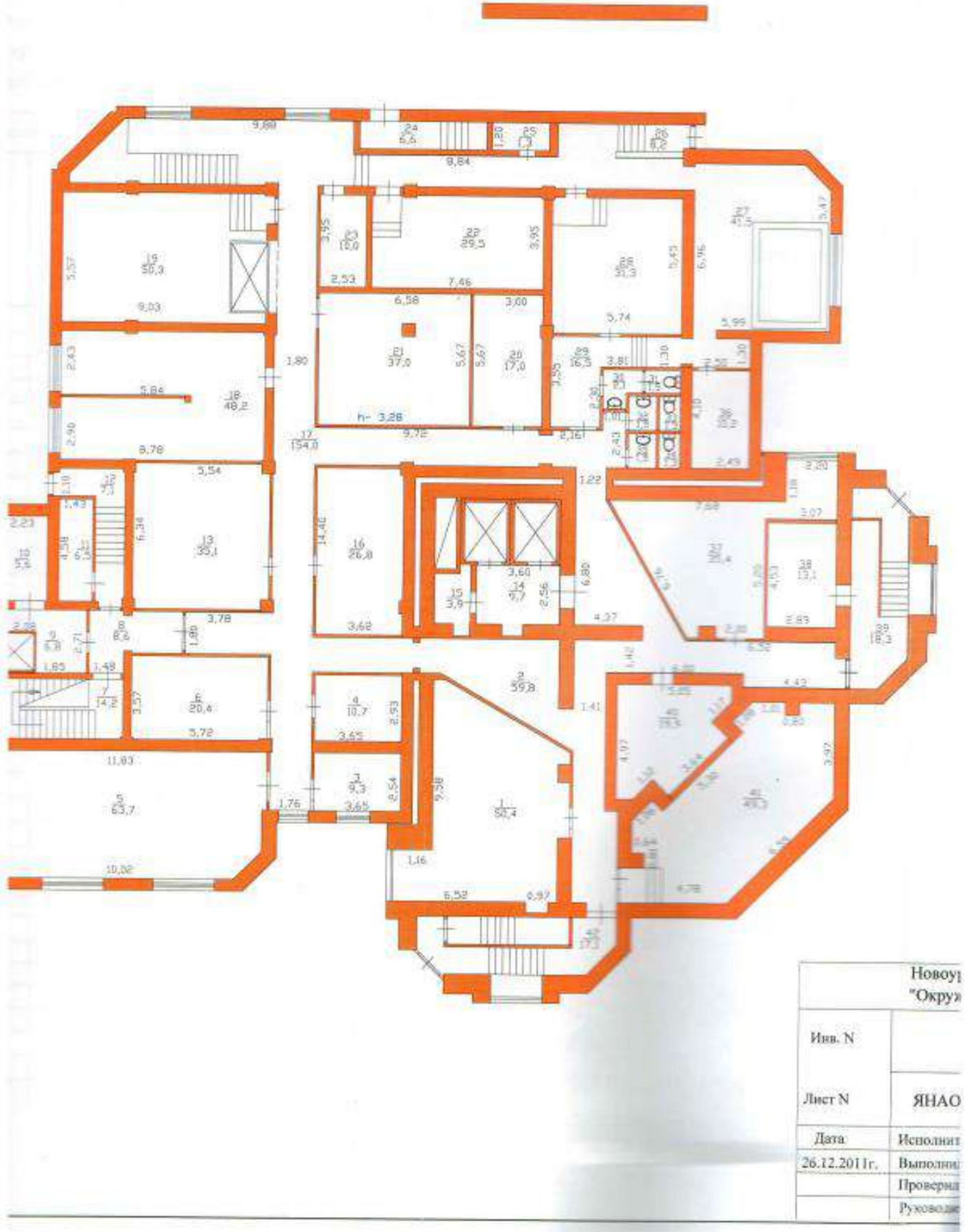
Земельный участок							
по документам	факт	застроенная	озеленённая	прочая			
		1290,6					

III. Благоустройство полезной площади здания- кв.м.

Водопрвод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	От групповой (квартирной котельной)	От собственной котельной	печное		С централ. горячим водоснабжением	С газовыми колонками	с дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		пассажирские	грузовые
962,5	962,5		962,5			962,5						962,5	2	1



Цокольный этаж





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, находящегося по адресу: г.Новый Уренгой

мкр. Мирный дом 1 корпус 1Б

Дом электронной техники

Дата записи и литеры по плану	Этажи	№ помещения (квартиры) и пр.	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру кв. м				Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечания:
					общая	основная	вспомогательная	прочие		
	цокольный этаж		1	складское	50,4	50,4			3,28	
	А		2	коридор	59,8		59,8			
			3	складское	9,3	9,3				
			4	серверная	10,7	10,7				
			5	складское	63,7	63,7				
			6	складское	20,4	20,4				
			7	лестничная клетка	14,2		14,2			
			8	коридор	8,6		8,6			
			9	лифтовой холл	6,8		6,8			
			10	теплокамера	5,6	5,6				
			11	подсобное	6,5		6,5			
			12	лестничная клетка	7,1		7,1			
			13	складское	35,1	35,1				
			14	лифтовой холл	9,7		9,7			
			15	венткамера	3,9	3,9				
			16	венткамера	26,8	26,8				
			17	коридор	154,0		154,0			
			18	венткамера	48,2	48,2				
			19	складское	50,3	50,3				
			20	насосная	17,0	17,0				
			21	складское	37	37				
			22	тепловой узел	29,5	29,5				
			23	электрощитовая	10,0	10,0				
			24	тамбур	6,6		6,6			
			25	подсобное	1,3		1,3			
			26	лестничная клетка	8,2		8,2			
			27	бассейновая	41,5	41,5				
			28	комната отдыха	31,3	31,3				
			29	раздевалка	16,5		16,5			
			30	сан.узел	2,1		2,1			
			31	туалет	1,5		1,5			
			32	сан.узел	1,5		1,5			
			33	туалет	1,3		1,3			



			34	туалет	1,3		1,3			
			35	сан.узел	1,5		1,5			
			36	сауна	10,2	10,2				
			37	складское	35,4	35,4				
			38	насосная	13,1	13,1				
			39	лестничная клетка	18,3		18,3			
			40	кроссовая	19,9	19,9				
			41	складское	49,3	49,3				
			42	лестничная клетка	17,1		17,1			
				Итого по цокольному этажу	962,5	618,6	343,9			



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А** Год постройки **2010** Число этажей **11**
 Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки по монолитному ростверку на свайном основании	хорошее	4	1	4		
2	стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	28	1	28		
3	Перегородки	кирпичные						
4	Перекрытия	Чердачные	хорошее	9	1	9		
		Междуэтажные						
		надподвальные						
5	Крыша	рулонная совмещенная с перекрытием	хорошее	6	1	6		
6	Полы	бетонные	хорошее	7	1	7		
7	Проемы	Окна	с тройным остеклением	6	1	6		
		Двери	простые, филенчатые, металлические					
8	Внутренняя отделка	окраска, обои	хорошее	6	1	6		
9	Электротехнические и сантехнические устройства	Электроосвещение	да	20	1	20		
		Отопление	да					
		Радио	да					
		Телефон	да					
		Телевидение	да					
		Г.водоснабжение	да					
		Водопровод	да					
		Канализация	да					
		Газоснабжение	да					
Вентиляция	да							
10	Прочие работы	отмостка	хорошее	14	1	14		
ИТОГО				100		100		0,0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100 = \%$



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	по таблице Удельн. Вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера	по таблице Удельн. вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.
	Н-				Н			
Пол								
Потолок								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Фундамент								
Столбы								
Средства								
Внутренние работы								
Внешние работы								
Итого:		100		95		100		100

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты на:					Стоимость изм. с поправк.	Объем м ³	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
					удельный вес	груп. кап.	климат	этажность	общий					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Основное строение	28	92	м ³	36,60	1,00		1,07			39,16	4517	176886	0	176886
											Итого	176886,00		
Инвентаризационная стоимость в ценах 2011года -											7087645			



IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	по таблице Удельн. Вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера	по таблице Удельн. вес	Поправки	Удельн. вес с поправ.
	Н-				Н-			
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещ.								
Прочие работы								
Итого:								

X. Ичисление стоимости служебных построек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты на:			Стоимость изм. с поправк.	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
						удельный вес	климат	этажность				
1	2	3	4	5	6	7	9	10	12	14	15	16
Итого в ценах 1991г		0,00										



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

4


Литер	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь м ²	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер. по Поправке на климат. р-н	Восстановит. стоимость руб.	№ износа	действительная
			Длина (м)	Ширина высота(м)								

в ценах 1991г.-


XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах текущего года	Основные строения		Основной пристрой		пристрой		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
2011								7087645

финансовая стоимость-

"26 " декабря 2011 г. Исполнил:  (М.А. Турченко)2011 г. Проверил:  (О.В. Шулепова)2011 г. Директор Новоуренгойского филиала ГУП ЯНАО ОЦТИ  (М.И. Шулипина)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

дата обследования	" 22.12. 2015 г.	" " " г.	" " " г.
обследовал			
проверил			
начальник бюро			

Отметка о получении паспорта.

Ф.И.О.	(роспись)	" "	20 г.
Ф.И.О.	(роспись)	" "	20 г.
Ф.И.О.	(роспись)	" "	20 г.



Прошнуровано и
пронумеровано
10 листов


Турченко М.А./





Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистрацию (версия 06) Стр. 1 из 1

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВДата выдачи: 31.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	89:11:050103:4707	
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое, площадь 58, 1 кв.м., этаж: 1, помещения 15, 16 на поэтажном плане, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 16, помещения 15, 16 на поэтажном плане	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 89-89/008-89/008/201/2016-15803/1 от 31.10.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой; Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.12.2011 №7/11-СГА
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акционерное общество "Севергазавтоматика"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Колеватова Ю. Н.

