

# ОТЧЕТ №03-01-22

## об оценке объекта оценки

### Объект оценки:

Объект недвижимого имущества: Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3.

Заказчик:	ЗАО «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.), в лице конкурсного управляющего Насырова Рената Замильевича.
Исполнитель:	Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	05.07.2022.
Срок проведения оценки:	с 07.06.2022г. по 06.07.2022г.
Дата составления Отчета:	05.07.2022г.
Страниц в Отчете:	121 страница.

г. Тюмень, 2022г.



QR код





## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №03-22 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 07 июня 2022 г., и заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №03-22 на оказание услуг по оценке объекта оценки от 07 июня 2021 г.), Лумпов Игорь Александрович произвел оценку величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 1 (одной) инвентарной единицы, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.) на праве собственности, а именно:

1. Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете №03-01-22 об оценке объекта оценки 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 величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

**455 000 (Четыреста пятьдесят пять тысяч рублей) с учетом НДС,**  
379 167,67 (Триста семьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь рублей шестьдесят семь копеек) без учета НДС.

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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 2020).

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

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>4</b>
<b>1 ЭТАП. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
<b>2 ЭТАП. СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
2.1 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
2.4.1 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.....	27
2.4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	35
2.4.3 Краткий обзор рынка гаражей, машиномест и стоянок.....	40
2.4.4 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.....	44
2.4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	53
2.4.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	59
<b>3 ЭТАП. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ</b> .....	<b>59</b>
3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	59
3.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	60
3.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	61
<b>4 ЭТАП. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>89</b>
4.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	89
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
<b>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>91</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 МАТЕРИАЛЫ И РАСПЕЧАТКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>93</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>108</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>115</b>

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>		Договор на оказание услуг по оценке объекта оценки №03-22 от 07 июня 2022г. (далее «Договор») заключенный между Закрытым акционерным обществом «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.) (далее «Заказчик») и оценщиком Лумповым Игорем Александровичем (далее «Оценщик»).				
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>		В соответствии с Задаaniem на оценку Объектом оценки является (часть объекта оценки): Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3				
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке оцениваемых объектов недвижимого имущества:</b>						
№	Наименование объекта	Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках сравнительно го подхода, руб. с НДС	Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС, с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость Объектов оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3	Не определялась	455 000	Не определялась	455 000	379 166,67
	<b>ВСЕГО:</b>	-	<b>455 000</b>	-	<b>455 000</b>	<b>379 166,67</b>
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, с учетом допустимого округления, руб.		<b>455 000</b>				
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.		379 166,67				
Порядковый номер отчета		03-01-22				
Дата оценки		05.07.2022				
Дата составления отчета		06.07.2022				
Период проведения осмотра объекта оценки		Осмотр производился в период наиболее близкий к дате оценки				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.				

**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 ЭТАП. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## 1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))</b>	Движимое имущество принадлежащее Закрытому акционерному обществу «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.). Состав объекта в соответствии с правоподтверждающими документами:	
	1	CHEVROLET NIVA 212300-55 VIN X9L212300J0655075 г.н. А853РО186
	2	CHEVROLET NIVA 212300-55 VIN X9L212300J0655817 г.н. А823РО186
	3	Бетоносмеситель СБР-440А. 1 1,5кВ, 000000104
	4	УАЗ-390945-441 VIN ХТТ390945F1207808 г.н.А570АР86
	5	ГАЗ-32212 VIN Х96322120Е0779810 г.н. А 054 РО 186
	6	Генератор бенз. сварочный 400-W220R мощн. 6,5кВА, 000000113
	7	Генератор бенз. сварочный 400-W220R мощн. 6,5кВА, 000000114
	8	Генератор бенз. сварочный WHS 200 AC, 000000083
	9	Генератор бенз. сварочный ESE 704, 000000077
	10	КАМАЗ-43118-46 VIN Х89336700J0GG0034 г.н.С061КР186
	11	Кран КАТО MR-220 зав.№3310171, г.н. 2203 УК 86
	12	Лебедка электрическая ЛМ-2 (без каната), Ветка канатная ВК 2,0/30 000(13.0 (ГОСТ2688*80)КЧ 2,0), 000000115
	13	Прицеп-Здание мобильное "Кедр-4" зав.№ К4№7207 (71011245) г.н. 2359 ТВ 86
	14	Прицеп-Здание мобильное "Кедр-4" зав.№ К4№7201(71011231) г.н.2362 ТВ 86
	15	Прицеп-Здание мобильное "Кедр-4" зав.№ К4№7085 (61011116) г.н.2358 ТВ 86
	16	Прицеп-Здание мобильное "Кедр-4" зав.№ К4№7089 (61010825) г.н.2361 ТВ 86
	17	Прицеп-Здание мобильное "Кедр-4" зав.№ К4№7205 (71011237) г.н.2360 ТВ 86
	18	Пуско-зарядное устройство MAJOR 650
	19	Специальное пассажирское транспортное средство (13 мест) ГАЗ-32213 VIN Х96322130705916 г.н.Т839СН86
	20	Специальное пассажирское ТС УАЗ-29891 VIN ХU6298910E2010242 г.н. А248АР186
	21	Таль электрическая канатная Ат-101 г/п=3,2тн в/п=12м,в/под.=7м/мин в/пер.=20м/мин, 000000089
	22	Транспортер гусеничный ГАЗ-34037 зав. № 890707032 г.н.1176 ТВ 86
	23	Тягач гусеничный ГТ-Т, зав.№ 89061274 г.н.1169 ТВ 86
	24	Машина бурильно-крановая 317 VIN Х0848101А70001791 г.н. К09750Т96
25	Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., к.н. 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Полное описание объекта оценки и его идентификация представлены в Разделе 2 настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечислены в п.2.1 и приведены в Приложении № 4 Отчета.	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	В соответствии с информацией, представленной Заказчиком, на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие права: право собственности.	
	Правообладатель:	Закрытое акционерное общество «ДИВА» (ИНН 860201001, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.)
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Ограничения (обременения) прав:	нет данных
	Учитывая цели оценки и принятые при проведении оценки объекта допущения (п. 1.5 Отчета об оценке), расчет стоимости объектов оценки производился без учета каких-либо ограничений (обременений) права	



<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта Оценки
<b>Задачи оценки</b>	Определение вида стоимости Объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценочной деятельности в Российской Федерации
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации имущества в рамках конкурсного производства на предприятии. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки. Указание границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)</b>	05.07.2022
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Все допущения и ограничения сформулированы в Разделе 1.5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета об оценке Объекта оценки. Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру объекта оценки: Осмотр части оцениваемого имущества на дату оценки не производился по причине труднодоступности. Данные об основных технических, количественных и качественных характеристиках предоставлены Заказчиком.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	
<b>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра), п. 8 ФСО №10</b>	Частичный (визуальный осмотр)
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр части объекта оценки не производился ввиду транспортной труднодоступности
<b>Период проведения осмотра, п. 8 ФСО №10</b>	Объекты оценки будут осмотрены в период наиболее близкий к дате оценки
<b>Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации, п. 6 ФСО №10</b>	Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации представлен в Приложении №4 «Обоснование стоимости услуг, оказываемых по договору №03-22 от 07 июня 2022г.» (Подробное описание состава оцениваемой группы машин и оборудования будет представлен в разделе 2 и 9 Отчета об оценке)
<b>Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)</b>	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации машин и оборудования отсутствуют
<b>Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего</b>	При определении рыночной стоимости движимого имущества, Оценщик исходит из допущения, что их физическое и техническое состояние на дату продажи аналогично качественной оценке, соответствующей величине износа, полученной Оценщиком, в ходе проведенных расчетов. Оценка машин и оборудования осуществлялась на допущении об оценке машин и



<b>местоположения как отдельных объектов, п. 7 ФСО №10</b>	оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. Другие Допущения будут указаны в соответствующих разделах Отчета об оценке
<b>Форма представления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3 к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет
<b>Вид представления итоговой величины стоимости Объекта оценки в Отчете</b>	Итоговая величина рыночной стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Всю необходимую для проведения оценки информацию Заказчик обязуется предоставить в срок до 15.06.2022 г. в электронном виде, либо на бумажном носителе.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует
<b>Иные расчетные величины</b>	Отсутствуют
<b>Используемые стандарты оценки и обоснование их применения</b>	Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7, 10), утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014 г., №328 от 01.06.2015г., соответственно. С учетом изменений и дополнений, действующих на дату оценки. Являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности на территории России. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 и Правила Оценочной деятельности (СПОД РОО 2020), принятые Советом РОО (Протокол № 29 от 29.12.2020 г.) и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. Оценщик является членом данной организации, применение данных стандартов является обязательным при осуществлении оценщиком профессиональной деятельности
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку регламентированные федеральными стандартами оценки</b>	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
<b>Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки</b>	Дополнительные исследования не предусмотрены

**1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****Сведения о Заказчике оценки**

Таблица 1-1

Полное наименование Заказчика	Закрытое акционерное общество «ДИВА»
Сокращенное наименование Заказчика	ЗАО «ДИВА»
ОГРН	1038600500960, дата присвоения ОГРН: 05.12.1996г.
Юридический адрес	628415, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТНОМНЫЙ ОКРУГ, СУРГУТ Г., ЧЕХОВА УЛ., Д.12, КВ.110

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

Таблица 1-2

Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Номер контактного телефона	89123983328
Почтовый адрес	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, 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, ба, 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	Квалификационный аттестат в области в оценочной деятельности №027178-2 от 03.08.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 03.08.2022 г. №211, срок действия аттестата заканчивается 03.08.2024 г.
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 СПАО "Ингосстрах" и АО «АльфаСтрахование», Номер договора о страховании: 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-002438 от «10» декабря 2021 г. Ответственность застрахована на дату: 01.01.2022. Сумма: 300 000 руб. Действует с 01 января 2022г. по 30 июня 2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет



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

Таблица 1-3

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.

### 1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### Базовые и специальные стандарты оценки

Таблица 1-4

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	Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в	Федеральный стандарт оценки является обязательным к



Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299	отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки	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 1-5

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 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 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости	
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке	
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости	
Стандарты и правила оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, принятые Советом РОО и рекомендованные к применению с 11 января 2021 г. СПОД РОО 2020 представляют собой обновление свода стандартов оценки 2015 г. (ССО РОО 2015), который заложил новую тенденцию в методическом обеспечении профессиональной деятельности оценщиков — формировании системы стандартов, правил и нормативно-методических документов РОО	

Стандарты оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2020 применяются в части не противоречащей действующим Федеральным стандартам оценки.

#### Обоснование применения используемых стандартов при проведении оценки:

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



#### 1.4 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 оцениваемому, свидетельствуют о том, что при сдаче в аренду зданий, помещений и комплексов ставки аренды приведены с учетом НДС, эксплуатационными расходами на содержание объектов и коммунальными платежами (кроме затрат на электроэнергию). Затраты на электроэнергию арендатор оплачивает отдельно исходя из фактически понесенных затрат.

– В настоящей оценке принимается допущение, что объекты оценки, косвенно, относятся к рынку производственно-складской недвижимости (рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах).

– При предполагаемом использовании результатов оценки для разрешения имущественного спора в судебном порядке, 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 стоимости объекта оценки.

– Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки: 17634,68 рублей. Оценщик принимает допущение о том, что величина балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

## 2 ЭТАП. 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)*

**Период проведения осмотра объекта оценки:** Осмотр производился в период наиболее близкий к дате оценки.

### 2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>

**Объект оценки:** Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3.

**Количественные и качественные характеристики Объекта оценки - Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3**

Наименование показателя	Значение показателя
<b>Имущественные права на объект оценки (в период срока проведения оценки)</b>	
Вид права	Собственность
Субъект права	Закрытое акционерное общество «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.)
Номер и дата государственной регистрации права	№ 86-86-01/018/2010-915 от 18.01.2011
Основание государственной регистрации права:	Нет данных

<sup>1</sup> 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)



Ограничения (обременения) права на объект капитального строительства	Запрещение регистрации № 86:12:0000000:1122-86/041/2019-1 от 05.12.2019
	Запрещение регистрации № 86:12:0000000:1122-86/056/2021-8 отсутствует
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	Запрещение регистрации № 86:12:0000000:1122-86/056/2021-9 отсутствует
	При оценке объекта оценки ограничения (обременения) прав не учитываются
	Закрытое акционерное общество «ДИВА» (ИНН 8602052032, ОГРН 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.)
	Сокращенное наименование: ЗАО "ДИВА" 1038600500960, дата регистрации 05.12.1996г.
Юридический адрес: 628415, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ, СУРГУТ Г., ЧЕХОВА УЛ., Д.12, КВ.110	
<b>Общие сведения</b>	
Наименование	Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., кадастровый номер: 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3
Назначение / категория земель, разрешенное использование	Нежилое
Кадастровый №	86:12:0000000:1122
Общая площадь, кв.м.	24,00
Адрес объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, 48 бокс 3, гараж
Округ:	-
Район	-
Назначение:	Гараж индивидуальный
Транспортная доступность:	Ближайшая к нежилому строению гаража остановка общественного транспорта - "Строителей" находится в 162 метрах, до него можно пойти пешком за 2 минуты пешком. Остановка общественного транспорта - "Школа №7" находится в 207 метрах, "Микрорайон" в 340 м., "АТП" в 560 м., "Мелиораторов" в 720 м.
Физическое состояние здания	удовлетворительное
Наличие отопления	нет
Этаж расположения	1 этаж
Тип объекта	Нежилое строение (гаражи)
Ограниченность доступа к объекту	на открытой территории
Тип площади	Основная площадь
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть
Класс качества	С
<b>Общие сведения и характеристика строения:</b>	
Описание:	Нежилое строение индивидуального гаража .
Материал стен	Кирпичные
Перекрытия:	Ж/б панели
Ворота:	Металлические, распашные
Внутренняя отделка	Штукатурка
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	Отопление отсутствует, Электроосвещение - есть.
<b>Сведения об износе и об устареваниях</b>	
Сведения об износе	Год постройки здания: 2001
	Состояние здания: Удовлетворительное
	Отделка помещений: внутренняя: штукатурка стен
	Диапазон, в котором может находиться физический износ здания: от 30 до 40 % <i>Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучения предоставленной Заказчиком документации.</i>



Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемый объект соответствует требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемый объект, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было
<b>Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки</b>	
Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Объект оценки представляет собой пристроенное нежилое производственно-складское помещение (гараж). Используется по назначению.
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта</b>	
1. Инвентаризационная опись основных средств №3 от 25.05.2022г. 2. Сведения Росреестра ( <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> ). 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» от 26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80311797.	