(фамилия, инициалы)





Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155207			
Кадастровый номер:	89:11:050103:4707		
Номер кадастрового квартала:	89:11:050103		
Предыдущие номера:	89:11:050103:4381, 16115511-10		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.10.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	89:11:050103:278
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	58.1
4	Адрес (описание местоположения):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 1б, помещения 15, 16 на поэтажном плане
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1750541,38
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Воронцова Валерия Сергеевна, 72-15-766, ГУП ЯНАО ОЦТИ Новоуренгойский филиал, 13.10.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 89:11:050103:4708, 89:11:050103:4710, 89:11:050103:4711, 89:11:050103:4709
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 89:11:050103:4381	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 15.10.2021	

Ведущий инженер		Е. И. Григорчук
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





КП.2

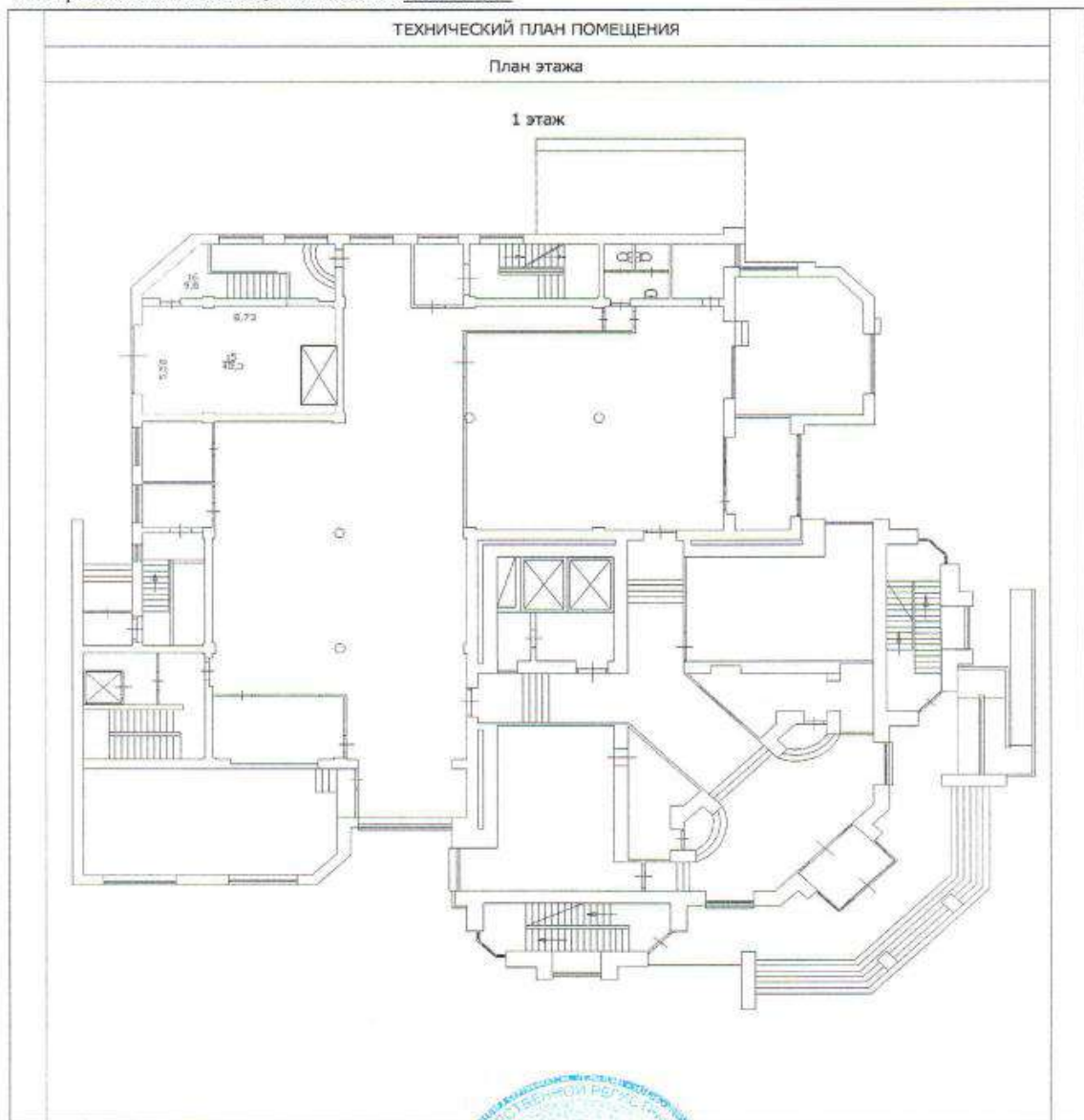
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155207			
Кадастровый номер:	89:11:050103:4707		

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	(подпись)	В. И. Григорчук (инициалы, фамилия)
--	-----------	--





Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистрацию (версия 06) Стр. 1 из 1

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВДата выдачи: 31.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	89:11:050103:4708
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое, площадь 23, 9 кв.м., этаж: 1, помещения 19, 21 на поэтажном плане, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 16, помещения 19, 21 на поэтажном плане
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 89-89/008-89/008/201/2016-15805/1 от 31.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой; Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.12.2011 №7/11-СГА
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акционерное общество "Севергазавтоматика"

Государственный регистратор

Колеватова Ю. Н.

(подпись, И.П.Ф.)

(фамилия, инициалы)





филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155208	
Кадастровый номер:	89:11:050103:4708
Номер кадастрового квартала:	89:11:050103
Предыдущие номера:	89:11:050103:4381, 16115511-10
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.10.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	89:11:050103:278
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	23,9
4	Адрес (описание местоположения):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 1б, помещения 19, 21 на поэтажном плане
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	720102.22
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Воронцова Валерия Сергеевна, 72-15-766, ГУП ЯНАО ОЦТИ Новоуренгойский филиал, 13.10.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 89:11:050103:4707, 89:11:050103:4710, 89:11:050103:4711, 89:11:050103:4709
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 89:11:050103:4381
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 15.10.2021	

Ведущий инженер (полное наименование должности)		Е. И. Григорчук (инициалы, фамилия)
--	--	--

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения

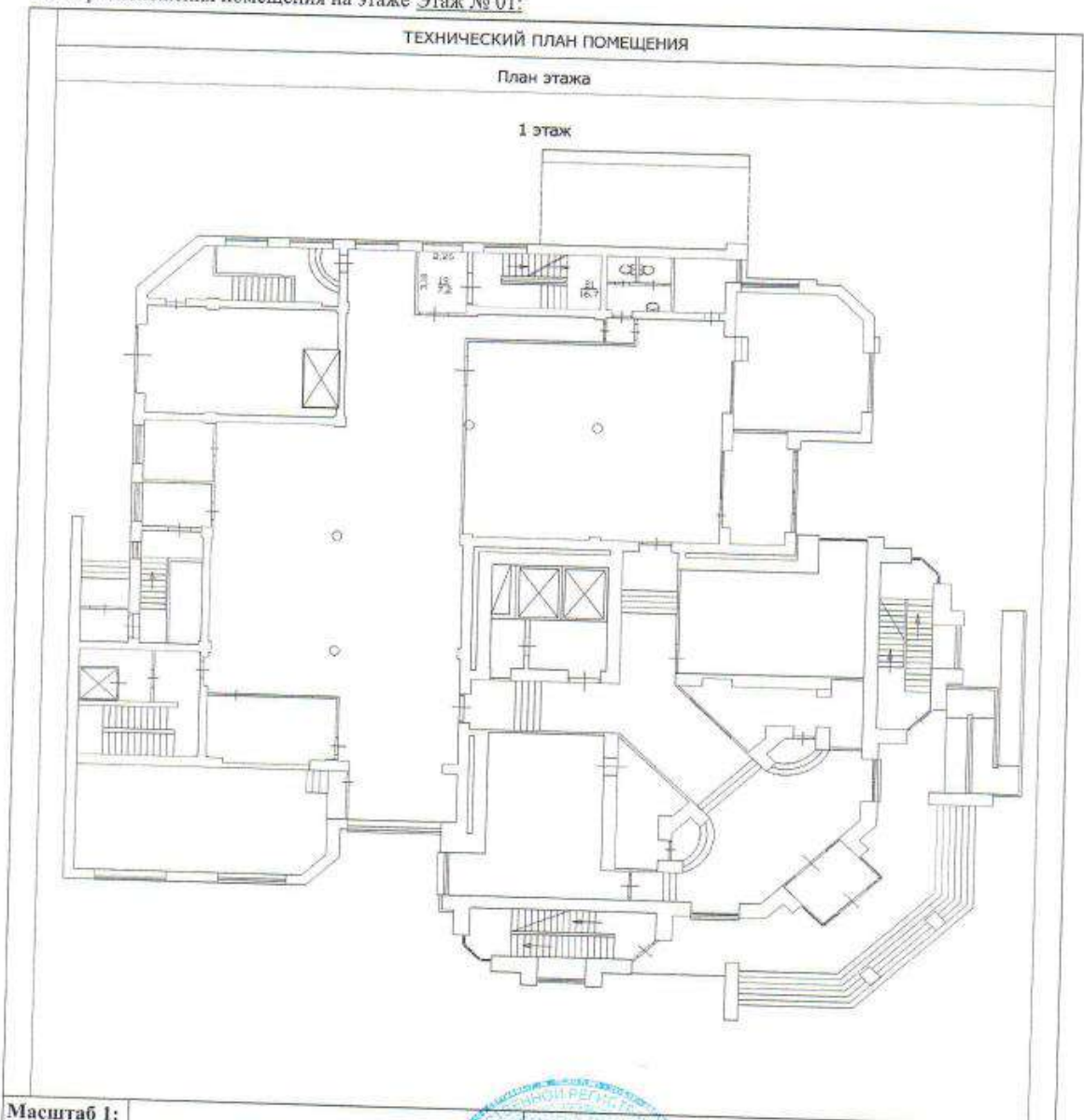
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155208

Кадастровый номер: 89:11:050103:4708

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)		Е. И. Григорчук (инициалы, фамилия)
--	--	--



М.П.



Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистрацию (версия 06) Стр. 1 из 1

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВДата выдачи: 31.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	89:11:050103:4710
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое, площадь 39, 8 кв.м., этаж: 1, помещения 5-9 на поэтажном плане, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 16, помещения 5-9 на поэтажном плане
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 89-89/008-89/008/201/2016-15806/1 от 31.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой; Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.12.2011 №7/11-СГА
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акционерное общество "Севергазавтоматика"

Государственный регистратор

Колеватова Ю. Н.

(подпись, ИМГО) (фамилия, инициалы)





филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155210			
Кадастровый номер:	89:11:050103:4710		
Номер кадастрового квартала:	89:11:050103		
Предыдущие номера:	89:11:050103:4381, 16115511-10		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.10.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	89:11:050103:278
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	39.8
4	Адрес (описание местоположения):	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Новый Уренгой, мкр Мирный, д 1, корп 1б, помещения 5-9 на поэтажном плане
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1199166.04
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Воронцова Валерия Сергеевна, 72-15-766, ГУП ЯНАО ОЦТИ Новоуренгойский филиал, 13.10.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	89:11:050103:4708, 89:11:050103:4707, 89:11:050103:4711, 89:11:050103:4709
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	89:11:050103:4381
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 15.10.2021	

Ведущий инженер (полное наименование должности)	М.П.	Е. И. Григорчук (инициалы, фамилия)
--	------	--





КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

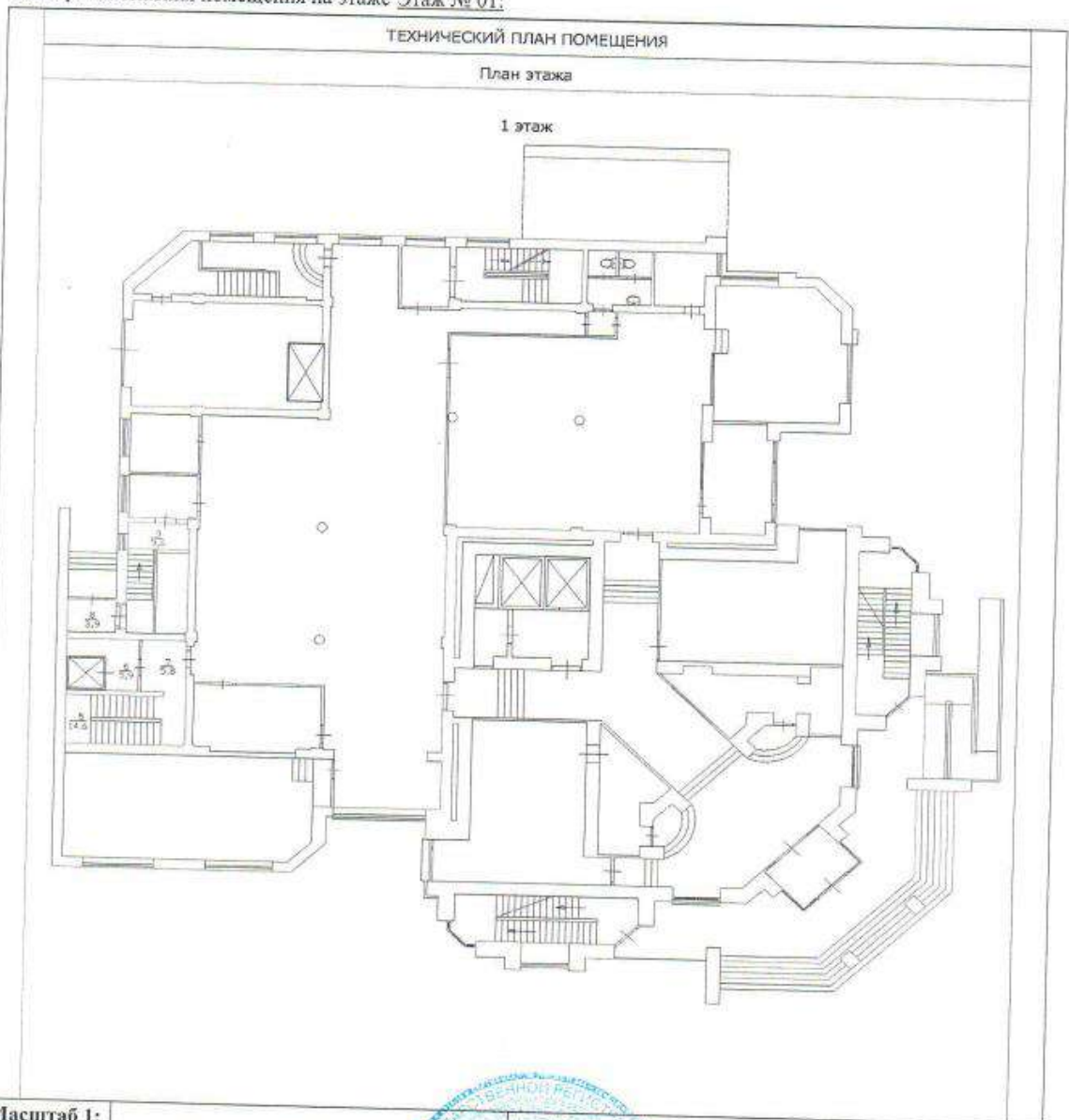
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2016 г. № 8900/200/16-155210
Кадастровый номер: 89:11:050103:4710

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)	(подпись)	Е. И. Григорчук (инициалы, фамилия)
--	-----------	--






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "13" декабря 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993, дата гос.регистрации: 24.06.1996г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Новый Уренгой, КПП: 890401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул.Таёжная, д.196

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: Инженерные сети, назначение: производственное, инв.№ 15115604, лит. I, II, III, IV в составе объекта: Лит I, внешние сети канализации, протяженность: 35,8 м., Лит II, внешние сети водоснабжения, протяженность: 15,0 м., Лит III, внешние сети теплоснабжения, протяженность: 15,0 м., Лит IV, внешние кабельные сети электроснабжения, протяженность: 185,10 м., адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр-н Мирный, д.1, корп.1б

Кадастровый (или условный) номер: 89-89-08/037/2011-107

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 89-89-08/037/2011-107

Регистратор Андреев 


(подпись)



89AA 087104 89



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
 НОВОУРЕНГОЙСКИЙ ФИЛИАЛ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На объект :

Инженерные сети

(назначение нежилого строения)

Согласовано

(наименование организации)

(должность)

(подпись)

" " 20 г.

Город (пос.)

ЯНАО

Новый Уренгой

мкр. Мирный дом 1 корпус 1 Б

Инвентарный №	15115604				
Реестровый №					
Кадастровый №					
	А	Б	В	Г	Д

Технический паспорт составлен по состоянию на

"04" мая 2011 г.

(указывается дата обследования объекта учета)



Перечень документации на объект

№ п.п.	Наименование раздела	Форма	№№ стр.
1	2	3	
1	Состав объекта	2-СО	
2	Сведения о правообладателях объекта	3-ПН	
3	План (схема) земельного участка	4-ЗУ	
4	Инвентарная карточка на здание	5-ОС	
5	Инвентарная карточка на холодное строение (пристройку) или сооружение	6-СС	
6	Инвентарная карточка на трубопровод, кабель передаточных устройств	7-ПУ	
7	Инвентарная карточка на проезды, пути и др. искусственные сооружения	8-ДС	

Общие сведения

1. Назначение и мощность комплекса

Инженерные сети

2. Градостроительная ситуация

ЯНАО, г.Новый Уренгой,мкр. Мирный дом 1 корпус 1 Б

3. Площадь в пределах ограждаемой территории

4. Площадь используемой приграничной территории

нет

5. Наличие объектов незавершенного строительства

нет

6. Наличие на территории объектов, не участвующих в производственном процессе

нет

7. Описание объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и внешнего благоустройства учетных

участков или комплекса:



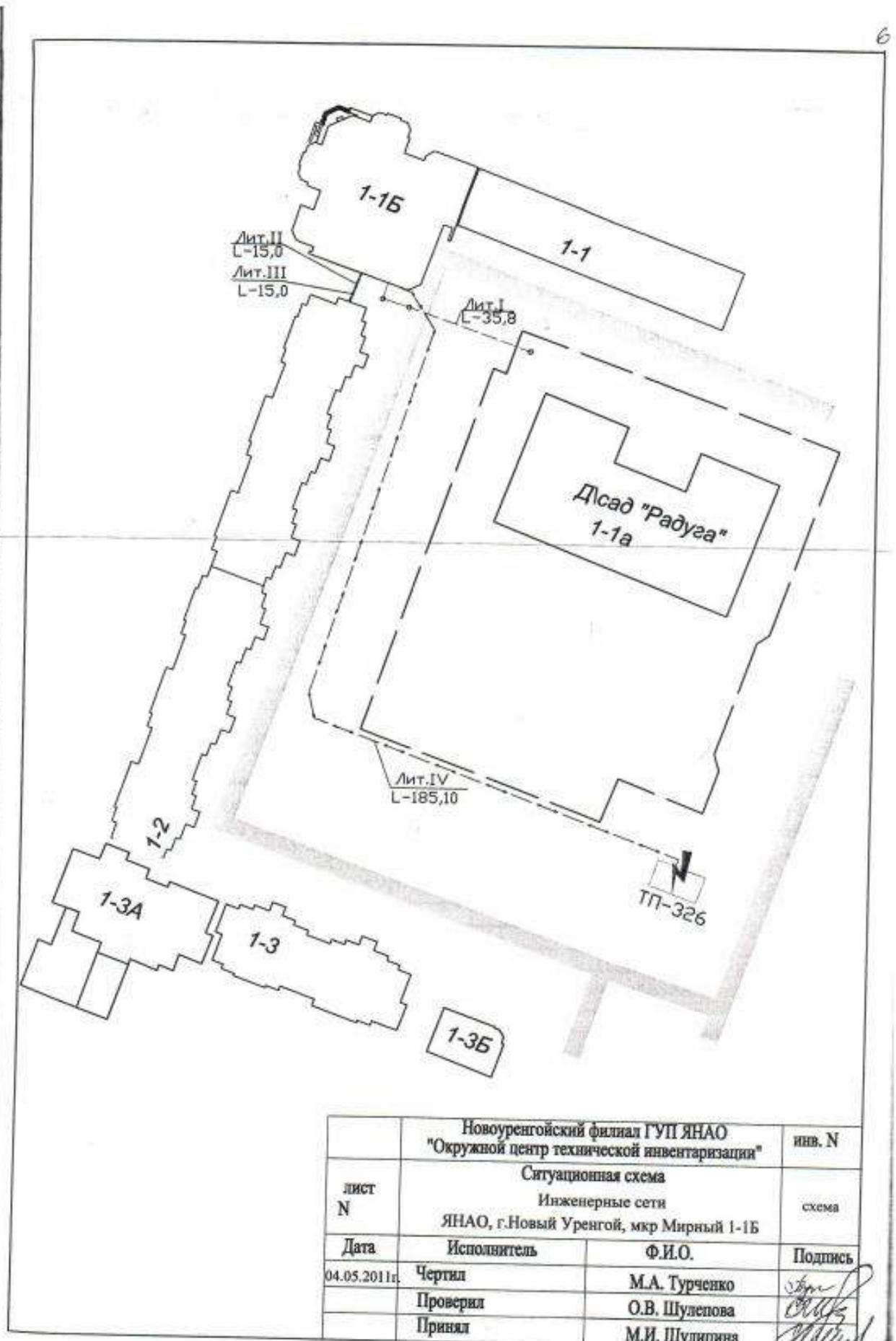
Экспликация площади земельного участка (кв.м.)