#### Описание местоположения объекта оценки

##### Краткая характеристика г. Ханты-Мансийск.

Ханты-Мансийск расположен на юге Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Является его столицей и столицей Ханты-Мансийского района, а также самым многонаселенным и большим среди центров автономных округов Российской Федерации. Городской статус получил в 1950 году. Площадь Ханты-Мансийска - 10,542 км<sup>2</sup>.

Ханты-Мансийск расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Иртыш, в 20 километрах от места слияния с рекой Обь, в природной зоне тайги. Один из двух городов России (наряду с Иваново), расположенных в точке конfluenceции — месте, где пересекаются целочисленные параллели и меридианы (без минут и секунд). Координаты — 61° с. ш. 69° в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Ханты-Мансийск относится к зоне континентального климата. Здесь в течение всего года господствует континентальный воздух умеренных широт. Летом усиливается меридиональная циркуляция, в результате которой на территорию поступает как арктический, так и тропический воздух. С западным переносом сюда поступает атлантический воздух, в значительной мере трансформированный. Ханты-Мансийск приравнен к районам Крайнего Севера. Среднегодовая температура — -0,8 °С; Среднегодовая скорость ветра — 2,4 м/с; Среднегодовая влажность воздуха — 77 %.

В Ханты-Мансийске нет официального разделения на районы. Неофициально же выделяются такие районы и микрорайоны, как: Геофизика, Гидронамыв, ОМК, район улицы Дунина-Горкавича, Рыбников, Самарово, Студгородок, Центр, ЦРМ, Учхоз и Южный.

Численность населения: 105 995 человек.

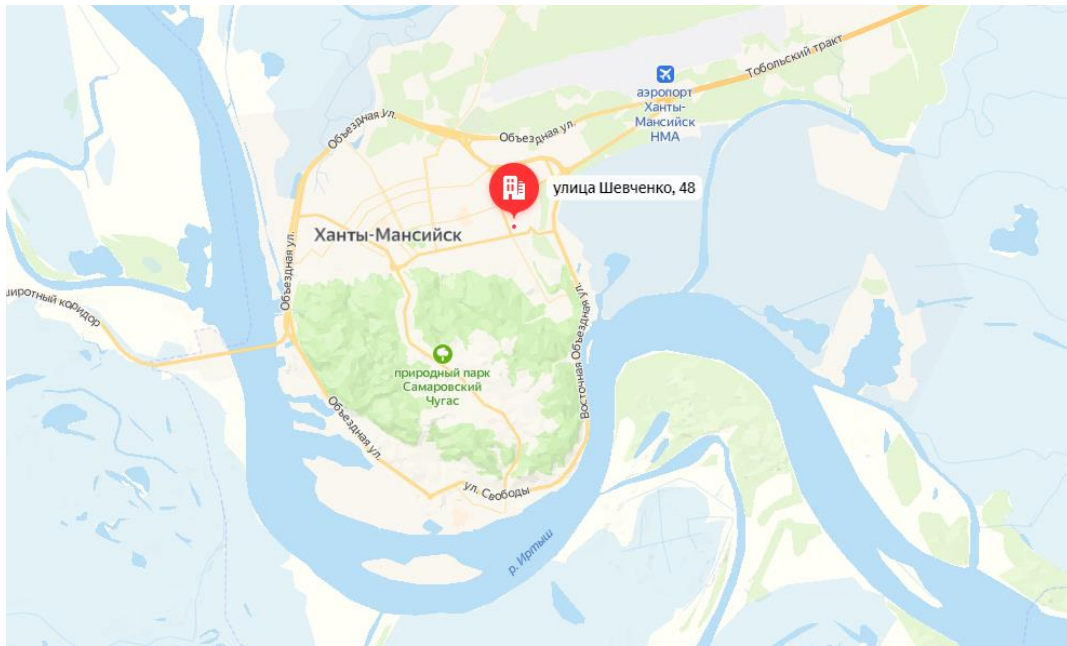
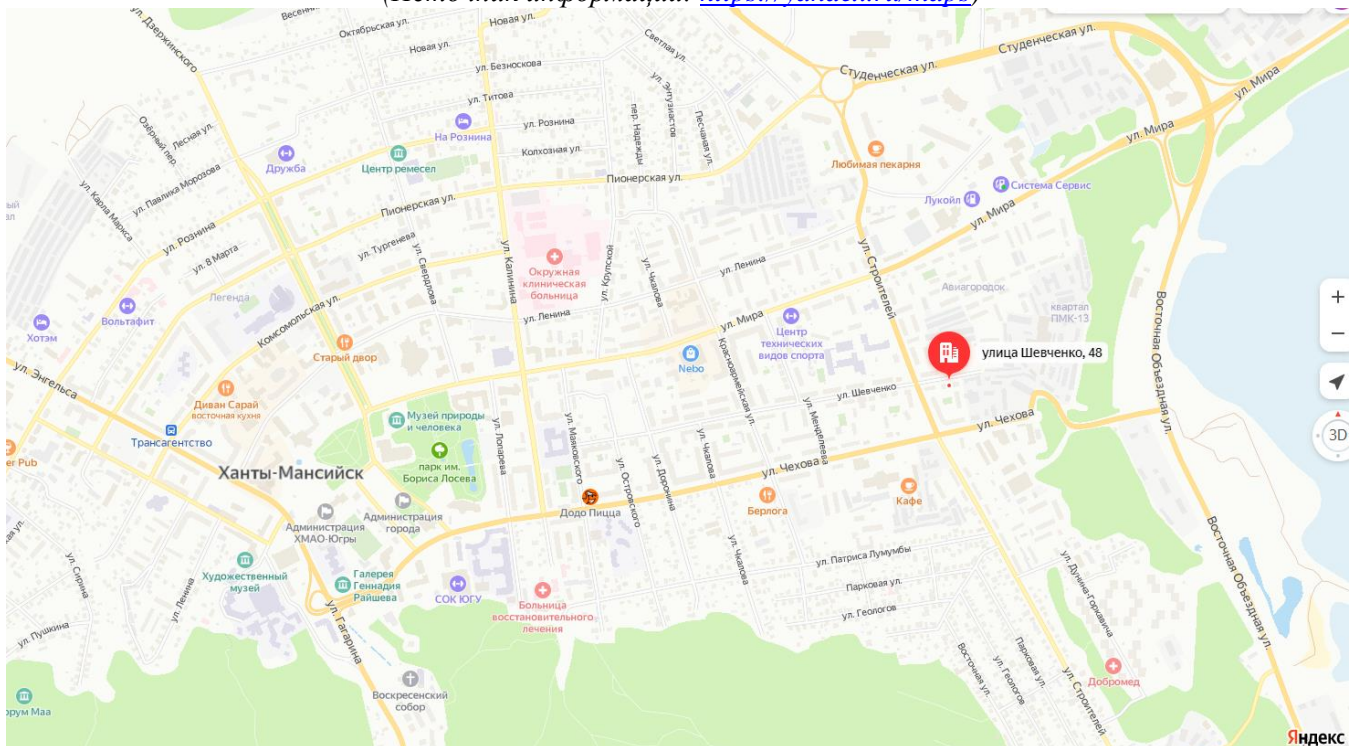


Рисунок 2-1 - Местоположение оцениваемого объекта в границах города  
(Источник информации: <https://yandex.ru/maps>)



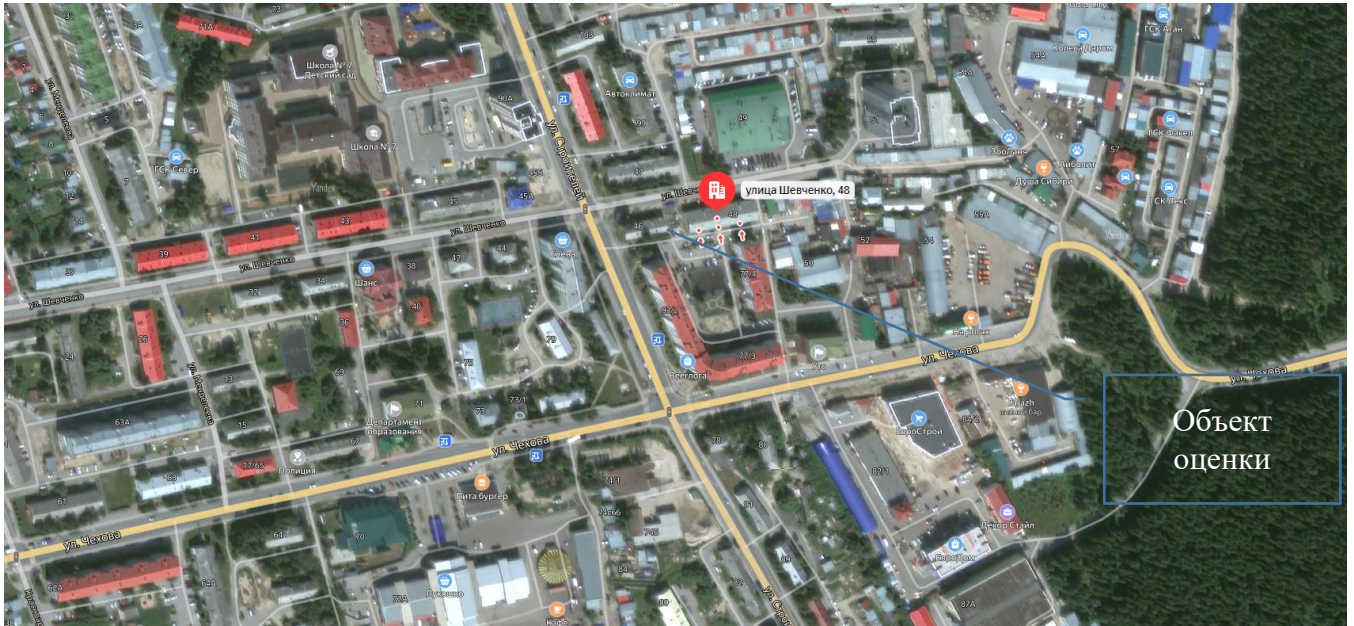


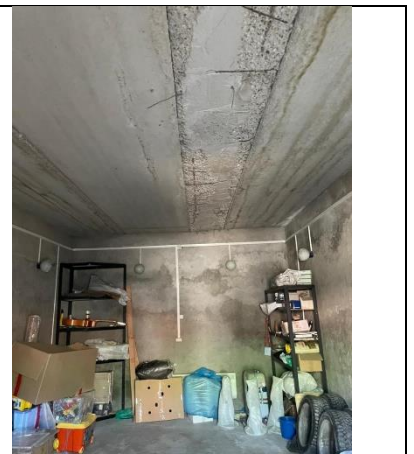
Рисунок 2-2 - Местоположение оцениваемого объекта (Источник информации: <https://yandex.ru/maps>)





Рисунок 2-3 - Местоположение оцениваемого объекта (панорама улиц (Источник информации: <https://yandex.ru/maps>)

Фотоматериалы:



**Описание местоположения объектов оценки**

Таблица 2-1

Наименование параметра	Характеристика
Адрес объекта оценки	Россия, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3
Административный округ города	-
Район города	-
Близлежащие улицы	Городские улицы: ул. Строителей, Чехова, ул. Панфёрова, ул. Шевченко.
Транспортная доступность	Подъездные пути асфальтовые Ближайшая к нежилому строению гаража остановка общественного транспорта - "Строителей" находится в 162 метрах, до него можно дойти пешком за 2 минуты пешком. Остановка общественного транспорта - "Школа №7" находится в 207 метрах, "Микрорайон" в 340 м., "АТП" в 560 м., "Мелиораторов" в 720 м.
Преобладающая застройка	Преимущественно объекты жилой малоэтажной застройки
Наличие объектов снижающих/повышающих привлекательность земельных участков	Повышающие: не обнаружено. Понижающие: не обнаружено

**Вывод:** Местоположение участка подходит для расположения на нем нежилых индивидуальных гаражей.

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

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

- наличие подъездной асфальтобетонной автодороги;
- развитая инженерная инфраструктура.