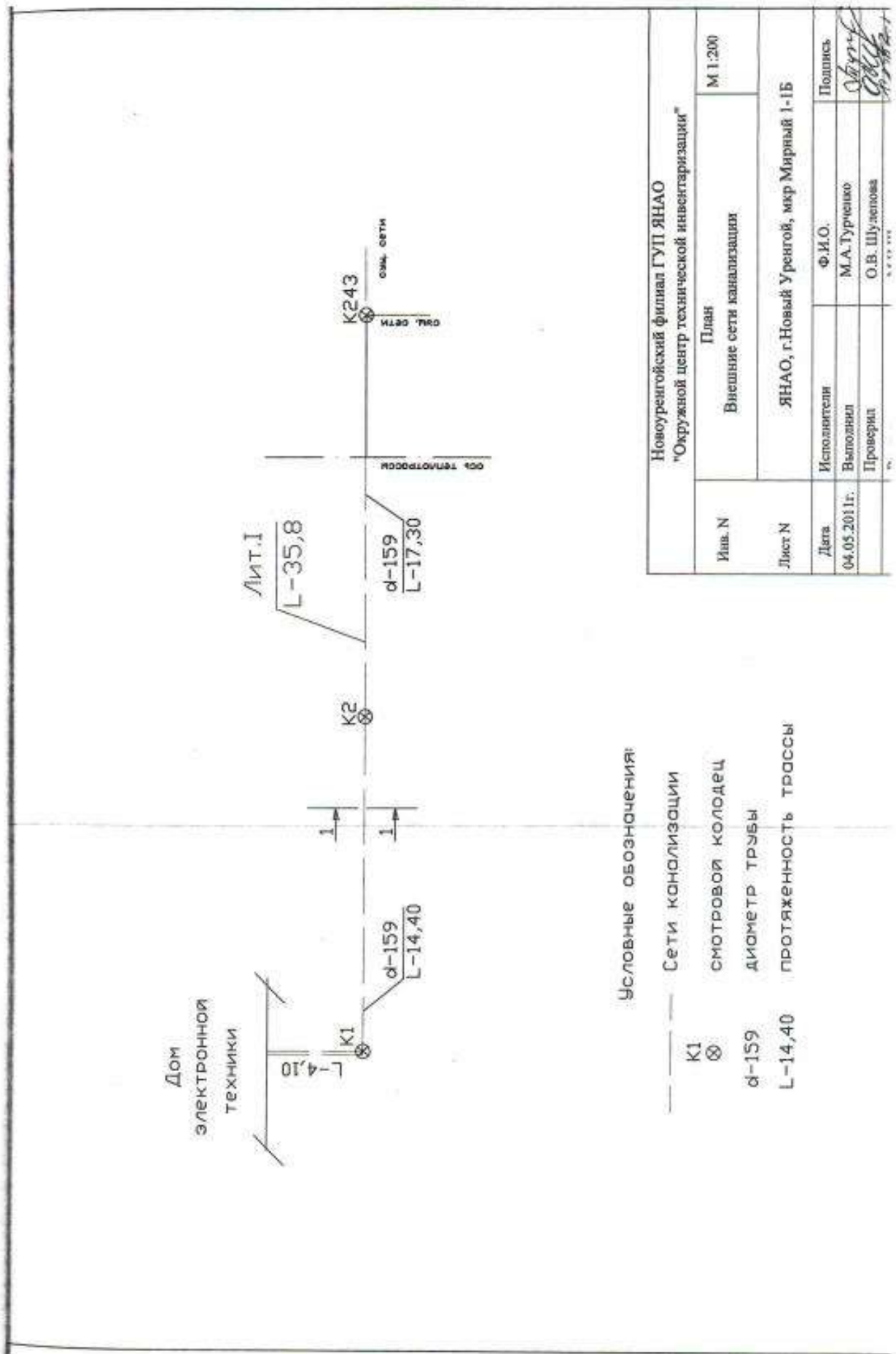
Форма 4-ЗУ

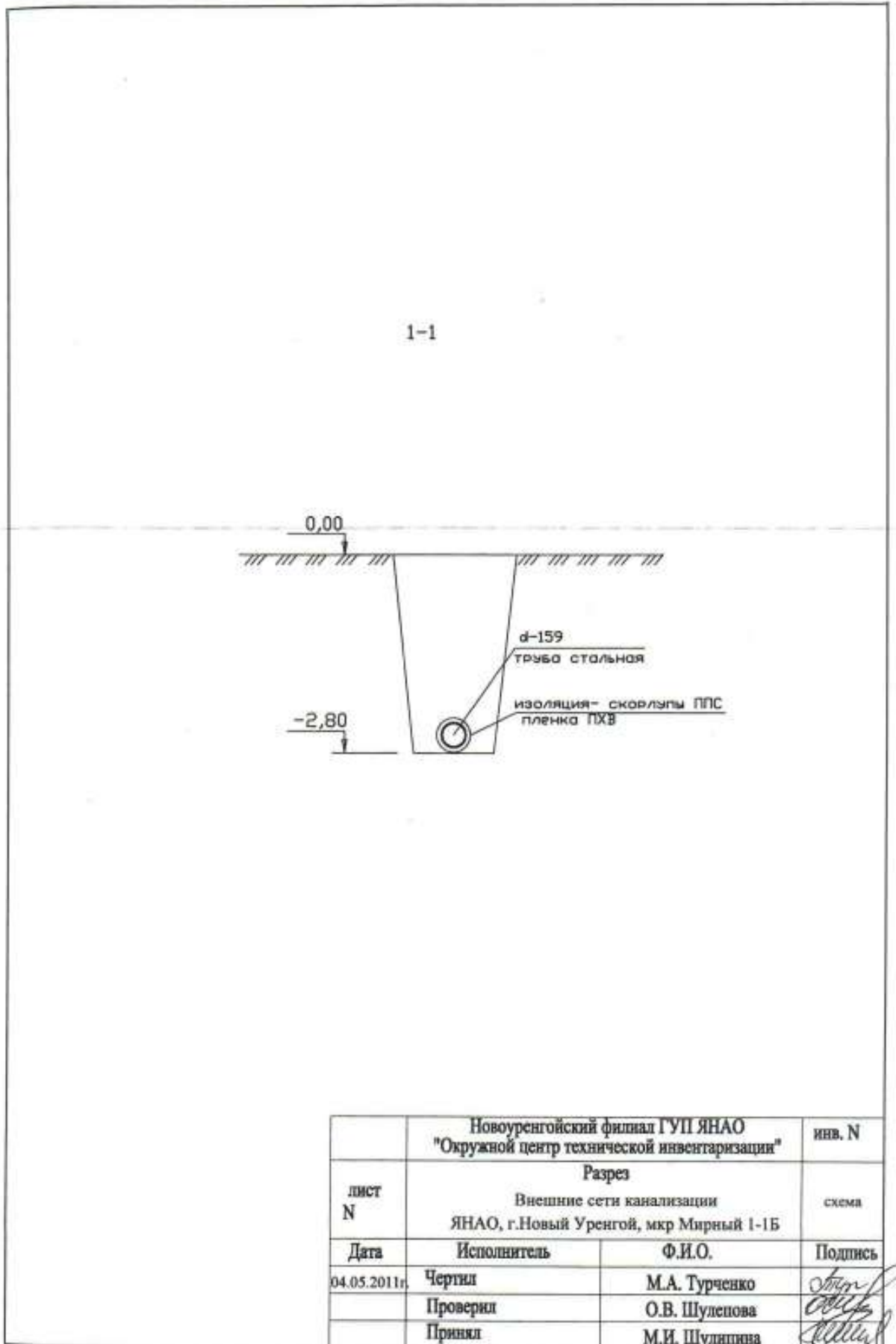
По документам	Фактическая	Площадь участка						8	9
		По фактическому использованию							
		Застроенная			Незастроенная				
		Здания (строения)	Сооружения	грунт	зеленые насаждения	Дороги, проезды, площадки			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

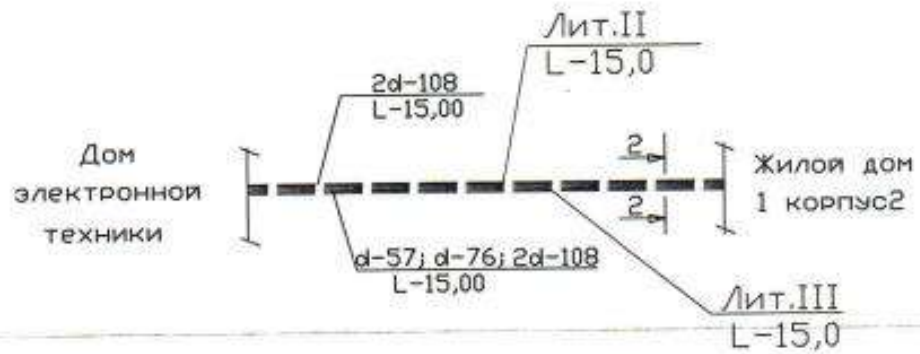
Отметки об обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)









Условные обозначения:

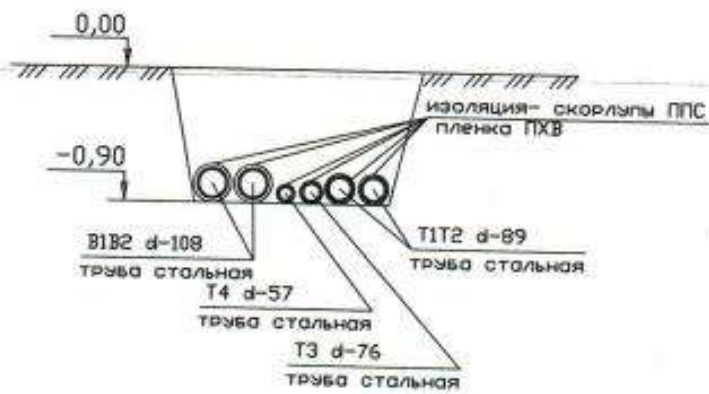
- — — — — Сети водоснабжения
- — — — — Сети теплоснабжения
- d-108 диаметр трубы
- L-15,00 протяженность трассы

	Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризация"		инв. N
лист N	План Внешние сети водо и теплоснабжения ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр Мирный 1-1Б		M1:2C
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпи
04.05.2011г.	Чертил	М.А. Турченко	<i>М.А. Турченко</i>
	Проверил	О.В. Шулепова	<i>О.В. Шулепова</i>
	Принял	М.И. Шулипина	<i>М.И. Шулипина</i>