**2.3 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 трюичной 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 2-2

Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
<b>Юридическая разрешимость (на дату определения стоимости объекта оценки)</b>					
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
<b>Физическая возможность</b>					
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



Показатель	Фактор № 1	...	Фактор № m	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
Недвижимость общественного назначения	Количество баллов	Количество баллов	Количество баллов	=Фактор № 1*Фактор №2*...Фактор № M	Количество баллов>0 – Да Количество баллов = 0 - Нет
<b>Финансовая оправданность</b>					
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
<b>Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)</b>					
<b>Тип назначения</b>		<b>Совокупная балльная характеристика</b>		<b>Вывод о применимости, да/нет</b>	
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 2-3

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	0		0		0	Нет
Высококласные офисы	0		0		0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	0		0		0	Нет
Недвижимость производственного назначения	1		1		2	Нет
Недвижимость складского назначения	2		2		4	Нет
Недвижимость общественного назначения	1		1		2	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, но не достаточным 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	1			



Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости	<i>Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.</i>		
	0	0	2	0	0	Нет
Высококласные офисы	<i>Ограничений нет. Рекомендуемая высота потолков 3-5 м.</i>	<i>Подходящие типы планировки: кабинетная система, свободная планировка, и другие.</i>	<i>Без ограничений</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка</i>		
	1	0	0	0	0	Нет
Высококласная торговая недвижимость	<i>Рекомендуемая высота от 3 м. Ограничений практически нет, за исключением специализированных площадей, где требуется высота более 10- 20м для обеспечения технологического процесса.</i>	<i>Подходящие типы планировки: свободная планировка, частично коридорная система - при возможности организации торгового(их) залов, с вспомогательными помещениями.</i>	<i>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.</i>	<i>Обязательные коммуникации - отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отдельная парковка</i>		
		<i>Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются</i>				
Недвижимость производственного назначения	<i>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</i>	<i>Подходящие типы планировки: зальное расположение смежных помещений, без сплошных междуэтажных перекрытий, помещения соединены один с другим коридором.</i>	<i>Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных зданий.</i>	<i>Обязательных коммуникации нет.</i>		
		<i>Ограничения - кабинетная система, исключение. Изначальное назначение помещений/здания в котором они располагаются</i>				
Недвижимость складского назначения	<i>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.</i>	<i>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</i>	<i>Здание может быть многоэтажным и одноэтажным. Предпочтительным является строительство одноэтажных складов.</i>	<i>Обязательных коммуникации нет.</i>		



		<i>внутрискладских товарных потоков.</i>				
	<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 рамп и платформ</i>		
	1	2	1	1	2	Да
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>		
	1	0	1	1	0	Нет
<b>Финансовая оправданность</b>						
Показатель	<b>Местоположение</b>	<b>Основной источник дохода</b>	<b>Балльная оценка доходности объекта (за вычетом расходов на содержание)</b>	<b>Балльная оценка риска вложения</b>	Произведение баллов	Вывод о применимости, да/нет
	<b>0 - местоположение не выгодно для данного типа использования</b>	<b>0 - не приносит/не может прибыль</b>	<b>2 - максимальная,</b>	<b>0 - максимальный риск, делающий рассматриваемое назначение нецелесообразным,</b>		
	<b>1 - местоположение имеет ряд недостатков, но целесообразно для данного типа использования</b>	<b>1 - прибыль возможна только от основной деятельности или только от сдачи в аренду</b>	<b>1 – средняя,</b>	<b>1 - разумный риск,</b>		
	<b>2 - местоположение оптимально для данного назначения</b>	<b>2 - прибыль возможна и от основной деятельности и от сдачи объекта в аренду</b>	<b>0 - отсутствие прибыли</b>	<b>2 - минимальный риск</b>		
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>	-	-		
	2	0	0	1	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</i>	-	-		



		обеспечивают функционирование)				
	2	1	1	0	0	Нет
Высококласные офисы	Соответствие основным факторам местоположения, характерных для офисных помещений. Расположение рядом с историческим центром, деловая активность района, транспортная доступность	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для вспомогательных площадей, когда доход приносят основные площади, а офисные помещения обеспечивают функционирование)	-	-		
	1	1	0	0	0	Нет
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.	-	-		
	1	0	0	0	0	Нет
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	1	1	1	1	Да
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,	Варианты: аренда, основная деятельность, не предполагает прямого извлечения прибыли (для внутренних нужд при основной деятельности - хранение товара при продаже и т.д.)	-	-		
	1	1	1	1	1	Да



	иных источников транспортного снабжения					
	2	2	2	2	16	Да
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	-	-		
	2	1	0	1	0	Нет
<b>Максимальная продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)</b>						
<b>Тип назначения</b>		<b>Совокупная балльная характеристика</b>				<b>Вывод о применимости, да/нет</b>
Недвижимость жилого назначения		0				Нет
Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости		0				Нет
Высококласные офисы		0				Нет
Высококласная торговая недвижимость		0				Нет
<b>Недвижимость производственного назначения</b>		<b>4</b>				<b>Да</b>
<b>Недвижимость складского назначения</b>		<b>22</b>				<b>Да</b>
Недвижимость общественного назначения		2				Да

**Вывод по методу качественного анализа:**

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным вышеприведенной таблицы является использование в качестве производственно-складской недвижимости, **суммарный балл которой составляет 26.**

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 является использование в качестве производственно-складской недвижимости.**



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

**2.4.1 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**

### 2.4.1.1 О текущей ситуации в российской экономике на 01 июня 2022г.

В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 <sup>3</sup>	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
<b>Номинальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 <sup>2</sup>	23,3 <sup>2</sup>	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 <sup>3</sup>	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 <sup>2</sup>	-4,8 <sup>2</sup>	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 <sup>2</sup>	-5,2 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	кв22	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021	2020
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-март 2022 г.

<sup>3</sup> Уточненные данные за 2021 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>8,6</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>8,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,5</b>
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,8	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>3,2</b>	<b>7,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>11,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,8	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,8	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	кв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,4	28,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,2</b>	<b>7,9</b>	<b>2,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>1,3</b>	<b>18,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>19,6</b>	<b>4,9</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>0,4</b>	<b>15,8</b>	<b>8,9</b>	<b>13,7</b>	<b>29,5</b>	<b>12,6</b>	<b>2,2</b>

Компания «Восток» входит в Группу компаний «Восток»



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)</b>	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>														
<i>Кредит экономике</i>	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
<i>Кредиты организациям</i>	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
<i>Жилищные кредиты</i>	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
<i>Потребительские кредиты</i>	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)</b>	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0



### 2.4.1.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки на рынок недвижимости - Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-март 2022 года.

За январь-март 2022 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

#### 1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2022 года составляет 5 903,4 млн. руб. или 129,6% к соответствующему периоду 2021 года (4 555,3 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 59,8%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2022 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 737,3 тонны;
- кондитерские изделия – 35,5 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 55,6 тонны;
- производство питьевой воды – 548,7 тыс. полулитров.

#### 2. Сельское хозяйство

За январь-март 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 6 306 тыс. рублей или 146,4% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 4 308,7 тыс. рублей).

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-март 2022 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 21,7 тонны молока (соответствующий период 2021 года – 21,8 тонны), что в действующих ценах составляет 1 732,8 тыс. руб. (соответствующий период 2021 года – 1 744,0 тыс. руб.);
- 10,3 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2021 года – 10,3 тонны), что в действующих ценах составляет 4 308,7 тыс. рублей (соответствующий период 2021 года – 2 478,2 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-март 2022 года составляет 0,1 тонны.

#### 3. Ввод жилья

За январь-март 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 12 404,2 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 12 687,7 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 7 739,2 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 7 288,0 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 4 665,0 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 5 399,7 кв. м.).

#### 4. Малое предпринимательство

На 01.04.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 833 единиц (соответствующий период 2021 года – 3 734 единиц), в том числе:

- 1 350 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;



– 2 483 – индивидуальных предпринимателей.

## 5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2022 года функционирует 421 объект розничной торговли: 12 торговых домов, 364 магазина, 44 объекта мелкорозничной торговой сети, универсальный розничный рынок.

По состоянию на 01.04.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляют 176 предприятий общественного питания на 8 299 посадочных места, в том числе 147 предприятий общедоступной сети на 5 606 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2022 года на территории города функционирует 321 объект бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

## 6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2022 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 34 предприятия различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;

31 частное предприятие, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2022 года составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2022 года составляет 97,6%, что соответствует показателю прошлого года.

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ханты-Мансийске проводятся работы по благоустройству дворовых и общественных территорий города.

## 2. 7.Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-март 2022 года исполнен по доходам в размере 2 062,1 млн. рублей или 98,9% к соответствующему периоду 2021 года (2 085,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2022 года составляет 2 165 402,3 тыс. рублей или 19,1% от годового плана, в том числе:

- 1 159 810,6 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 22,7% от годового плана;
- 978 907,4 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 16,3% от годового плана;
- 26 684,3 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 13,8% от годового плана.

## 8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2022 составляет 153 человека.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,23% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,31 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2022 составляет 68 029 человек (соответствующий период 2021 года – 63 969 человек).

## 9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2022 составляет 106 430 человек или 103,2% к соответствующему периоду 2021 года (103 172 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106 213 человек или 103,0% к соответствующему периоду 2021 года (103 145 человек).



## 10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 58 277,9 руб. или 105,0% (соответствующий период 2021 года – 55 512,6 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 24 576,55 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 25 525,95 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 14 606 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2022 составляет 93 870,1 руб., или 104,6% к соответствующему периоду 2021 года – 89 767,8 руб.:

## Средняя заработная плата по отраслям экономики, руб.

Вид экономической деятельности	На 01.03.2022	Темп роста к соответствующему периоду 2021 года, %
Всего по городу:	93870,1	104,6
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	63699,6	98,6
Добыча полезных ископаемых	166946,7	89,9
Обрабатывающие производства	83548,7	93,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	89514,6	109,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	63826,1	107,5
Строительство	107732,9	133,5
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	56217,6	110,4
Транспортировка и хранение	65214,4	107,7
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	42401,5	106,4
Деятельность в области информации и связи	68470,7	107,2
Деятельность финансовая и страховая	97173,8	95,6
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	63325,1	110,9
Деятельность профессиональная, научная и техническая	103867,1	96,9
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	50730,6	105,8
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	115162,8	99,5
Образование	65018,7	105,7
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	87046,1	106,8
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	88036,3	110,2

## 2.4.2 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 гаражных боксов в гаражных кооперативах.**

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

**Классификация недвижимости коммерческого назначения**

Таблица 2-4

Функциональное назначение объекта	Характеристика
<b>Офисно-торговая недвижимость</b>	
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
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.



Функциональное назначение объекта	Характеристика
	Объекты общественного питания специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания. Автоцентры - автоцентры, дилерские центры, автосалоны
<b>Производственно-складская недвижимость</b>	
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

*\*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного*



ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.); «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.).

По данному признаку оцениваемые объекты косвенно относятся к: Универсальные производственно-складские объекты.

4. В зависимости от экономической деятельности можно выделить следующие сегменты рынка (Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018г. Производственно-складская 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, земельные участки в зонах отдыха 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 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/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)):

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

Объекты оценки, 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-intervalaitogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf)):

- низкая (уникальные объекты к ним относятся крупные объекты и объекты с уникальными характеристиками)
- средняя (редкие объекты к ним относится недвижимость среднего масштаба)
- высокая (широко распространенные объекты к ним относятся стандартные, распространенные объекты и объекты малого масштаба)

Объекты оценки, 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](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, в зависимости от способности приносить доход, относятся к рынку условно доходной 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. Ханты-Мансийск.

#### **2.4.3 Краткий обзор рынка гаражей, машиномест и стоянок.**

##### ***Основные понятия.***

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18 м<sup>2</sup>, но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как: гараж покупают (арендуют) для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду; по оценкам



западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»; явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.

### ***Классификация гаражей и стоянок как сегмента рынка коммерческой недвижимости.***

Классификация стоянок и гаражей - это определение соответствия конкретной стоянки и гаража критериям или стандартам.

Сооружения для постоянного и временного хранения легковых автомобилей очень многообразны. Строят специальные здания с несколькими этажами, расположенными под землей и над землей, под общественными зданиями, под улицами и площадями. В некоторых автостоянках водитель сам ставит автомобиль на стоянку, проезжая с этажа на этаж по прямолинейным или спиральным рампам; в других - водитель оставляет автомобиль на площадке приема и получает его на площадке выдачи, а все или большинство перемещений автомобилей внутри автостоянки осуществляется посредством автоматических механизмов. В зависимости от конфигурации земельного участка, используемого для строительства, здание стоянки может иметь самую разную форму: вытянутого прямоугольника, квадрата, "восьмерки", кольцеобразную и т.д.

Для хранения легковых автомобилей предусматриваются следующие основные объекты:

- открытые и закрытые автостоянки кратковременного хранения преимущественно общего пользования для парковки служебных и индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые и закрытые автостоянки, предназначенные для постоянного хранения легковых автомобилей.

В зависимости от количества мест хранения различают гаражи и автостоянки:

- малой вместимости - до 50 машино-мест;
- средней вместимости - от 50 до 300 машино-мест;
- большой вместимости - свыше 300 машино-мест.

В зависимости от наличия средств технического обслуживания и ремонта различают:

- комплексные гаражи, предназначенные в основном для служебных автомобилей и такси. Помимо хранения в них производятся профилактика и различные виды ремонтных работ с заменой агрегатов, узлов и деталей, механизированная мойка, а в отдельных случаях, и заправка топливом;
- некомплексные гаражи, в которых помимо хранения осуществляются только несложные операции - ежедневный осмотр, мелкие ремонты, шланговая мойка.

В жилой застройке следует проектировать только не комплексные гаражи и автостоянки.

В зависимости от расположения к отметкам поверхности земли различают надземные, полуподземные, а также комбинированные сооружения. Подземными считаются сооружения, полностью заглубленные в грунт; полуподземными - пол основных помещений которых заглублен менее чем на 2 м ниже поверхности земли; комбинированными - надземные сооружения, имеющие отдельные подземные или полуподземные помещения и этажи.