11

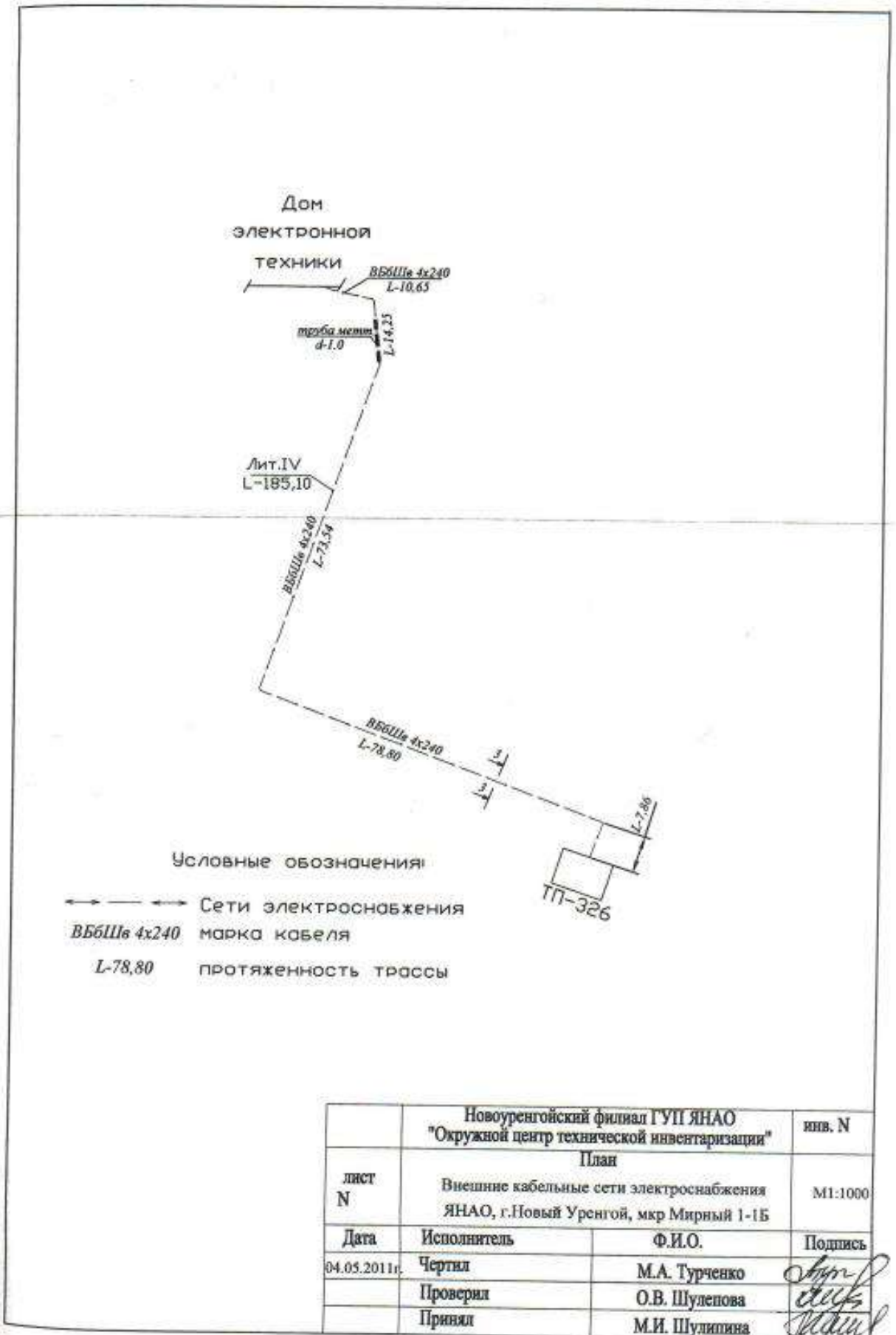
2-2



	Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризация"		инв. N
лист N	Разрез Внешние сети водо и теплоснабжения ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр Мирный 1-1Б		схема
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
04.05.2011г.	Чертил	М.А. Турченко	<i>[Signature]</i>
	Проверил	О.В. Шулепова	<i>[Signature]</i>
	Принял	М.И. Шулипина	<i>[Signature]</i>

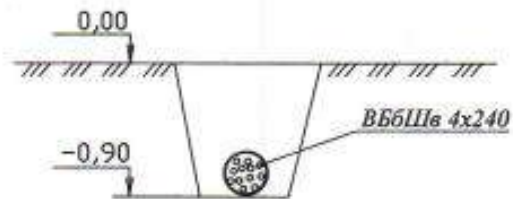


12





3-3



Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"			инв. №
лист N	Разрез Внешние кабельные сети электроснабжения ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр Мирный 1-1Б		схем
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подп.
04.05.2011г.	Чертил	М.А. Турченко	<i>Турченко</i>
	Проверил	О.В. Шулепова	<i>Шулепова</i>
	Принял	М.И. Шулипина	<i>Шулипина</i>



II. Определение инвентаризационной стоимости объектов в ценах (1969) года, руб.

Наименование объекта	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость единицы измерения	Поправки			Стоимость единицы с поправками	Восстановительная стоимость	Износ %	Действительная стоимость
						Удельн. вес	Группа капитальн. район	Климатич.				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Внешние сети канализации	3	34	м	35,80	13,70			1,09	14,9	533,42	0	533,42
Внешние сети водоснабжения	3	22	м	15,00	10,10			1,09	11,0	165,00	0	165,00
Внешние сети теплоснабжения	3	117	1км									
2Ду-89				15,00	122000			1,09	132980	1994,70	0	1994,70
Ду-57				15,00	114000			1,09	124260	1863,90	0	1863,90
Ду-76				15,00	122000			1,09	132982	1994,70	0	1994,70
Внешние кабельные сети электроснабжения	5	191	1км	185,1	8900,00			1,09	9701,0	1797,60	0	1797,60
Итого										8349,32		8349,32
В ценах 2011г.												334548,90

Перечень документов, приложенных к карточке

№ п.	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание

Отметки об обследованиях

Дата	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Подпись начальника



"04" _____ мая _____ 2011 г.

Выполнил



М.А.Турченко

" " _____ 2011 г.

Проверил

О.В.Шулепова

" " _____ 2011 г.

Директор Новороссийского филиала ГУП ЯНАО

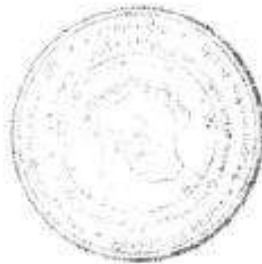
М.И.Шулипина

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» ____ 20__ г.	«__» ____ 20__ г.	«__» ____ 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор бюро			

XIV. Отметка о получении паспорта

_____ Ф.И.О.	_____ (роспись)	" " _____ 20__ г.
_____ Ф.И.О.	_____ (роспись)	" " _____ 20__ г.
_____ Ф.И.О.	_____ (роспись)	" " _____ 20__ г.






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "13" декабря 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 11.11.2011 №RU 89304000-42/2011, выдавший орган: Администрация города Новый Уренгой

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Севергазавтоматика", ИНН: 8904000070, ОГРН: 1028900623993, дата гос.регистрации: 24.06.1996г., наименование регистрирующего органа: Администрация г.Новый Уренгой, КПП: 890401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 629305, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул.Таёжная, д.196

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: Благоустройство территории объекта: "Дом электронной техники", назначение: благоустройство, инв.№ 29115638, лит. I, II, III, IV в составе объекта:
Лит I, ж/бетонная плита, площадь: 612,0 кв.м.
Лит II, монолитные уч-ки, площадь: 144,0 кв.м.
Лит III, тротуарная плитка, площадь: 1881,0 кв.м.
Лит IV, ограждение, протяженность: 71,0 м., адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр-н Мирный, д.1, корп.1б

Кадастровый (или условный) номер: 89-89-08/037/2011-106

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 89-89-08/037/2011-106

Регистратор Андреева Г. Е.  (подпись)

89 АА 087103  89



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЯМАЛО – НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
НОВОУРЕНГОЙСКИЙ ФИЛИАЛ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ОКРУЖНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(наименование организации, выполнявшей техническую инвентаризацию)

инв.№ _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На объект Благоустройство территории объекта : "Дом электронной техники"

(назначение нежилого строения)

Адрес :

ЯНАО , г.Новый Уренгой , мкр. Мирный , д. 1/1Б

Согласовано

(наименование организации)

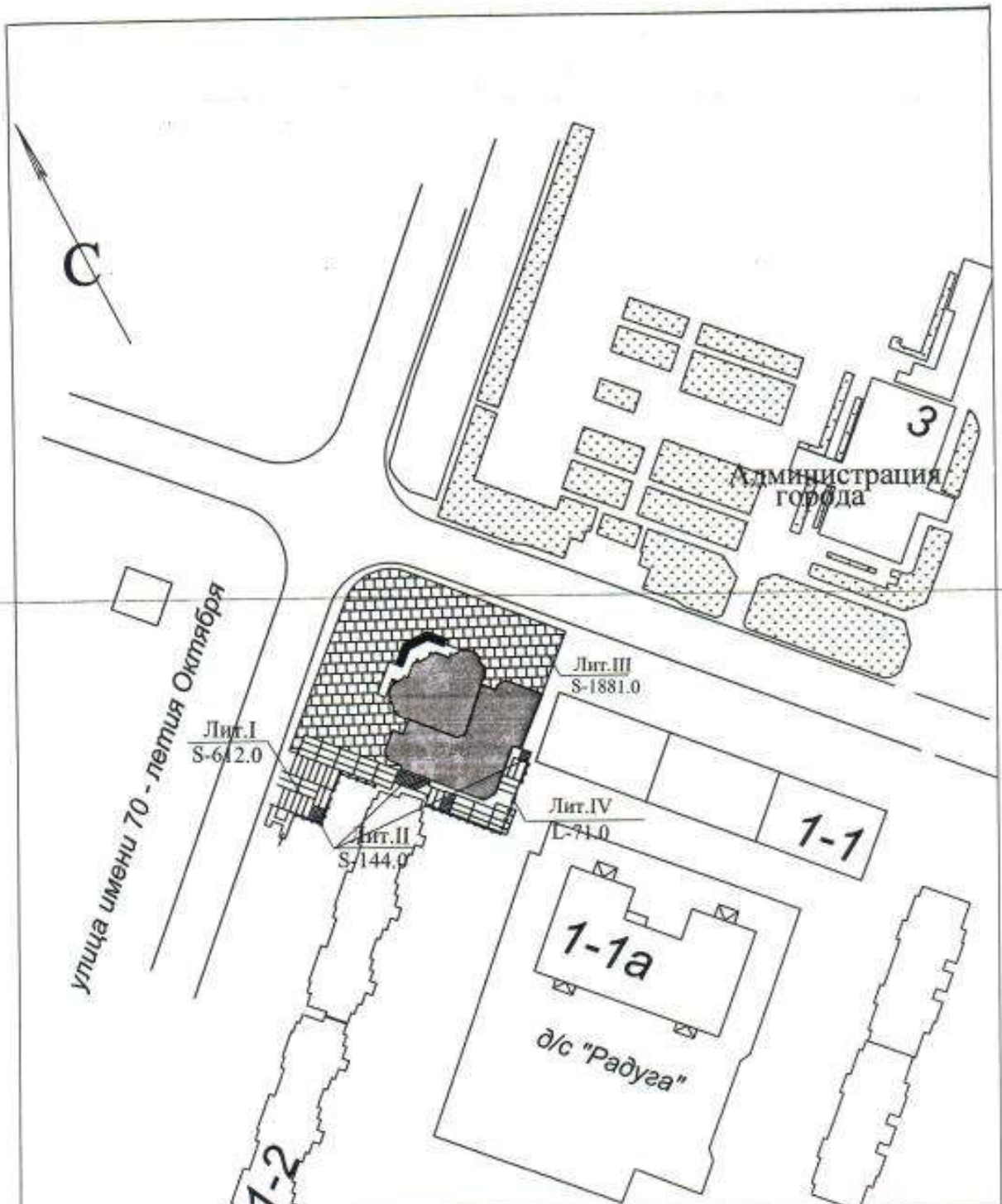
(должность)

(подпись)

« ____ » ____ 20 __ г.

Инвентарное дело № 29115637

Технический паспорт составлен по состоянию на « 05 » июля 2011 г.
(указывается дата обследования объекта учета)



**Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО
"Окружной центр технической инвентаризации"**

Инв.№	Ситуационная схема		Масштаб Схема
Лист №	Благоустройство территории объекта: "Дом электронной техники" ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр. Мирный, д.1/1Б		
05.07.2011	Исполнители	Ф.И.О.	Подпись
	Выполнил	Рудакова С.В.	
	Проверил	Шулепова О.В.	
	Директор	Шулипина М.И.	



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ п/п	Наименование	Единица измерения	2011 г.	200 г.	200 г.
	Благоустройство				
1	<i>Лит. I</i>				
	Проезжая часть				
	длина	п. м.			
	ширина (средняя)	кв. м.			
	автоплощадь	кв. м.	612,0		
	преобладающий тип покрытия		Ж/бетонная плиты 2х0,14		
2	<i>Лит. II</i>				
	Проезжая часть				
	длина	п. м.			
	ширина (средняя)	кв. м.			
	автоплощадь	кв. м.	144,0		
	преобладающий тип покрытия		Ж/б монолитные уч-ки		
3	<i>Лит. III</i>				
	Проезжая часть				
	длина	п. м.			
	ширина (средняя)	кв. м.			
	автоплощадь	кв. м.	1 881,0		
	преобладающий тип покрытия		Тротуарная плитка 50х50х35		
	<i>Лит. IV</i>				
4	Ограждение	п.м	71,00		
5	Тротуары:				
	<i>а) по четной стороне:</i>				
	длина	п. м.			
	ширина	п. м.			
	площадь	кв. м.			
	преобладающий тип покрытия				
	<i>б) по нечетной стороне:</i>				
	длина	п. м.			
	ширина	п. м.			
	площадь	кв. м.			
	преобладающий тип покрытия				
6	Зеленые насаждения:				
	<i>а) газоны и цветники</i>	кв. м.			
	<i>б) линейные уличные посадки:</i>				
	деревьев по четной стороне	шт.			
	деревьев по нечетной стороне	шт.			
	кустарников по четной стороне	п. м.			
	кустарников по нечетной стороне	п. м.			
7	ж/дорожный путь	шт			
	однопутные	п. м.			
	Двухпутные	п. м.			
8	Трубы под проездом (всего):				
	Металлические трубы	шт.			
9	Переход через газопровод:				
	в гильзах	шт.			

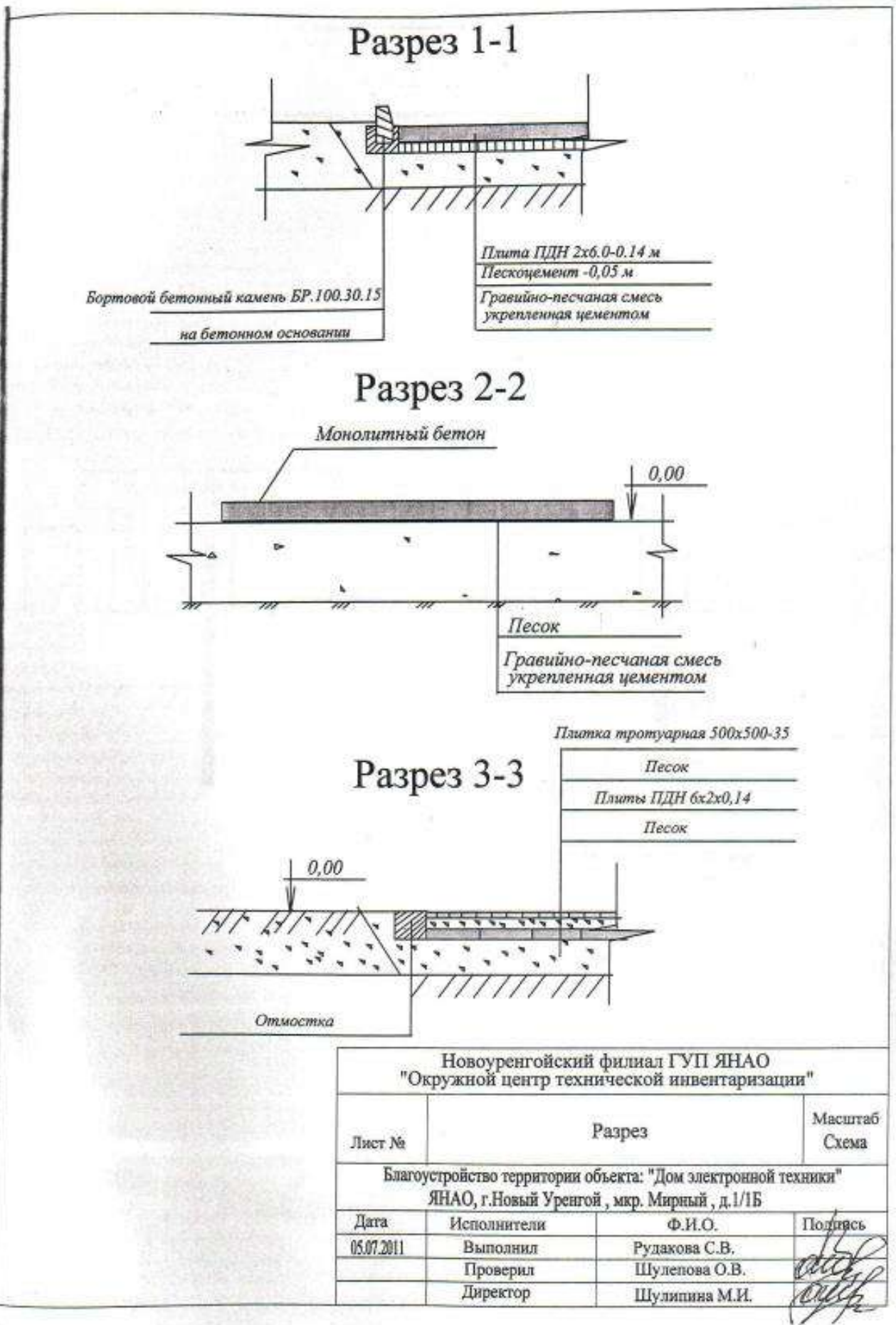


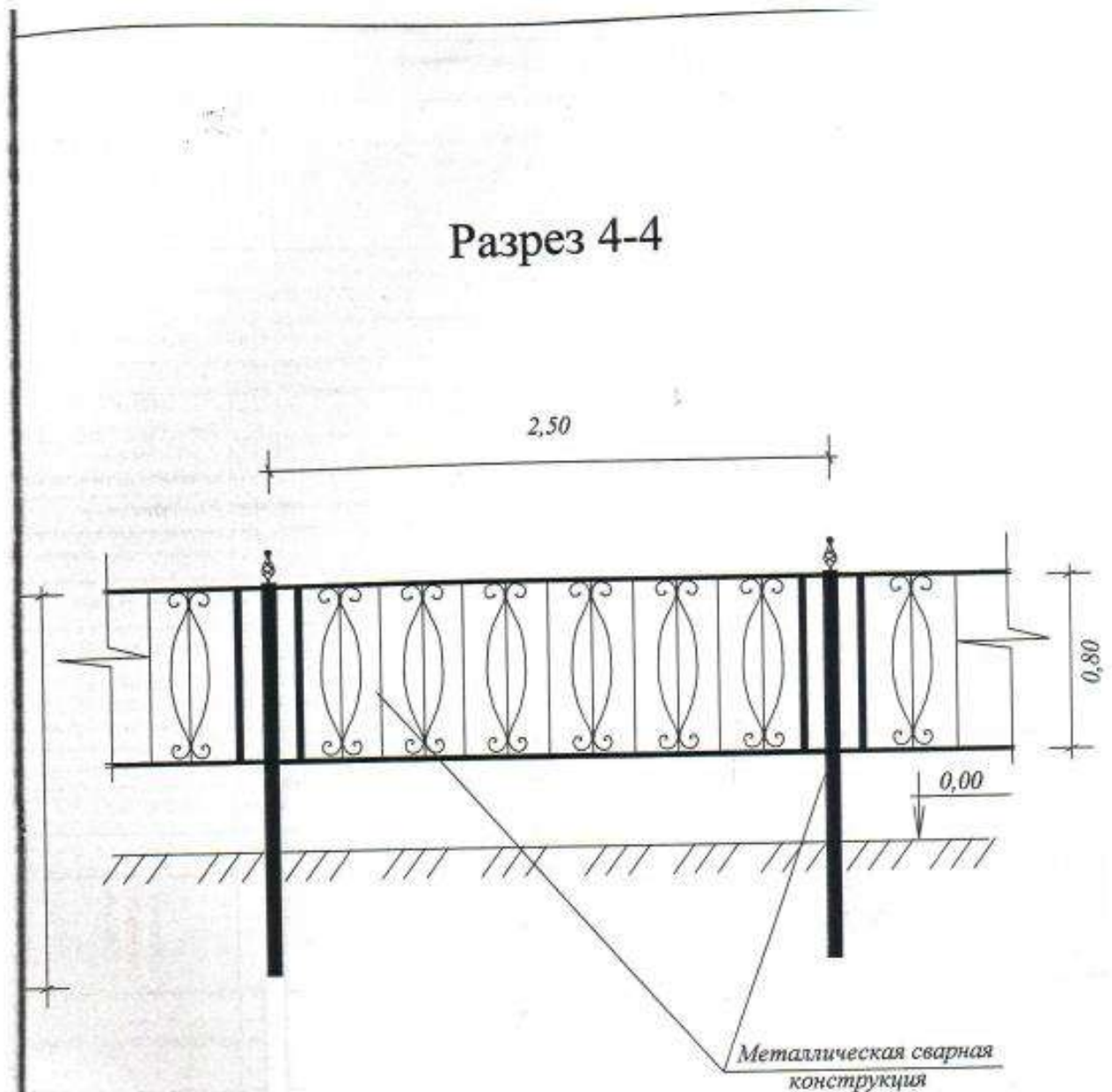
	без гильз	шт.			
10	Мостовые переходы через газопроводы	шт.			
11	Подпорные стенки (длина)	п. м.			
12	Дамбы и насыпи (длина)	п. м.			
13	Плотины (длина)	п. м.			
14	Набережные:				
	длина	п. м.			
	площадь	кв. м.			
15	Водосточная сеть:				
	длина	п. м.			
16	Мосты	шт.			
17	Год вода в эксплуатацию		2010		
18	Балансовая стоимость				



II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ ПРОЕЗДА (УЛ., ПЕР., И Т.Д.)