По этажности различают одноэтажные и многоэтажные гаражи и автостоянки. Гаражи и автостоянки высотой от 2 до 5 этажей являются сооружениями средней этажности; более 5 этажей - большой этажности.

По устройствам для перемещения автомобилей по вертикали многоэтажные гаражи и автостоянки подразделяются на следующие группы:

- рамповые с самоходным вертикальным перемещением автомобилей по наклонным поверхностям;
- механизированные и полумеханизированные, оборудованные подъемниками для вертикального перемещения автомобилей;
- автоматизированные или "гаражи-автоматы", в которых установка и выдача автомобилей производится без запуска двигателя.

По видам хранения автомобилей автостоянки подразделяются на автостоянки постоянного и кратковременного хранения.

В автостоянках постоянного хранения автомобилей индивидуального пользования предусматривается только хранение автомобилей без специального технического обслуживания.

Учитывая неравномерность использования индивидуального автопарка, в автостоянках для постоянного хранения автомобилей нецелесообразно создавать пункты технического обслуживания, т.к. при незначительной, а также неравномерной загрузке в течение года они экономически невыгодны. Кроме того, даже один моечный пост, в том числе и пост ручной шланговой мойки, связан с необходимостью подачи подогретой воды, со сложными очистными сооружениями по очистке стоков. Применение



высокомеханизированной моечной установки, способной за 7 часов вымыть и обсушить более 500 автомобилей, для автостоянки экономически нецелесообразно.

Постоянный гараж для индивидуальных автомобилей нужно рассматривать как закрытую автостоянку, где обслуживание автомобилей ограничивается проверкой самим владельцем перед выездом исправности систем, обеспечивающих безопасность движения (тормозов, рулевого управления, освещения и шин). Для устранения мелких неисправностей в здании автостоянки предусматриваются посты самообслуживания на осмотровых канавах.

Все остальные работы по обслуживанию и ремонту автомобиля должны проводиться на специализированных станциях технического обслуживания.

По принципу эксплуатации автостоянки могут быть:

- с самообслуживанием;
- с хозяйственным обслуживанием;
- со специальным обслуживанием.

Автостоянки небольшой вместимости, расположенные рядом с жильем владельцев машин, обычно эксплуатируются по принципу самообслуживания, за исключением работ по контролю исправности инженерных сетей. Такие автостоянки обычно находятся в коллективной собственности, а стояночные места в них закрепляются за каждым владельцем автомобиля на все время их эксплуатации.

Автостоянки с хозяйственным обслуживанием обычно используются владельцами автомобилей только в нерабочие дни. Такие автостоянки строят специальные фирмы, сдающие места в аренду. Стояночные места здесь закрепляются за владельцами автомобилей на срок аренды машино-места. Обычно это многоэтажные автостоянки и эксплуатируются они на основе полного хозяйственного обслуживания, включая охрану и уборку помещений.

Автостоянки со специальным обслуживанием - это гаражи - ломбарды, куда владельцы сдают на хранение свои машины. Они могут располагаться на значительном удалении от жилья, т.к. своими автомобилями владельцы пользуются эпизодически, обычно в отпускное время. Обслуживаться такие гаражи должны специальным персоналом, который принимает и выдает автомобили их владельцам, допуск которых к месту стоянки по существу исключается. Такие автостоянки больше всего подходят для создания автоматизированных гаражей с механизированной подачей на стоянку и выдачей автомобилей.

Среди кратковременных могут быть выделены автостоянки, размещенные на общегородских территориях, и стоянки на участках крупных предприятий.

Кратковременные, специально организованные автостоянки общего пользования строятся, в основном, как открытые охраняемые площадки. Размещение автомобилей на этих стоянках в одном уровне ведет к нерациональному расходу городской территории.

Кроме открытых плоскостных автостоянок могут быть:

- подземные в подвалах общественных зданий;
- встроенные в подходах к городским мостам и другим дорожно-транспортным сооружениям;
- подземные под городскими площадями, бульварами и улицами;
- надземные и полуподземные, многоярусные на обособленных участках.

По внутренней планировке гаражи и автостоянки могут быть:

- манежного типа с открытыми местами хранения автомобилей, расположенными в едином зальном помещении или площадке;
- боксовые - с выездом из каждого изолированного огражденного места наружу или во внутренний проезд.

По характеру ограждающих конструкций гаражи и автостоянки могут быть:

- со стеновым ограждением;
- без стенового ограждения - ярусные открытые стоянки, стоянки-этажерки.

По характеру инженерного оборудования гаражи и автостоянки могут быть отапливаемые и неотапливаемые, с естественной или принудительной вентиляцией.

В зависимости от архитектурно-планировочного решения автостоянки могут быть отдельно размещенными, решенные в виде отдельных сооружений, а также встроенными в объем другого здания или пристроенного к нему, где это допускается по нормам.

Все вышеперечисленные классификационные признаки во многом связаны между собой. Выбор того или иного типа сооружения зависит от конкретных условий. Решающим при выборе типа будет назначение и место расположения данного объекта в городской среде.

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.



Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотношении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования, динамики спроса, маркетинговых стратегий по существующей и проектируемой недвижимости, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Реакция рынка на конкретный вид недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в будущем. Рыночная стоимость недвижимости диктуется конкурентным потенциалом рынка. Изучение характеристик оцениваемой недвижимости позволит оценщику выявить конкурирующие объекты и сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого объекта недвижимости. Понимание влияния экономических условий на состояние рынков позволит оценщику получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости тремя подходами к оценке недвижимости.

Сравнительный подход требует идентификации конкурирующих объектов недвижимости, определения степени их сопоставимости с оцениваемым объектом для объективной корректировки цены продажи аналогичной недвижимости в соответствии с меняющейся рыночной ситуацией.

Затратный подход предполагает использование рыночной информации о текущих строительных затратах и рыночных условиях применения методов. Данная информация позволяет оценщику определить размер предпринимательской прибыли, доходность строительных организаций, выявить экономические преимущества, а также уровень функционального устаревания недвижимости с момента завершения строительства.

Доходный подход требует от оценщика знания рыночной информации о занятости помещений и емкости рынка, уровне арендной платы, эксплуатационных расходах, ожидаемых ставках доходности, а также конкурентного потенциала по конкретному рынку недвижимости.

Приемы и методы анализа рынка достаточно разнообразны и зависят от рассматриваемого параметра и конкретных потребностей заказчика. В оценке нет единого мнения о том, как должны увязываться данные анализа рынка с оцениваемой недвижимостью. Тем не менее можно выделить два подхода к анализу рынка, каждый из которых предполагает рассмотрение всего спектра факторов:

1 подход — анализ от общего состояния экономики к конкретной недвижимости;

2 подход — анализ от конкретного объекта к общему положению дел в экономике.

В первом случае аналитики начинают с изучения рынка.

1 шаг — оценка рыночного равновесия. Данные о занятости и доходе населения, служат индикаторами спроса; текущая информация об объеме доступной площади помещений и строительства обеспечивает критерии предложения недвижимости со стороны конкурентов. На основе сопоставления спроса и конкурирующего предложения оценщик делает вывод о наличии равновесия на рынке недвижимости и перспективах сохранения ситуации.

2 шаг — анализ вероятного альтернативного использования недвижимости, оценка рыночной реакции на данный вариант и влияние на стоимость. Для этого рассматриваются физические и юридические характеристики оцениваемой недвижимости, а также ее окружение. Вывод — заключение о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта недвижимости.

Второй метод предполагает, что рыночный анализ следует начинать с изучения параметров оцениваемого объекта недвижимости, которые формируют его доходность и конкурентоспособность на конкретном рынке.

1 шаг — понимание физических, законодательных, нормативных и местных характеристик недвижимости, что позволит определить потенциальных участников рынка (покупателей, продавцов, пользователей, арендаторов и т. д.) и в конечном счете оценить динамику спроса и предложения на конкретном сегменте рынка недвижимости. Затем изучаются рыночные данные текущего и будущего спроса, объем доступного и предполагаемого предложения, определяется степень рыночного равновесия и прогнозируется конъюнктура рынка с учетом важнейших факторов (изменение численности, доходности и занятости населения, объем розничной торговли и т. д.)

2 шаг — рассмотрение наиболее вероятных вариантов использования недвижимости с точки зрения настоящей и перспективной рыночной поддержки. Вывод — определение альтернативного наиболее доходного вида пользования, соответствующего оптимальному использованию недвижимости.

Несмотря на различную процедуру указанных методов, оба преследуют одну цель: определить уровень текущей и будущей рыночной поддержки по конкретному виду пользования с учетом влияния местной экономики на конъюнктуру рынка, на котором функционирует объект оцениваемой недвижимости.



Рынок коммерческой недвижимости стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, развитием рыночных отношений; он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико; преобладают сделки аренды. Рынок коммерческой недвижимости имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно.

Величина арендной ставки и цены гаражей и стоянок объектов коммерческой недвижимости зависят от:

- типа и месторасположения объекта;
- наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей,
- инфраструктуры;
- др.

#### **Краткий анализ рынка гаражей и стоянок г. Ханты-Мансийск**

Рынок индивидуальных типовых гаражей в г. Ханты-Мансийск достаточно развит. На дату оценки на «вторичном» рынке индивидуальных типовых гаражей (площадью от 18 до 30 кв.м.) выявлено порядка 108 предложений на продажу капитальных строений, аналогичных объекту оценки. Минимальная цена предложения на продажу составила: 15 690 руб./кв.м., максимальная цена предложения на продажу составила: 50 000 руб./кв.м., среднее значение: 21 798 руб./кв.м.

#### **Основные выводы:**

Анализ гаражей в г. Ханты-Мансийск показал, что основными ценообразующими факторами гаражей является материал стен, местоположение, наличие отопления. Средняя стоимость 1 кв.м. индивидуальных типовых гаражей составляет: 21 798 руб./кв.м., и может варьироваться в ту или иную сторону в зависимости от индивидуальных особенностей.

#### **2.4.4 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 стоимости объектов оценки произведен исходя из вида их фактического использования – производственно-складская недвижимость. Для оцениваемых объектов подобраны аналоги сопоставимого назначения.

Оценщиком проанализирован рынок продажи и аренды производственно-складской недвижимости (индивидуальные типовые гаражи) г. Ханты-Мансийск. Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риелторских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений продаже объектов недвижимости. Закрытые базы данных по продаже объектов недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Сайты наиболее крупных риелторских компаний г. Ханты-Мансийск, а так же информационные порталы: Федеральная риелторская компания «Этажи» (<http://www.etagi.com/>), база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости компании «ЦИАНН ГРУПП», база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости информационного портала «Авито», (<https://www.avito.ru/>), Информационные порталы: (<https://vsn.ru>, <https://hmao.move.ru/hm/garaji>).

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

Предложения к продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемому, приведены в нижеследующей таблице.