Дата инвентаризации	Проезжая часть		Тротуары и пешеходных дорожек		Полотно трамвайных путей		Незастроенная часть проезда	Съезды	Ограждение	Тракторный проезд	Откосы	Озеленение, газоны, и цветники	Прочие элементы сооружения	Общая площадь проезда
	С покрытием	Без покрытия	С покрытием	Без покрытия	С покрытием	Без покрытия								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5.07.2011г.	612,0		-	-	-	-	-	-	71,0	-	-	-		
	144,0													
	1881,0													





Новоуренгойский филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"			
Лист №	Разрез		Масштаб Схема
Благоустройство территории объекта: "Дом электронной техники" ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр. Мирный, д.1/1Б			
Дата	Исполнители	Ф.И.О.	Подпись
05.07.2011	Выполнил	Рудакова С.В.	
	Проверил	Шулепова О.В.	
	Директор	Шулипина М.И.	



1	Жен/л	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	Дата инвестирования	Наименование конструктивных элементов	№№ учетных участков по плану	Год постройки	Нормативный срок службы	Материал и конструктивные элементы	Длина, м	Средняя ширина, м	Толщина, см	Средняя высота, см	Площадь, кв.м	Объем, куб.м	№№ сборника	№ оценочной таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	На климатический район	На группу грунтов	На толщину слоя			Стоимость измерителя по поправкам	Восстановительная стоимость	Износ, %	Действительная стоимость	
1	05.07.2011г.	Покрывшие	I	2010	20	Ж/бетонная плита					612,0		2	305	кв.м	23,70	1,02				24,17	14 794,49	0			
2	05.07.2011г.	Покрывшие	II	2010	20	Ж/б монолитные уч-ки					144,0		2	305	кв.м	13,4	1,02				13,67	1 968,48	0			
3	05.07.2011г.	Покрывшие	III	2010	20	Тротуарная плитка					1881,0		2	305	кв.м	23,7	1,02				24,17	45 463,77	0			
4	05.07.2011г.	Ограждение	IV	2010	20	Металлическая конструкция	71,0						18	73	лм	59,3	1,09				64,64	4 589,23	0			
Инвестиционная стоимость в ценах 2011г. (рублей)							2677248,9																			
Балансовая (остаточная) стоимость -																										



																			1	№№п/п
																			2	Дата инвентаризации
																			3	№№ участков объекта
																			4	Наименование конструктивных элементов
																			5	Год постройки
																			6	Нормативный срок службы
																			7	Материал
																			8	Диаметр, м
																			9	Длина, м
																			10	Глубина заложения, м
																			11	Высота засыпки над трубой, м
																			12	Основание под трубой
																			13	№ сборника
																			14	№ оценочной таблицы
																			15	Измеритель
																			16	Стоим-ть измерителя по таблице
																			17	Поправки
																			18	
																			19	Стоимость измерителя с поправками
																			20	Количество шт.
																			21	Восстановительная стоимость, руб.
																			22	Износ, %
																			23	Действительная стоимость, руб

IV. Водосточная сеть, трубы, стоимость их элементов в руб.



V. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛОЖЕННЫЕ К ПАСПОРТУ

№	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Ситуационная схема	05.07.2011г.	схема	1	
2	План проезда	05.07.2011г.	1:500	1	
3	Разрез	05.07.2011г.	схема	1	

Дата записи	Исполнители		Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество
05.07.2011г.	Ведущий инженер	Рудакова С.В.		Шулепова О.В.		Шулепина М.И.

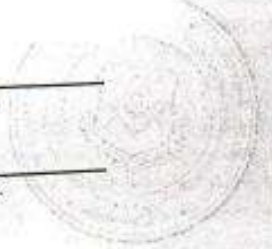


Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» ____ 200__ г.	«__» ____ 200__ г.	«__» ____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор бюро			

Отметка о получении паспорта

_____	_____	«__» ____ 200__ г.
Ф.И.О.	(подпись)	
_____	_____	«__» ____ 200__ г.
Ф.И.О.	(подпись)	
_____	_____	«__» ____ 200__ г.
Ф.И.О.	(подпись)	





Прошнуров
пронумеров:
С. Рудакова
Рудакова С





ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ НУ- 231-15

6906
↓
231-15 с 15.05.15

г. Новый Уренгой



г. Новый Уренгой

« 08 » июня 2015 г.

На основании ходатайства закрытого акционерного общества «Севергазавтоматика», руководствуясь ст. 22, 39.1, 39.2, п. 2 ст. 39.6, п. 8 ст. 39.8, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новый Уренгой, Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Матвеевой Виктории Юрьевны** – и.о. начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения Администрации города Новый Уренгой от 09.04.2015 № 388-рк «Об отпуске Гориной Э.Д.», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,

(наименование юридического лица)

в лице **Дриганца Олега – генерального директора**

(Ф.И.О. гражданина, должность)

действующего на основании **Устава,**

(Устав, положение, распоряжение, доверенность)

именуемое в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населённых пунктов, имеющий:

- вид разрешенного использования – земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (в соответствии с пунктом 2.5 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39, кадастровая стоимость земельных участков в составе указанного вида разрешенного использования земель не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок).

- кадастровый номер 89:11:050103:3029;

- площадь 971 кв.м, занятый сооружением: Благоустройство территории объекта «Дом электронной техники»,

расположенный по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1 б

в границах, указанных в плане земельного участка, прилагаемом к Договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.2. Приведенное описание земельного участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендатором.

1.3. На земельном участке имеется:

ДОГОВОРНЫЙ ОТДЕЛ
Управления земельных отношений
и имущественных отношений
Администрации города
Новый Уренгой



*Сооружение: Благоустройство территории объекта: «Дом
электронной техники»*

(объект недвижимого имущества)

1.4. Фактическая передача земельного участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи земельного участка, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение 2).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 15 мая 2015 г. до 15 мая 2064 г. Земельный участок подлежит возврату Арендодателю 15 мая 2064 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 15 мая 2015 г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За владение и пользование земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 3).

3.2. Размер арендной платы определяется соглашением Сторон и не может быть меньше установленных Арендодателем базовых ставок арендной платы.

3.3. Арендная плата начинается исчисляться с «15» мая 2015 г.

Первый платёж производится Арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора.

3.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально:

- за первый квартал – до 10 апреля текущего года;

- за второй квартал – до 10 июля текущего года;

- за третий квартал – до 10 октября текущего года;

- за четвертый квартал платеж вносится до 10 декабря текущего года

на расчетный счет № 40101810500000010001 РКЦ Салехард в городе Салехард БИК 047182000. Получатель: ИНН 8904013329

КПП 890401001 – УФК по ЯНАО (Департамент имущественных отношений).

ОКТМО: 71956000001.

КБК: 950 1 11 05012 04 1000 120.

При перечислении пени КБК: 950 1 11 05012 04 2000 120.

При перечислении штрафа КБК: 950 1 11 05012 04 3000 120.

3.5. Размеры арендной платы могут изменяться Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя без оформления дополнительного соглашения с извещением об этом Арендатора в газете "Правда Севера" в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка расчета арендной платы;

- в связи с изменением категории земель;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
Управления земельных отношений
Департамента имущественных
отношений
Администрации города
Новый Уренгой



- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

3.6. Арендатор вправе вносить арендную плату за земельный участок досрочно.

3.7. Неиспользование Арендатором земельного участка в соответствии с целями его предоставления не является основанием для невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, а также на составление акта осмотра земельного участка в одностороннем порядке.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.1.5. Произвести изъятие земельного участка для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Установить публичный сервитут на земельном участке в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Всю оформленную корреспонденцию, связанную с использованием земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, направлять на электронную почту Арендатора, обозначенную в разделе «Юридические адреса и реквизиты сторон».

Корреспонденция, отправленная указанным способом считается соответственно направленной надлежащим образом и полученной Арендатором в день ее направления на указанный e-mail.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в 10-дневный срок и не создавать препятствий для его использования Арендатором.

4.2.3. Письменно в 15-дневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случае изъятия земельного участка для муниципальных нужд производить изъятие на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Передавать арендные права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить



их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.3. Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. В трехмесячный срок со дня подписания Сторонами Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему за свой счет провести мероприятия по обеспечению его (их) государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Соблюдать требования безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, при осуществлении хозяйственной деятельности на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в целях недопущения загрязнения водоносного горизонта.

5.2.5. В случае досрочного расторжения Договора осуществить по акту приема-передачи возврат земельного участка в течение 15-ти дней со дня расторжения Договора в качественном состоянии, обусловленном Договором.

5.2.6. Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также с целью его предоставления, предусмотренной настоящим Договором.

5.2.7. Содержать в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии зону благоустройства и санитарного содержания, определенную в плане земельного участка (Приложение 1), с северной, северо-восточной, западной, сторон – полосой до автодороги, с юго-западной стороны – полоса шириной 5 м, с восточной стороны – полоса шириной 2 м.

5.2.8. Осуществлять передачу арендных прав земельного участка по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

5.2.9. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

5.2.10. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.11. Не допускать загрязнения и захламления земельного участка, прилегающей территории, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 23.04.2013 № 289, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением

Управление
Администрации города
Новый Уренгой



их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.3. Передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока действия Договора при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять условия Договора.

5.2.2. Вносить арендную плату в порядке и на условиях, определяемых разделом 3 Договора.

5.2.3. В трехмесячный срок со дня подписания Сторонами Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему за свой счет провести мероприятия по обеспечению его (их) государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Соблюдать требования безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, при осуществлении хозяйственной деятельности на территории земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в целях недопущения загрязнения водоносного горизонта.

5.2.5. В случае досрочного расторжения Договора осуществить по акту приема-передачи возврат земельного участка в течение 15-ти дней со дня расторжения Договора в качественном состоянии, обусловленном Договором.

5.2.6. Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также с целью его предоставления, предусмотренной настоящим Договором.

5.2.7. Содержать в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии зону благоустройства и санитарного содержания, определенную в плане земельного участка (Приложение 1), с северной, северо-восточной, западной, сторон – полосой до автодороги, с юго-западной стороны – полоса шириной 5 м, с восточной стороны – полоса шириной 2 м.

5.2.8. Осуществлять передачу арендных прав земельного участка по настоящему Договору только в порядке, предусмотренном п. 5.1.2., п. 5.1.3. Договора.