**Предложения по продаже объектов, аналогичных объектам оценки (расширенная выборка)**



Таблица 2-5

Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 420 000 РУБ.                      Цена за м²: 19 091 РУБ.                      Тип: Коммерческая недвижимость                      Тип объекта: Гараж                      Площадь: 22 м²                      Дата обновления объявления: 03/07/2022                      Дата публикации объявления: 29/06/2022                      Номер в каталоге (ID): 687-874-036-0                      Расположение:                      Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК Обь(район Строителей 100)</p> <p>Текст объявления:                      Продам гараж в ГСК Обь(район Строителей 100), земля(24м2) и строение в собственности. Электричество заведено. Торг</p>		<p><a href="https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_6878740360/">https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_6878740360/</a></p>
<p>Цена: 550 000 РУБ.                      Цена за м²: 25 000 РУБ.                      Тип: Коммерческая недвижимость                      Тип объекта: Гараж                      Площадь: 22 м²                      Дата обновления объявления: -                      Дата публикации объявления: 03/07/2022                      Номер в каталоге (ID): 687-914-829-6                      Расположение:                      Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК «Обь» (район улицы Шевченко, магазин «Светлый»).</p> <p>Текст объявления:                      Продам гараж в ГСК «Обь» (район улицы Шевченко, магазин «Светлый»).                      Площадь 22 кв. м. Земля и строение в собственности. Ворота под газель</p>		<p><a href="https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_centralnaya_pl_6879148296/">https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_centralnaya_pl_6879148296/</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 490 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 18 148 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 27 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 30/06/2022 Номер в каталоге (ID): 687-881-739-7 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК Обь.</p> <p>Текст объявления: Продам кирпичный гараж, гск Обь, 27 кв.м, длина 615, ширина 450, высота 280, стены кирпичные, пол бетон, свет, электричество 220, гараж и земля в собственности, торг.</p>		<p><a href="https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_27_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_6878817397/">https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploschadyu_27_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_6878817397/</a></p>
<p>Цена: 550 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 21 654 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 25,4 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 14/06/2022 Номер в каталоге (ID): 3942742 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК Юта, район рынка Лукошка</p> <p>Текст объявления: Предлагаем Вашему вниманию отличный гараж в ГСК Юта, это район рынка Лукошка, практически на границе раздела. Очень удобное расположение от жилых домов и дороги. Гараж капитальный (кирпичный). Ворота металлические в хорошем состоянии. Крыша металлическая на деревянной обрешетке, не протекает. Гараж сухой. Проведено электричество, установлен счетчик света. Подъезд асфальтирован, регулярная уборка снега в зимний период. Большое гаражное помещение чистой площадью 25,4м2. Показ по звонку. Один владелец. Документы в порядке. Быстрый выход на сделку.</p>		<p><a href="https://khm.etagi.com/garages/3942742/">https://khm.etagi.com/garages/3942742/</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 555 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 23 125 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 24 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 03/06/2022 Номер в каталоге (ID): 3580549 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, Гаражный кооператив Причал</p> <p>Текст объявления: Продаётся гараж в центре города в кооперативе Причал, рядом находится СТО Канистра86. Гараж кирпичный, имеется электричество, пол - бетонный, ворота – железные, утепленные, высотой 2,20 м. Площадь 24 м2. Изнутри полностью обшит утеплителем. Земельный участок и гараж в собственности. Расположение удобное, можно всегда добраться пешком, на общественном транспорте и на своем авто. Место сухое, весной и осенью не топит. Документы в порядке. Один собственник. Звоните!</p>		<p><a href="https://khm.etagi.com/garages/3580549/">https://khm.etagi.com/garages/3580549/</a></p>
<p>Цена: 450 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 16 667 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 27 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 04/07/2022 Номер в каталоге (ID): 687-874-036-0 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК Обь в 200 метров от "Югорской звезды".</p> <p>Текст объявления: Продаётся гараж в ГСК ОБЬ, в 200 метров от "Югорской звезды". Гараж прямоугольной формы, 6,5 на 4,3 метра. Подъездные пути широкие, проведено утепление кровли и гаражных ворот. Фасад выполнен из красного кирпича, ворота железные толщиной 3 мм. Перед продажей будет освобожден от вещей. Один собственник. Хорошо подойдет для обустройства под небольшое СТО.</p>		<p><a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/227949077/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/227949077/</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 455 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 15 690 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 29 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 03/07/2022 Номер в каталоге (ID): 258879721 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК "Иртыш".</p> <p>Текст объявления: Продам 2 гаража в капитальном исполнении, в центральном районе, в ГСК "Иртыш", рядом со Стоматологией. Гаражи находятся рядом друг с другом, отличные подъездные пути. Гаражи и земля находятся в собственности. Проведено электричество, есть ямы для ремонта машин. Отличный вариант под бизнес - СТО. Недалеко колонка с водой, есть возможность провести воду! Документы готовы к продаже, Без обременений, быстрый выход на сделку! Звоните. Гараж можно купить как по отдельности, так и сразу два, они расположены через стенку. Рядом строится жк "Западный", гаражи в этом районе будут в цене! . Номер в базе: 6036228.</p>		<p><a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258879721/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/258879721/</a></p>
<p>Цена: 550 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 21 913 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 25,1 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: 02/07/2022 Дата публикации объявления: 27/10/2021 Номер в каталоге (ID): 52754371 Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК Обь</p> <p>Текст объявления: Продам капитальный гараж 25,1 кв м. Кооператив "Обь", ряд 1. Стены кирпичные, пол-доска, фундамент-бетон, ямы нет, оборудован освещением по периметру гаража, ворота-деревянные, утепленные.</p>		<p><a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235168441/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235168441/</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 750 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 30 121 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 24,9 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 17/06/2022 Номер в каталоге (ID): 270301781 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 66А</p> <p>Текст объявления: Гараж общей площадью 24,9 кв. м., 1-этажный, построен из пеноблока, 5,5 X 4,5 метров, высота 2,70 м., высота ворот 2.45 м., под газель, перекрытия деревянные, свет подключен 220 (счетчик новый), отопление и канализации нет, пол деревянный, смотровая яма в наличии, подъездные пути хорошие. Земельный участок 29 кв. м., и гараж в собственности. Гараж расположен в районе жилого дома по ул. Чехова 66а, район рынка Лукошко. Торг уместен. Если не отвечаю на звонок, пишите на Viber или Whatsup.</p>		<p><a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270301781/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/270301781/</a></p>
<p>Цена: 850 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 22 973 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 37 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: 04/07/2022 Дата публикации объявления: 04/11/2021 Номер в каталоге (ID): 52933950 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А</p> <p>Текст объявления: район рынка Солнечный гараж и земля в собственности электричество смотровая яма погреб для хранения</p>		<p><a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/233541144/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/233541144/</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 480 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 22 857 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 21 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 25/06/2022 Номер в каталоге (ID): 2449027947 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, в районе улицы Спортивная 6</p> <p>Текст объявления: Гараж 21,1 кв.м. Земля в собственности. Гараж находится в районе улицы Спортивная 6</p>		<p><a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_21m_2449027947">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_21m_2449027947</a></p>
<p>Цена: 500 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 20 833РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 24 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 14/06/2022 Номер в каталоге (ID): 1156304923 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК "Иртыш"</p> <p>Текст объявления: Продам гараж (землю не оформлял, мне это не надо). Район стоматологии по Рознина. Кооператив "Иртыш". Местонахождение смотрите по карте. Собственник. Рассмотрю любые варианты обмена. Все вопросы по телефону</p>		<p><a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_24_m_1156304923">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_24_m_1156304923</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 550 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 22 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 25 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 07/06/2022 Номер в каталоге (ID): 1175808189 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, Снежная ул., 23</p> <p>Текст объявления: Продам капитальный гараж бх5, земля в собственности, ямы и отопления нет. Летом сделал ремонт: заменил полностью плаху, выкрасил стены, продажа только в конце июня т.к. гараж сдан в аренду. Реальному покупателю торг.</p>		<p><a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25m_1175808189">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25m_1175808189</a></p>
<p>Цена: 555 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 19 821 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 28 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 27/06/2022 Номер в каталоге (ID): 2018110186 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК "Причал"</p> <p>Текст объявления: гараж капитальный ; ворота мет. крыша плиты перекрытия. пол дерево Ограничений нет. земля и гараж в собственности. Вентиляция для выхлопной системы авто. фасад кирпич обварен железом, балки рельсы, на полу и на потолке вечные, срочно .На карте есть адрес. Обмен на авто не предлагать, не шофер!</p>		<p><a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_28_m_2018110186">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_28_m_2018110186</a></p>



Описание объекта-аналога	Внешний / внутренний вид объекта	Источник информации
<p>Цена: 650 000 РУБ. Цена за м<sup>2</sup>: 27 083 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Гараж Площадь: 24 м<sup>2</sup> Дата обновления объявления: - Дата публикации объявления: 26/06/2022 Номер в каталоге (ID): 2451291288 Расположение: Адрес: Ханты-Мансийск, ГСК "Аган"</p> <p>Текст объявления: Продам гараж. Гараж и земля в собственности. Есть электричество, ямы нет. В гараже в настоящее время находятся пожитки. При продаже вынесем всё, что вам не понадобится. Разумный, аргументированный торг уместен.</p>		<p><a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi-nomesta/garazh_24m_2451291288">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashi-nomesta/garazh_24m_2451291288</a></p>
<b>Среднее значение, руб./кв.м.</b>		<b>21 798</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./ кв.м.</b>		<b>3 788</b>
<b>Коэффициент вариации (v), %</b>		<b>17,38%</b>

В результате анализа представленных к продаже гаражей в г. Ханты-Мансийск, выявлено, что стоимость предложения к продаже находится в интервале от – 15 690 – 30 120 руб./кв.м. (до введения корректировок). Рассчитанный коэффициент вариации для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке будут отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки из представленной выше расширенной выборки объектов-аналогов.

**Анализ достаточности объема исследования**

С использованием имеющейся совокупности данных предложений к продаже и аренде коммерческих объектов, а так же предложений к продаже земельных участков, 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.

**2.4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

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 данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года**

Таблица 2-6

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>



№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

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

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

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

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

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

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

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

### 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 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.

### Типичные сроки экспозиции

Таблица 2-7

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
<b>Коммерческая недвижимость</b>			
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

### 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,

Район расположения объекта оценки – г. Ханты-Мансийск. Подобранные аналоги находятся в том же городе, корректировка на местоположение не вводится, так как различие в стоимости гаражей в г. Ханты-Мансийск не существенное.

**Площадь.** Цена 1кв.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-2020. Производственно-складская 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 производственно-складского назначения имеет вид (рис. 57, стр. 184):

$$y = 1,797X^{-0,117}$$

Формула 2-1

где y – удельный показатель,

x – площадь, кв. м.

**Тип ремонта.** Анализ типа ремонта производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород».

### Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м.

Таблица 2-8

Уровень отделки		Объект-аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
Объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750



	<b>Капитальный</b>	7 213	4 175	0	-5 575
	<b>Улучшенный</b>	12 788	9 750	5 575	0

**Прочие факторы, влияющие на цены продажи сопоставимых объектов недвижимости.**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»  
 Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород»

**Корректирующие коэффициенты к ценам продажи производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов**

Таблица 2-9

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
<b>Наличие железнодорожной ветки</b>			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки	1,15	1,09	1,21
<b>Доступ к объекту</b>			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,93
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82	0,94
<b>Наличие ограждения</b>			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,03	1,11
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>			
удельная цена			
Зависимость удельной цены / арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения усредненные по городам России	$y=1,843x-0,122$	$y=1,696x-0,097$	$y=1,865x-0,134$
<b>Тип Объекта</b>			
удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,95
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
<b>Наличие отопления</b>			
удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,67	0,84



удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,65	0,83
Материал стен			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)			
удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены / арендной ставки производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене / арендной ставке такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92
Наличие грузоподъемных механизмов			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Наличие холодильных камер			
удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,29
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,3
Класс качества			
удельная цена			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,73	0,66	0,81
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же высококласного производственно-складского объекта (классы А, А+, В, В+)	0,71	0,64	0,78
Физическое состояние объекта			
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	0,91
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,8
Состояние отделки			



удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13	1,24
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,18	1,13	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,81	0,75	0,88
Функциональное назначение объекта			
удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3
Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,3
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены высококлассного складского объекта, к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,3
Отношение удельной цены под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,32
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,68	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31
Назначение частей производственно-складского комплекса			
удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,3
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31



#### **2.4.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как рынок производственно-складской недвижимости (индивидуальные типовые гаражи), расположенной в г. Ханты-Мансийск.

Оцениваемая недвижимость, в зависимости от экономической деятельности, относятся к активному рынку недвижимости.

Рынок продажи производственно-складских объектов в г. Ханты-Мансийск является активным, в средствах массовой информации Оценщиком выявлено достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов.

В результате анализа представленных к продаже нежилых помещений в г. Ханты-Мансийск выявлено:

- стоимость предложения к продаже (расширенная выборка) находится в интервале от 15 690 до 30 120 руб./кв.м. (до введения корректировок);
- рынок аренды гаражей и машиномест в районе расположения объектов оценки развит слабо, встречаются лишь единичные предложения к аренде.

*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.*

### **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 гаражей в г. Ханты-Мансийск.

Рынок продажи гаражей и машиномест в г. Ханты-Мансийск 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 гаражей и машиномест в районе расположения объекта оценки. Рынок аренды офис гаражей и машиномест в районе расположения объекта оценки является не активным, в средствах массовой информации оценщиком выявлено ограниченное количество объектов-аналогов с известными ставками аренды.



Доходный подход **не применяется**, так как отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

В соответствии с п.24 ФСО-7, 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.

Так как объект оценки представляет собой нежилые помещения, то от применения затратного подхода решено отказаться.

Затратный подход **не применяется**, так как не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного подхода.

### 3.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Пункт 22д ФСО-7 в части использования методов оценки носит рекомендательный характер и не является исчерпывающим.

От применения методов регрессионного анализа оценщиком решено отказаться, т.к. регрессионный метод моделирования стоимости предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных, которыми оценщик не располагает.

Применение качественных методов оценки не могут считаться достоверными, в виду субъективности и неточности расчетов.



Оценщиком проанализирован рынок продажи гаражей и машиномест в г. Ханты-Мансийск.

Рынок продажи гаражей и машиномест в г. Ханты-Мансийск является активным, в средствах массовой информации оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

Информация, представленная в объявлениях, является достаточной для расчета стоимости объектов оценки методом корректировок в рамках сравнительного подхода.

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 единица 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:

1. В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (вносятся путем применения указанных корректировок к предыдущему результату);
2. 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. 22б 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 Тюменской области.

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 [2.4.4]. 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 Нижневартовск. 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 и установление цены объектов-аналогов.**

Таблица 3-1

Показатель		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	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)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	
Условия продажи		Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	
Дата сделки (предложения) и оценки		29.06.2022	14.06.2022	03.06.2022	02.07.2022	04.07.2022	25.06.2022	27.06.2022	
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	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже	
Тип объекта		гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	
Функциональное назначение		Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	
Характеристики местоположения*		Ханты-Мансийск, ГСК Обь(район Строителей 100)	Ханты-Мансийск, ГСК Юта, район рынка Лукошка	Ханты-Мансийск, Гаражный кооператив Причал	Ханты-Мансийск, ГСК Обь	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А	Ханты-Мансийск, в районе улицы Спортивная 6	Ханты-Мансийск, ГСК "Причал"	
Материал стен	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	22	25,4	24	25,10	37	21	28	
	Металлические	0	0	0	0	0	0	0	
	Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	0	0	0	0	0	0	0	
Этаж расположения		1	1	1	1	1	1	1	
Наличие отопления	Отапливаемые, кв.м.	0	0	0	0	0	0	0	
	Не отапливаемые, кв.м.	22	25,4	24	25,1	37	21	28	
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечен ГПМ, кв.м.	0	0	0	0	0	0	0	
	Не обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Физическое состояние зданий		Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	
Уровень отделки		капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный	
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	
Площадь, кв.м.		22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00	
Цена предложения, руб.		420 000	550 000	555 000	550 000	850 000	480 000	555 000	
Цена предложения (ЕОН -единный объект недвижимости), руб./кв.м.		19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821	
Среднее значение, руб./кв.м.								21 633	
Среднеквадратическое отклонение (σ), руб./кв.м.								1 599	
Коэффициент вариации (v), %								7,39%	
Источник информации		<a href="https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_pl_oshchadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-">https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_pl_oshchadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hanty-</a>	<a href="https://khm.etagi.com/garages/3942742/">https://khm.etagi.com/garages/3942742/</a>	<a href="https://khm.etagi.com/garages/3580549/">https://khm.etagi.com/garages/3580549/</a>	<a href="https://hmap.cian.ru/sale/commercial/235168441/">https://hmap.cian.ru/sale/commercial/235168441/</a>	<a href="https://hmap.cian.ru/sale/commercial/233541144/">https://hmap.cian.ru/sale/commercial/233541144/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1440397690">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1440397690</a>	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2018110186">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2018110186</a>	



---

---

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
	mansiysk_687874036 0/						



## Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Таблица 3-2

Показатель	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	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>	<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)	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>	<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	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>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки: 05.07.2022	29.06.2022	14.06.2022	03.06.2022	02.07.2022	04.07.2022	25.06.2022	27.06.2022
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</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	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>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>
Тип объекта	Универсальные производственно-складские (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Характеристики местоположения*	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-	Ханты-Мансийск, ГСК Обь(район)	Ханты-Мансийск, ГСК Юта, район рынка Лукошка	Ханты-Мансийск, Гаражный кооператив Причал	Ханты-Мансийск, ГСК Обь	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А	Ханты-Мансийск, в районе улицы Спортивная 6	Ханты-Мансийск, ГСК "Причал"



Показатель	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
	Мансийск, ул Шевченко, 48 бокс 3, гараж	Строителей 100)						
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Материал стен	-	-	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	24,00	22	25,4	24	25,1	37	21	28
Металлические	-	0	0	0	0	0	0	0
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	-	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Этаж расположения	1	1	1	1	1	1	1	1
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0	0	0
Не отапливаемые, кв.м.	24,00	22	25,4	24	25,1	37	21	28
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0	0	0	0	0	0	0
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Физическое состояние здания	Состояние здания: Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>	-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>



Показатель		Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Уровень отделки		-	-	-	-	-	-	-	-
Без отделки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Косметический		24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
Капитальный		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Улучшенный		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Класс качества		С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Площадь, кв.м.	Объект оценки №1	24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
<i>Сопоставимость с оцениваемыми объектами</i>		-	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>	<i>Не сопоставимо</i>	<i>Сопоставимо</i>
Цена предложения, руб.		-	420 000	550 000	555 000	550 000	850 000	480 000	555 000
Цена предложения, руб./кв.м.		-	19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Источник информации			<a href="https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploshchadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hantymansiysk_6878740360/">https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_garaj_ploshchadyu_22_kv_m_tyumenskaya_hantymansiysk_6878740360/</a>	<a href="https://khm.etagi.com/garages/3942742/">https://khm.etagi.com/garages/3942742/</a>	<a href="https://khm.etagi.com/garages/3580549/">https://khm.etagi.com/garages/3580549/</a>	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235168441/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235168441/</a>	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/233541144/">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/233541144/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1440397690">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1440397690</a>	<a href="https://www.avito.ru/hantymansiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2018110186">https://www.avito.ru/hantymansiysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2018110186</a>



В целях настоящей оценки выбрано 6 объектов-аналога, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, не требующие значительных корректировок.

В Таблица 3-2 Оценщиком был проведен сравнительный анализ объектов оценки и каждого объектов-аналогов по всем элементам сравнения (п.22е ФСО №7).

Так как для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов будут использованы все объекты-аналоги, приведенные в Таблица 3-2, 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 3-3

Объект	Передаваемые имущественные права	Корректировка на передаваемые имущественные права
Объект оценки №1 (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	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 – аналог №6	Право собственности	1,000
Объект – аналог №7	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 3-4

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	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 – аналог №6	Обычные (денежные средства)	1,000
Объект – аналог №7	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 3-5

Объект	Условия продажи (предложения)	Корректировка на условия продажи (предложения)
Объект оценки (кадастр.№ 86:12:0000000:1122)	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 – аналог №6	Условия продажи типичные	1,000
Объект – аналог №7	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 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.

#### Типичные сроки экспозиции

Таблица 3-6

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции, мес.
<b>Коммерческая недвижимость</b>			
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв.м.	9
	Средние	151-500 кв.м.	5
	<b>Небольшие</b>	<b>до 150 кв.м.</b>	<b>3</b>
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

Типичный срок экспозиции для небольших помещений составляет 3 месяца. Дата предложения к продаже объектов-аналогов выходит за рамки типичного срока экспозиции, требуется введение корректировки.

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки не вводится, так как разница между датой оценки и датами предложения объектов-аналогов менее 6 месяцев

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

Таблица 3-7

Объект	Дата сделки (предложения) и оценки	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки
Объект оценки (Кadaстровый № 86:12:0000000:1122)	Дата оценки: 05.07.2022	
Объект – аналог №1	29.06.2022	1,0000
Объект – аналог №2	14.06.2022	1,0000
Объект – аналог №3	03.06.2022	1,0000
Объект – аналог №4	02.07.2022	1,0000
Объект – аналог №5	04.07.2022	1,0000
Объект – аналог №6	25.06.2022	1,0000
Объект – аналог №7	27.06.2022	1,0000

#### *Наличие скидки к ценам предложений*

Поправка на уторговывание определена на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

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

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ приведены в Таблица 2-6. Так как рынок производственно-складских объектов, расположенных в городе Ханты-Мансийск, является активным, то к расчету принято среднее значение корректировки на уторгование (торг) цены для средних городов для производно-складской недвижимости – 6% или 0,94.

**Корректировка на наличие скидки к ценам предложений**

Таблица 3-8

Объект	Тип сделки (наличие скидки к ценам предложений)	Корректировка на скидки к ценам предложений
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Цена сделки	
Объект – аналог №1	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №2	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №3	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №4	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №5	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №6	Предложение к продаже	0,940
Объект – аналог №7	Предложение к продаже	0,940

**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.

На основе анализа рынка было установлено, что район расположения гаражей в г. Ханты-Мансийск не оказывает существенного влияния на стоимость, в связи с чем, корректировка на местоположение не вводится.

**Корректировка на местоположение**

Таблица 3-9

Объект	Характеристики местоположения	Корректировка на местоположение
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 48 бокс 3	
Объект – аналог №1	Ханты-Мансийск, ГСК Обь(район Строителей 100)	1,000
Объект – аналог №2	Ханты-Мансийск, ГСК Юта, район рынка Лукошка	1,000
Объект – аналог №3	Ханты-Мансийск, Гаражный кооператив Причал	1,000
Объект – аналог №4	Ханты-Мансийск, ГСК Обь	1,000
Объект – аналог №5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А	1,000
Объект – аналог №6	Ханты-Мансийск, в районе улицы Спортивная 6	1,000
Объект – аналог №7	Ханты-Мансийск, ГСК "Причал"	1,000

**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 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

**Значения корректирующих коэффициентов на тип объекта**



Таблица 3-10

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах застройки	0,9	0,85	0,95

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 представляют собой отдельно стоящие здания, как и подобранные объекты-аналоги. Корректировка по данному элементу сравнения составляет 1,00.

#### Корректировка на тип объекта

Таблица 3-11

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Встроенное помещение	
Объект – аналог №1	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №2	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №3	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №4	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №5	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №6	Встроенное помещение	1,000
Объект – аналог №7	Встроенное 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 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

#### Значения корректирующих коэффициентов на функциональное назначение объекта

Таблица 3-12

Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,3
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31



Наименование коэффициента	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,3

По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00

### Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей

Таблица 3-13

Объект	Функциональное назначение объекта и его частей	Корректировка на функциональное назначение объекта и его частей
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Универсальный производственно-складской объект	
Объект – аналог №1	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №2	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №3	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №4	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №5	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №6	Универсальный производственно-складской объект	1,000
Объект – аналог №7	Универсальный производственно-складской объект	1,000

**Наличие железнодорожной ветки.** Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

### Матрица корректирующих коэффициентов на наличие железнодорожной ветки

Таблица 3-14

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		оборудовано железнодорожной веткой	без железнодорожной ветки
Объект оценки	оборудовано железнодорожной веткой	1,00	1,15
	без железнодорожной ветки	0,87	1,00

Корректировка введена на основании вышеприведенной таблицы.

### Корректировка на наличие железнодорожной ветки



Таблица 3-15

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на наличие железнодорожной ветки
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Без железнодорожной ветки	
Объект – аналог №1	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №2	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №3	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №4	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №5	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №6	Без железнодорожной ветки	1,000
Объект – аналог №7	Без железнодорожной ветки	1,000

**Материал стен.** Корректировка на материал стен отражает разницу в цене строительства зданий с использованием различных материалов, что непосредственно влияет на долговечность службы строений.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Анализ влияния материала стен на стоимость выполнен на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

#### Матрица корректирующих коэффициентов на материал стен

Таблица 3-16

Наименование показателя	Среднее значение расширенного интервала	Нижняя граница расширенного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

#### Корректировка на материал стен

Таблица 3-17

Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на наличие железнодорожной ветки
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	-
Объект – аналог №1	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000
Объект – аналог №2	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000
Объект – аналог №3	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000
Объект – аналог №4	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000
Объект – аналог №5	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000
Объект – аналог №6	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000



Объект	Наличие железнодорожной ветки	Корректировка на наличие железнодорожной ветки
Объект – аналог №7	Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	1,000

**Этаж расположения.** Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

#### Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения

Таблица 3-18

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		наземная часть	наземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

#### Корректировка на этажное расположение

Таблица 3-19

Объект	Этажное расположение	Корректировка на этажное расположение
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Наземная часть	
Объект – аналог №1	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №2	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №3	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №4	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №5	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №6	Наземная часть	1,000
Объект – аналог №7	Наземная часть	1,000

**Наличие отопления.** Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.



Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

### Матрица корректирующих коэффициентов на наличие отопления

Таблица 3-20

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Отопление есть	Отопление отсутствует
Объект оценки	Отопление есть	1,00	1,32
	Отопление отсутствует	0,76	1,00

Корректировка на наличие отопления введена на основании вышеприведенной таблицы

### Корректировка на наличие отопления

Таблица 3-21

Объект	Наличие отопления	Корректировка на наличие отопления
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Нет	
Объект – аналог №1	Нет	1,000
Объект – аналог №2	Нет	1,000
Объект – аналог №3	Нет	1,000
Объект – аналог №4	Нет	1,000
Объект – аналог №5	Нет	1,000
Объект – аналог №6	Нет	1,000
Объект – аналог №7	Нет	1,000

**Наличие ГПМ.** Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя/арендатора объекта. Таким образом, наличие ГПМ является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- важность и значимость наличия ГПМ для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ГПМ на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние ГПМ.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

### Матрица корректирующих коэффициентов на наличие ГПМ

Таблица 3-22

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		не обеспеченно ГМП	обеспеченно ГМП
Объект оценки	не обеспеченно ГМП	1,00	0,89
	обеспеченно ГМП	1,12	1,00

Корректировка на наличие ГПМ введена на основании вышеприведенной таблицы.

### Корректировка на наличие ГПМ



Таблица 3-23

Объект	Наличие ГПМ	Корректировка на наличие ГПМ
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Нет	
Объект – аналог №1	Нет	1,000
Объект – аналог №2	Нет	1,000
Объект – аналог №3	Нет	1,000
Объект – аналог №4	Нет	1,000
Объект – аналог №5	Нет	1,000
Объект – аналог №6	Нет	1,000
Объект – аналог №7	Нет	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 определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

#### Корректирующие коэффициенты на площадь производственно-складской недвижимости

Таблица 3-24

Цены производственно-складских объектов		Объект-аналог					
		0 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 – 5000	5 000 – 10 000	Более 10 000
Объект оценки	0 - 300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 - 1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000 – 5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5 000 – 10 000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	Более 10 000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

#### Корректировка на наличие ГПМ

Таблица 3-25

Объект	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
Объект оценки №1 (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	24,00	
Объект – аналог №1	22,0	1,000
Объект – аналог №2	25,4	1,000
Объект – аналог №3	24,0	1,000
Объект – аналог №4	25,1	1,000
Объект – аналог №5	37,0	1,000
Объект – аналог №6	21,0	1,000
Объект – аналог №7	28,0	1,000

**Физическое состояние здания.** Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и 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.



Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

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

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

#### Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние здания

Таблица 3-26

Цены производственно-складских объектов		Объект оценки		
		Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние
Объект-аналог	Хорошее состояние	1,00	1,23	1,75
	Удовлетворительное состояние	0,81	1,00	1,41
	Неудовлетворительное состояние	0,57	0,71	1,00

Корректировка на физическое состояние здания для Объекта-аналога №5 принята на основе данных Таблицы №140 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А.

#### Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 3-27

Объект	Физическое состояние здания	Корректировка на физическое состояние здания
Объект оценки №1 (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Состояние здания: Удовлетворительное	
Объект – аналог №1	Удовлетворительное	1,000
Объект – аналог №2	Хорошее	0,710
Объект – аналог №3	Удовлетворительное	1,000
Объект – аналог №4	Удовлетворительное	1,000
Объект – аналог №5	Удовлетворительное	1,140
Объект – аналог №6	Хорошее	0,710
Объект – аналог №7	Удовлетворительное	1,000

**Состояние отделки.** Состояние отделки внутренних помещений производственно-складского объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты индустриальной недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта - аналога. С другой стороны, при расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии.

В целом, весь комплекс работ по ремонту производственно-складских помещений можно разбить на три основных категории в зависимости от стоимости ремонтно-строительных и отделочных работ.