5.2.9. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

5.2.10. Осуществлять мероприятия по охране земель.

5.2.11. Не допускать загрязнения и захламления земельного участка, прилегающей территории, зоны благоустройства и санитарного содержания, а также скопления снега и обеспечивать своевременный вывоз мусора и снега за счет собственных средств, а также выполнять иные требования, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 23.04.2013 № 289, решениями, рекомендациями, планами благоустройства, согласованными с Управлением

Управление
Администрации города
Новый Уренгой



5.3. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушения условий Договора выявляет Комиссия по контролю за выполнением обязательств контрагентами по договорам и (или) Комиссия по осуществлению муниципального контроля (далее – Комиссия), созданные при Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой.

6.2. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.3., п. 3.4. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату применения штрафных санкций от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения указанной санкции считается день, следующий после наступления срока уплаты очередного платежа.

6.3. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.4. В случае установления Комиссией факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также не в соответствии с целью его предоставления, предусмотренной договором аренды земельного участка, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы, а также Арендодатель, при расчете арендной платы, применяет повышающий коэффициент, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 29.01.2009 № 353.

6.5. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 5.2.3. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 (пятьдесят) тысяч рублей.

6.6. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.21. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 30 (тридцать) тысяч рублей.

6.7. За несоблюдение обязательства, предусмотренного п. 5.2.4 Договора, Руководитель несет персональную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.11., п. 5.2.7. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 100 (сто) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай захламления и загрязнения, скопления снега и мусора.

6.9. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 5.2.9., п. 5.2.10., п. 5.2.13., п. 5.2.16., п. 5.2.19. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десять) тысяч рублей за каждый подтвержденный случай, установленный в соответствии с п. 6.1. Договора.

6.10. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 5.2.12., Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.



6.11. В остальных случаях за нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде ЯНАО.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения Договора оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора, если иное не предусмотрено Договором.

8.2. Без оформления дополнительного соглашения изменения в Договор могут вноситься в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

8.3. Досрочное расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон оформляется Сторонами соглашением о досрочном расторжении Договора, которое является его неотъемлемой частью.

8.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться сторонами в письменной форме. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом с уведомлением по почтовому или юридическому (фактическому) адресу, указанному стороной в договоре, или получены под расписку уполномоченным представителем Стороны по Договору.

В случае неполучения Стороной по независящим от другой Стороны причинам уведомления, направленного по указанному Стороной в Договоре адресу, Сторона считается получившей уведомление надлежащим образом.

8.5. Прекращение и расторжение Договора в соответствии с п. 8.3., п. 8.4. Договора не освобождает Арендатора от обязанностей по уплате арендной платы, пени за просрочку платежа по Договору и штрафов.

8.6. При переходе права собственности на недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, в полном объеме к другому лицу Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8.7. В иных случаях Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более чем один год, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу и направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. При расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

ДОГОВОРНЫЙ ОТДЕЛ
Управления земельных отношений
Департамента земельных отношений
Администрации города
Новый Уренгой



9.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен на двенадцати листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Межмуниципального отдела по городу Новый Уренгой и Тазовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В месячный срок с момента подписания Договора произвести учёт изменений объекта недвижимости в ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО по разрешенному использованию и местоположению.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

ЗАО «Севергазавтоматика»

629300, г. Новый Уренгой,
ул. Таёжная, д. 196

ИНН 8904000070
КПП 890401001

E-mail: reninjer1962@mail.ru

тел.: 23-71-94, 92-29-08

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент имущественных
отношений Администрации города
Новый Уренгой

пр. Ленинградский, д. 5 Б
г. Новый Уренгой
Тюменская обл., ЯНАО
629300

ИНН 8904013329

КПП 890401001

р/с № 40101810500000010001

РКЦ Салехард г. Салехард

БИК 047182000,

ОКТМО 71956000001

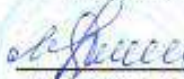
тел.: 23-25-49

АРЕНДАТОР:


О. Дриганец
генеральный директор
ЗАО «СГА»



АРЕНДОДАТЕЛЬ:


В.Ю. Матвеева
и.о. начальника Департамента
имущественных отношений
Администрации города Новый Уренгой

М.П.





Приложение 1

к договору аренды

от 08.06.2015 № НУ-231-15

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

89:11:050103:3029
кадастровый номер

предоставленного в аренду ЗАО "СГА"

занятого сооружением:

Благоустройство территории объекта:

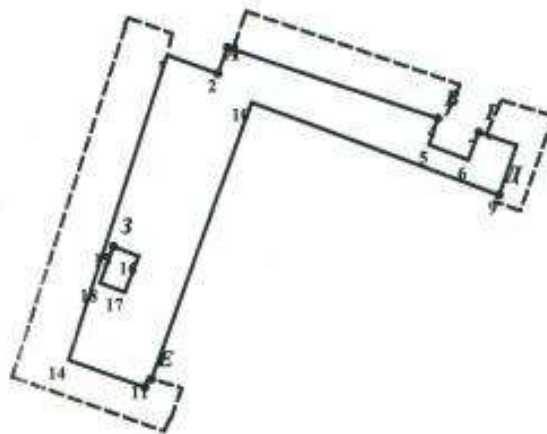
"Дом электронной техники"

цели предоставления

площадь земельного участка 971 кв.м.



- зона благоустройства
и санитарного содержания



Масштаб 1:1000

ОПИСАНИЕ СМЕЖЕСТВ

от А до Б земли ЗАО "Севергазавтоматика"

от В до Г земли ЗАО "Севергазавтоматика"

от Д до Е земли ЗАО "Севергазавтоматика"

от Е до Ж земли МО г. Новый Уренгой
Уренгой

от З до И земли ЗАО "Севергазавтоматика"

ВЫНОСКА ГЕОДАНЫХ

N	румбы	меры	N	румбы	меры	N	румбы	меры
точ		линий	точ		линий	точ		линий
1	ЮВ:70°05'44"	8,37	8	ЮЗ:19°41'03"	8,1	1		
2	СВ:19°37'35"	4,26	9	СЗ:70°02'52"	40,97	15	ЮВ:69°01'55"	4,22
3	ЮВ:71°47'23"	34,56	10	ЮЗ:19°56'48"	45,2	16	ЮЗ:20°47'32"	5,92
4	ЮЗ:20°02'33"	4,29	11	СЗ:70°34'10"	5,4	17	СЗ:69°56'43"	4,14
5	ЮВ:69°58'23"	6,6	12	ЮЗ:20°30'41"	1,57	18	СВ:20°02'39"	5,98
6	СВ:20°09'58"	4,5	13	СЗ:70°44'09"	12,67	15		
7	ЮВ:71°47'37"	6,27	14	СВ:18°04'18"	49,35			

Арендатор:



Дриганец
генеральный директор ЗАО "СГА"

20 г.

Арендодатель:



В.Ю. Матвеева
и.о. начальника Департамента
имущественных отношений
Администрации города Новой Уренгой



Приложение 2

к договору аренды

от 08.06.2015 № НУ- 231-15

АКТ

приема-передачи земельного участка

Департамент имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой в лице **Матвеевой Викторнии Юрьевны** – и.о. начальника Департамента имущественных отношений, действующей на основании Положения о Департаменте имущественных отношений Администрации города Новый Уренгой, распоряжения Администрации города Новый Уренгой от 09.04.2015 № 388-рк «Об отпуске Гориной Э.Д.», с одной стороны, и

закрытое акционерное общество «Севергазавтоматика»,
основной государственный регистрационный номер 1028900623993

(наименование юридического лица)

в лице **Дриганца Олега – генерального директора**

(ФИО Арендатора)

с другой стороны, руководствуясь договором аренды земельного участка от 08.06.2015 № НУ- 231-15 составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во владение и пользование на условиях аренды земельный участок площадью 971 кв. м, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Мирный, д. 1, корп. 1 б

(название города, поселка, панели, микрорайона, улицы)

имеющий кадастровый номер 89:11:050103:3029, в качественном состоянии, обусловленном договором аренды земельного участка от 08.06.2015 № НУ- 231-15.

2. Претензий по качественному состоянию земельного участка, указанного в п. 1 настоящего акта, Арендатор не имеет.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах.

АРЕНДАТОР:

О. Дриганец
генеральный директор
ЗАО «СГА»



М.П.

201__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

В.Ю. Матвеева
и.о. начальника Департамента
имущественных отношений
Администрации города Новый Уренгой

М.П.



11



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к договору аренды № НУ-231-15
от 08.06.2015

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор ЗАО «СГА»

(наименование юр. лица, Ф.И.О. арендатора)

№	Период	Кадастровый квартал	Наименование объекта	Вид использования	Оценочная зона	Площадь (доля)	Период использования	Количество дней	Кадастровая стоимость	Сумма
1	2 кв. 2 015 г.	89:11:05:01:03	строение: благоустройство территории: "Дом электронной техники"	16-1	КК (1,76729564)	971 (1)	15.05.2015	9	10	11
2	2 кв 2 015 г		КА (1)	КК (708,72477)		СТ(0,015)	30.06.2015			2,42
3	3 кв. 2015 г.	89:11:05:01:03	строение: благоустройство территории: "Дом электронной техники"	16-1	КК (1,76729564)	971 (1)	01.07.2015	92		4,74
4	3 кв 2 015 г		КА (1)	КК (708,72477)		СТ(0,015)	30.09.2015			4,74
5	4 кв. 2015 г.	89:11:05:01:03	строение: благоустройство территории: "Дом электронной техники"	16-1	КК (1,76729564)	971 (1)	01.10.2015	92		4,74
6	4 кв 2 015 г		КА (1)	КК (708,72477)		СТ(0,015)	31.12.2015			4,74
7	2 015 г									11,9

Всего к оплате в 2 015 г. **Одинадцать рублей девяносто копеек**

АРЕНДАТОР:

Федорат О. Дриганец
генеральный директор
ЗАО «СГА»

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

В.Ю. Матвеева
и.о. начальника Департамента
имущественных отношений
Администрации города Новый Уренгой



ДОГОВОРНЫЙ ОТДЕЛ
Служба по развитию деловых отношений
Администрации города
Новый Уренгой

» 201 г.

М.П.



ДОГОВОРНЫЙ ОТДЕЛ
Управления земельных отношений
Департамента имущественных
отношений
Администрации города
Новый Уренгой

Прошнуровано
12
(двенадцать)
листов

Визы:

И.о. начальника Юридического отдела
Департамента имущественных отношений

 - Е.П. Чулахина

И.о. заместителя начальника Управления,
начальника договорного отдела
Управления земельных отношений

Ю.В. Птицына

ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
Управления земельных отношений
Департамента имущественных отношений
Администрации города Новый Уренгой

20