- Косметический.
- Капитальный.
- Улучшенный.



В зависимости от масштабов проекта может быть требоваться косметический или капитальный ремонт внутренних помещений. Улучшенный ремонт, как правило, предполагается в объектах высокого класса.

### В таблице приводится краткая характеристика типов ремонта

Таблица 3-28

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Внутренний косметический ремонт промышленных цехов, складских помещений обычно сводится к малым отделочным работам - покраске стен, освежению потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации - обновления внутреннего состояния помещения за короткие сроки без дорогостоящей перепланировки и замены элементов инженерных сетей
Капитальный	Капремонт помещений предполагает выполнение работ по замене инженерных коммуникаций; проведению перепланировки с оформлением всех необходимых для этого разрешений; выравниванию поверхностей; замене напольных, потолочных покрытий, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонта производственно-складских помещений капитальный позволит не только обеспечить комфортные условия для работы персонала, но и продлить срок эксплуатации всего здания в целом, решить технологические проблемы
Улучшенный	Улучшенный вид ремонта, предполагает использование только материалов высокого качества, современного дорогостоящего оборудования, монтаж инженерной инфраструктуры в европейском варианте

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ; конструктивные особенности здания;
- местоположение.

### Матрица корректирующих коэффициентов на тип ремонта

Таблица 3-29

Объект оценки	Объект-аналог				
	Уровень отделки	Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Корректировка введена в соответствии с данными выше приведенной таблицы.

### Корректировка на состояние отделки

Таблица 3-30

Объект	Физическое состояние отделки	Корректировка на физическое состояние отделки
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	Состояние (уровень) отделки помещений: косметический	
Объект – аналог №1	косметический	0,000
Объект – аналог №2	косметический	0,000
Объект – аналог №3	косметический	0,000
Объект – аналог №4	косметический	0,000
Объект – аналог №5	косметический	0,000
Объект – аналог №6	косметический	0,000
Объект – аналог №7	косметический	0,000



**Класс качества.** Объекты складской недвижимости могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректирующего коэффициента:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;
- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антипылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового типа, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

Матрица коэффициентов значений корректирующих коэффициентов построена для среднего значения расширенного интервала, приведенного в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке. При выборе иного значения корректировки внутри расширенного интервала значения матрицы коэффициентов будут иметь иное значение.

### Матрица корректирующих коэффициентов на класс качества

Таблица 3-31

Цены производственно-складских объектов		Объект оценки		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект-аналог	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Корректировка на класс качества введена на основе данных выше представленных таблиц.

### Корректировка на класс качества

Таблица 3-32

Объект	Класс качества	Корректировка на класс качества
Объект оценки (Кадастровый № 86:12:0000000:1122)	С и ниже	
Объект – аналог №1	С и ниже	1,000
Объект – аналог №2	С и ниже	1,000
Объект – аналог №3	С и ниже	1,000
Объект – аналог №4	С и ниже	1,000
Объект – аналог №5	С и ниже	1,000
Объект – аналог №6	С и ниже	1,000
Объект – аналог №7	С и ниже	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:

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

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

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

Формула 3-1



**Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов для объекта оценки №1**

Таблица 3-33

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Цена предложения к продаже, руб.	-	420 000	550 000	555 000	550 000	850 000	480 000	555 000
Цена предложения к продаже, руб./кв.м.	-	19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	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	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Условия финансирования	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	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	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	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	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Дата сделки (предложения) и оценки	Дата оценки: 05.07.2022	29.06.2022	14.06.2022	03.06.2022	02.07.2022	04.07.2022	25.06.2022	27.06.2022
Корректировка на дату сделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
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	Цена предложения к продаже	Цена предложения к продаже
Корректировка на уторгование		0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940	0,940
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Тип объекта	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)	Универсальные производственно-складские объекты (гараж-бокс)
Корректировка на тип объекта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Характеристики местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, 48 бокс 3, гараж	Ханты-Мансийск, ГСК Обь(район Строителей 100)	Ханты-Мансийск, ГСК Юта, район рынка Лукошка	Ханты-Мансийск, Гаражный кооператив Причал	Ханты-Мансийск, ГСК Обь	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А	Ханты-Мансийск, в районе улицы Спортивная 6	Ханты-Мансийск, ГСК "Причал"
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в мес.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Наличие отопления	-	-	-	-	-	-	-	-
Отапливаемые, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Не отапливаемые, кв.м.	24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
Корректировка на наличие отопления		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Материал стен	-	-	-	-	-	-	-	-
Ж/бетонные / Кирпичные, кв.м.	24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
Металлические	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Металлические сэндвич-панели (утепленные), кв.м.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на материал стен		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Наличие грузоподъемных механизмов	-	-	-	-	-	-	-	-
Обеспечен ГПМ, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Не обеспечен ГПМ, кв.м.	24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Класс качества	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже	С и ниже
Корректировка на класс качества		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Площадь, кв.м.	24,00	22,00	25,40	24,00	25,10	37,00	21,00	28,00
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	20 354	21 738	20 598	21 595	21 486	18 632
Физическое состояние здания	Состояние здания: Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,000	0,710	1,000	1,000	1,000	0,710	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		17 945	14 452	21 738	20 598	21 595	15 255	18 632
Уровень отделки	Состояние (уровень) отделки помещений: косметический	косметический	косметический	косметический	косметический	косметический	косметический	косметический
Корректировка на уровень отделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Стоимость после корректировки, руб./кв.м.</b>		<b>17 946</b>	<b>14 453</b>	<b>21 739</b>	<b>20 599</b>	<b>21 596</b>	<b>15 256</b>	<b>18 633</b>



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:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 3-2}$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}} \quad \text{Формула 3-3}$$

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:

$$d = \frac{(P_i - P_{cp})}{P_{cp}} \times 100\% \quad \text{Формула 3-4}$$

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 для Объекта оценки №1

Таблица 3-34

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м.	Коэффициент вариации, %	Отклонение от среднего значения, %
Объект оценки (кадастровый № 86:12:0000000:1122)					
Объект – аналог №1	17 946	18 602,96	2933,45	15,77%	-4%
Объект – аналог №2	14 453				-22%
Объект – аналог №3	21 739				16,86%
Объект – аналог №4	20 599				10,73%
Объект – аналог №5	21 596				16,09%
Объект – аналог №6	15 256				-17,99%
Объект – аналог №7	18 633				0,16%

*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 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 сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad \text{Формула 3-5}$$

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.

#### Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Объекта оценки

Таблица 3-35

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Исходная стоимость, руб./кв.м.	19 091	21 654	23 125	21 912	22 973	22 857	19 821
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.	17 946	14 453	21 739	20 599	21 596	15 256	18 633
Общая чистая коррекция, руб.	1 144	7 201	1 387	1 314	1 377	7 601	1 188
в % от цены продажи	6,0	33,3	6,0	6,0	6,0	33,3	6,0
Общая валовая коррекция, руб.	1 146,5	7 203,0	1 388,5	1 315,7	1 379,4	7 603,3	1 190,3
Вес объекта-аналога	0,938	0,655	0,938	0,938	0,938	0,655	0,938
<b>Весовой коэффициент объекта-аналога</b>	<b>0,156</b>	<b>0,109</b>	<b>0,156</b>	<b>0,156</b>	<b>0,156</b>	<b>0,109</b>	<b>0,156</b>
Стоимость Объект оценки, руб./кв.м.	<b>18 956</b>						
Количество ед. измерения оцениваемого объекта, кв.м.	<b>24,0</b>						
Стоимость Объект оценки, (округленно), руб.	<b>455 000</b>						

#### 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, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05 июля 2022 г., составляет:

**455 000 (Четыреста пятьдесят пять тысяч рублей).**



## 4 ЭТАП. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 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.

#### Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке

Таблица 4-1

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
Затратный подход к оценке	Надежен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования; Наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.	Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений. Раздельная оценка земельного участка от строений. Сложность определения величины накопленного износа.

Поскольку для определения рыночной стоимости объектов был применен только один из подходов к оценке – сравнительный подход, согласование результатов оценки полученных с применением различных подходов к оценке не требуется.



## 4.2 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).*

На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете с учетом ограничивающих условий, расчета стоимости объекта оценки при использовании всех возможных подходов к оценке, обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов оценки, сделанных допущений, можно сделать вывод, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 05 июля 2022г., составляет:

**455 000 (Четыреста пятьдесят пять тысяч рублей) с учетом НДС,**  
379 167,67 (Триста семьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь рублей шестьдесят семь копеек) без учета НДС.

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"><li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul> (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 стоимости объекта оценки	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО №1).



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).



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**Материалы и распечатки, используемые в процессе оценки**



## Предложения по продаже объектов-аналогов



Создано: 29.06.2022 в 22:41

Обновлено: 03.07.2022 в 22:39

**Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск**

**420 000 ₪**

Ханты-Мансийский АО - Югра, Ханты-Мансийск

<https://hmap.move.ru/objects/6878740360>

Пользователь, Пользователь

**79401569465**



### Гараж

Общая площадь

22 м<sup>2</sup>

### Детали объекта

Тип сделки

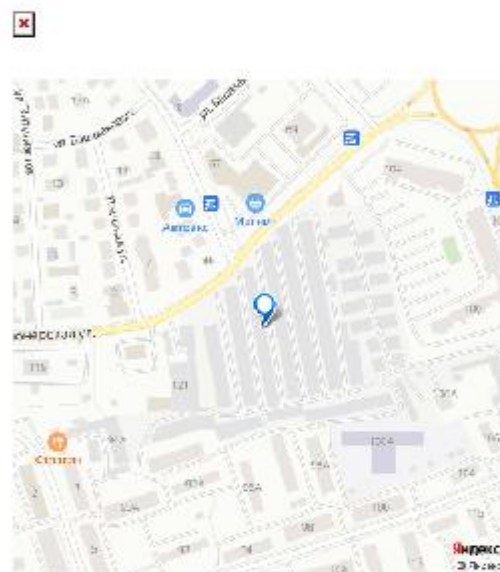
Продам

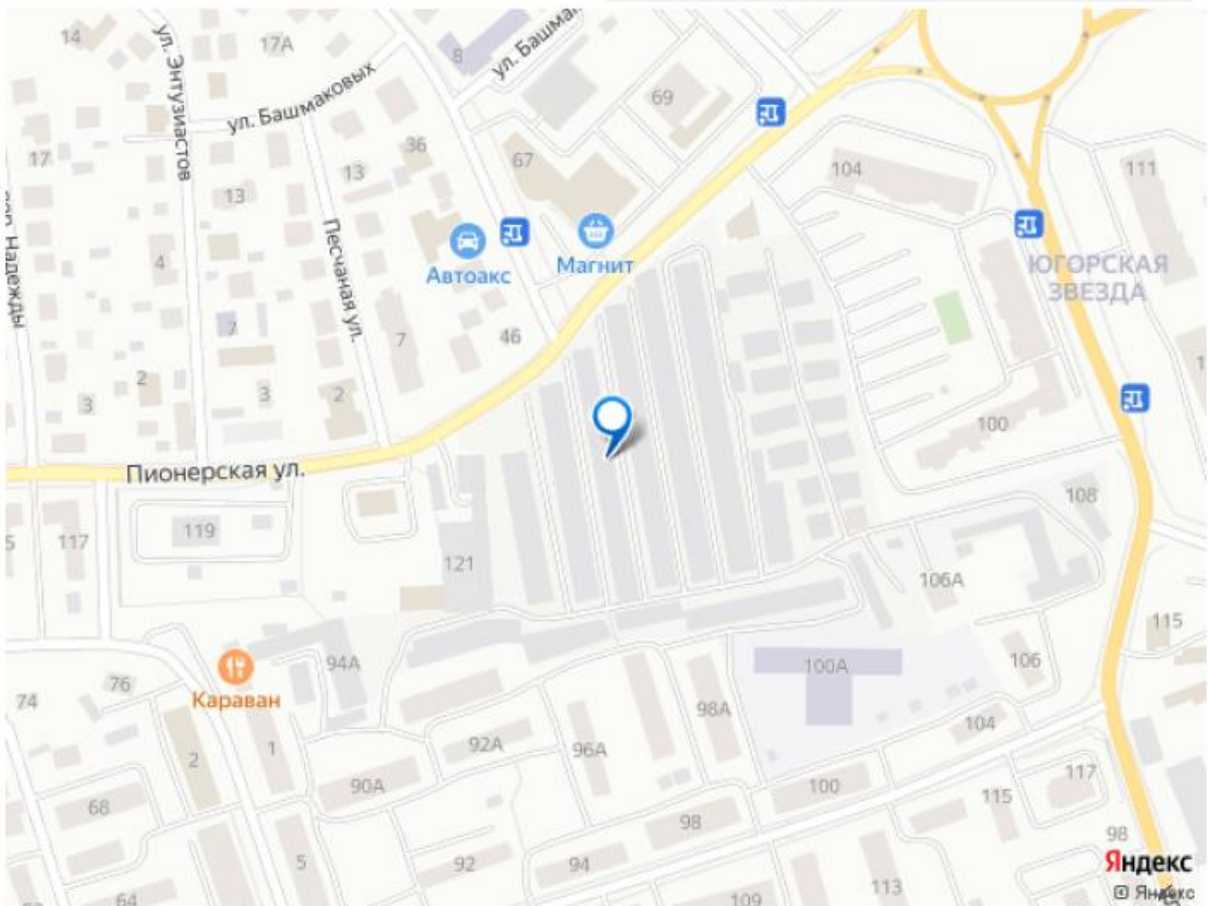
Раздел

[Гаражи](#)

### Описание

Продам гараж в ГСК Обь(район Строителей 100), земля(24м2) и строение в собственности. Электричество заведено. Торг



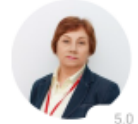




Планировка



3D-планир



5.0

**Егорова Людмила  
Виниаминовна**

+7 932 438-44-96

или оставьте ваш номер, и мы  
вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на  
обработку персональных данных

Посмотреть 2 фотографии

## Гараж, 25.4 м<sup>2</sup>

Назымская, ул. Патриса Лумумбы [На карте](#)



**550 000 ₪**

21 654 ₪/м<sup>2</sup>

Стоимость услуг  
для покупателя **55 000 ₪**

## Описание

Изменено: 14.06.22 646 просмотров

Уважаемые покупатели, владельцы автомобилей!

Предлагаем Вашему вниманию отличный гараж в ГСК Юта, это район рынка Лукошка, практически на границе раздела.


Очень удобное расположение от жилых домов и дороги. Гараж капитальный (кирпичный). Ворота металлические в хорошем состоянии. Крыша металлическая на деревянной обрешетке, не протекает. Гараж сухой. Проведено электричество, установлен счетчик света. Подъезд асфальтирован, регулярная уборка снега в зимний период. Большое гаражное помещение чистой площадью 25,4м2. Показ по звонку. Один владелец. Документы в порядке. Быстрый выход на сделку.

## Характеристики

Код объекта	3942742
Общая площадь	25.4 м <sup>2</sup>
Гаражный кооператив	Гск юта
Год постройки	2005
Длина	6.67 м
Высота	2.67м
Ширина	3.81 м
Стены	Кирпичные
Электричество	Есть
Вентиляция	Есть

## Читайте в нашем журнале


Общайтесь со специалистами в чате



Инструкции

**Как работать с «квартирными туристами»**


читать 3 мин



Инструкции

**Как оформить ипотечные каникулы**

читать 4 мин



Инструкции

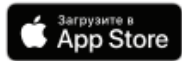
**Как выявить потребность покупателя**

читать 3 мин

[Главная](#) > [Гаражи](#) > [Гараж](#) > [Назымская](#) > [Патриса Лумумбы](#) > [Код объекта 3942742](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»:



Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.51, тел. +7(3467)36-00-88  
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг 4.9 из 5 (8 136)



Оцените эту страницу

 [Общайтесь со специалистами в чате](#) ×



Планировка



3D-планир



5.0

**Курдасова Ольга Сергеевна**

+7 932 438-44-53

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Посмотреть 5 фотографий

## Гараж, 24 м<sup>2</sup>

Гидронамыв, ул. Обьездная [На карте](#)



**555 000 ₺**

23 125 ₺/м<sup>2</sup>

Стоимость услуг для покупателя **55 000 ₺**

## Описание

Изменено: 03.06.22 352 просмотра

Продаётся гараж в центре города в кооперативе Причал, рядом находится СТО Канистра86. Гараж кирпичный, имеется электричество, пол - бетонный, ворота – железные, утепленные, высотой 2,20 м. Площадь 24 м2. Изнутри полностью обшит утеплителем. Земельный участок и гараж в собственности. Расположение удобное, можно всегда добраться пешком, на общественном транспорте и на своем авто. Место сухое, весной и осенью не топит. Документы в порядке. Один собственник. Звоните!

## Характеристики

Код объекта	3580549
Общая площадь	24 м <sup>2</sup>
Гаражный кооператив	Причал
Год постройки	2005
Длина	6 м
Высота	2.7м
Ширина	4 м
Стены	Кирпичные
Электричество	Есть
Розетка	Есть

## Описание района

Изменено: 03.06.22 352 просмотра

На Гидронамыве имеется всё необходимое для комфортной жизни: школа на 800 мест, детский сад, 260 мест, кафе - бар "Я за суши", кондитерская, стоматология, салоны красоты и салоны мужских стрижек.

Общайтесь со специалистами в чате

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Для горожан, ведущих активный образ жизни



спорт», при желании можно записать детей в Федерацию Таеквон-до. Посетить горнолыжный спуск (прокат горных лыж и сноуборд) и Ледовый дворец Спорта, а так же сходить в "Аквапарк"

Свободное время можно приятно провести, прогуливаясь в расположенном неподалеку Биатлонный центр... [Ещё](#)

## Читайте в нашем журнале



Инструкции

Как работать с «квартирными туристами»

читать 3 мин



Инструкции

Как оформить ипотечные каникулы

читать 4 мин



Инструкции

Как выявить потребность покупателя

читать 3 мин

[Главная](#) > [Гаражи](#) > [Гараж](#) > [Гидронамыв](#) > [Объездная](#) > [Код объекта 3580549](#)

©2000-2022 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.

Мобильное приложение «Этажи»:

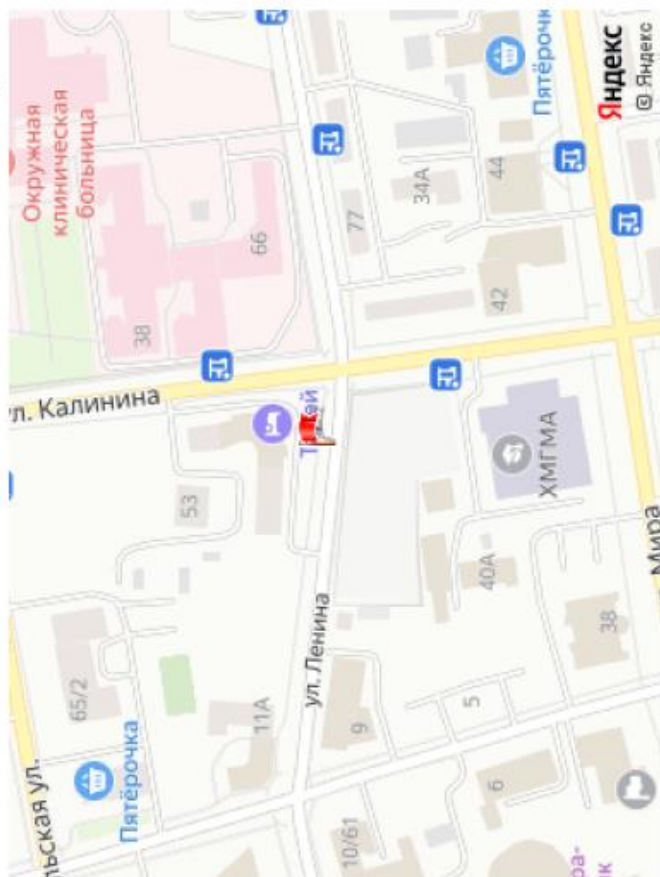
Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.51, тел. +7(3467)36-00-88  
Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 100-86-96

Наш рейтинг 4.9 из 5 (8 136)



Оцените эту страницу

[Общайтесь со специалистами в чате](#) ×



гараж

Ханты-Мансийский автономный округ,  
Ханты-Мансийск, ул. Ленина

Метро:

**550 000**

21 913  за м<sup>2</sup>

**Общая информация:**

Площадь: 25.1 м<sup>2</sup>

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: —

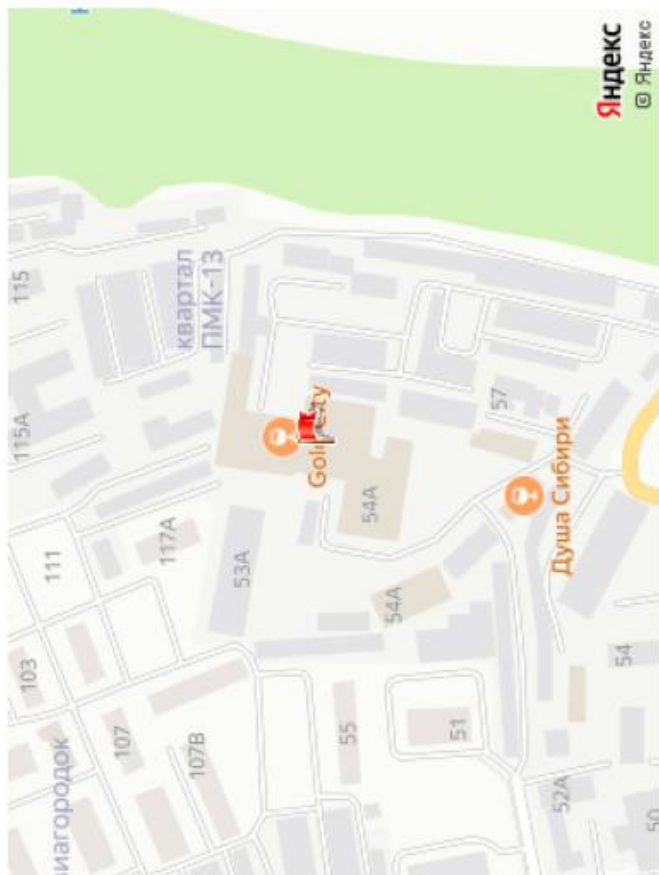
Телефонные линии: —

**Представитель: ID 52754371**

Продам капитальный гараж 25,1 кв м. Кооператив "Обь", ряд 1. Стены кирпичные, пол-доска, фундамент-бетон, ямы нет, оборудован освещением по периметру гаража, ворота-деревянные, утеплённые.

**Телефоны: +7 904 872-84-02**





гараж

Ханты-Мансийский автономный округ,  
Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 54А

Метро:

**850 000**

22 973  за м<sup>2</sup>

Общая информация:

Площадь: 37.0 м<sup>2</sup>

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: —

Телефонные линии: —

Представитель: **Представитель: ID 52933950**

район рынка Солнечный гараж и земля в собственности электричество смотровая яма погреб для хранения

Телефоны: **+7 963 450-78-06**





Для бизнеса Магазины Помощь



Мои объявления

Igor Lumpov

Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Ханты-Мансийск

Найти

Ханты-Мансийск - Купить - Гаражи - Железобетонный

## Гараж, 21 м²

### 480 000 Р

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

25 июня в 17:31



8 982 560-73-15

Написать сообщение  
Онлайн

Юлия

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

Экологический вклад -22 кг CO<sub>2</sub>

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2449027947, 819 (+9)



### О гараже

Площадь: 21 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск

Скрыть карту



Сообщения



### Описание

Гараж 21,1 кв.м. Земля в собственности. Гараж находится в районе улицы Спортивная 6

Пожаловаться

### Похожие объявления



**Гараж, 27 м²**  
**490 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск  
17 июня 15:21



**Гараж, 27 м²**  
**490 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.  
2 июля 05:50



**Гараж, 25 м²**  
**450 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 105  
29 июня 11:32



**Гараж, 22 м²**  
**420 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск  
26 июня 14:23



**Гараж, 24 м²**  
**400 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 104  
23 июня 09:54



**Гараж, > 30 м²**  
**550 000 Р**  
Тюменская область, Ханты-Мансийск  
26 июня 05:26

Показать ещё объявления

### Продавцы в этой категории

ЭТАЖИ

**“Этажи-Ханты-Манс...**  
Гаражи и машиноместа



+4  
похожих

Подписаться



**АН "НОВЫЙ АДРЕС"**  
Гаражи и машиноместа



+1  
похоже

Подписаться



Для бизнеса Магазины Помощь



Мои объявления

Igor Lumpov

Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Ханты-Мансийск

Найти

Ханты-Мансийск · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

## Гараж, 28 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

27 июня в 17:02

### 555 000 Р

или предложите свою цену

8 982 540-18-49

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Владимир

Частное лицо

На Авито с января 2013

Экологический вклад -4800 кг CO<sub>2</sub>

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2018110186, 2773 (+4)



### О гараже

Площадь: 28 м<sup>2</sup>

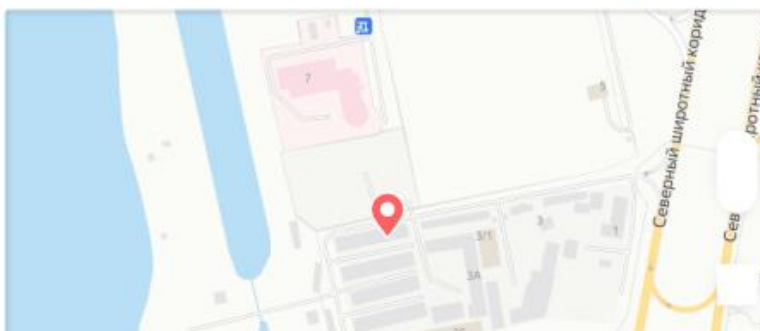
Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск

Скрыть карту



Сообщения



## Описание

гараж капитальный ; ворота мет. крыша плиты перекрытия. пол дерево Ограничений нет. земля и гараж в собственности. Вентиляция для выхлопной системы авто. фасад кирпич обварен железом, балки рельсы, на полу и на потолке вечные, срочно .На карте есть адрес. Обмен на авто не предлагать, не шофер!

Пожаловаться





**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**Копии документов, удостоверяющих компетенцию оценщика**



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Лумпов Игорь Александрович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 720300240140**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**28 декабря 2007 года, регистрационный № 002438**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

**0000881** \*

ОРО-ИСТ-ГРАФ, г. Москва, 2020 г., урочень В



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



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

Форма № 2-3-Учет  
 Код по КНД 1122024

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





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

**№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 002438 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Лумпов Игорь Александрович</b><br>Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014<br>Адрес регистрации: 625015, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, строение 1, кв./оф. 102  |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.   |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Лумпов Игорь Александрович

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков:  
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №024432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №2452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024803-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Лумпову Игорю Александровичу

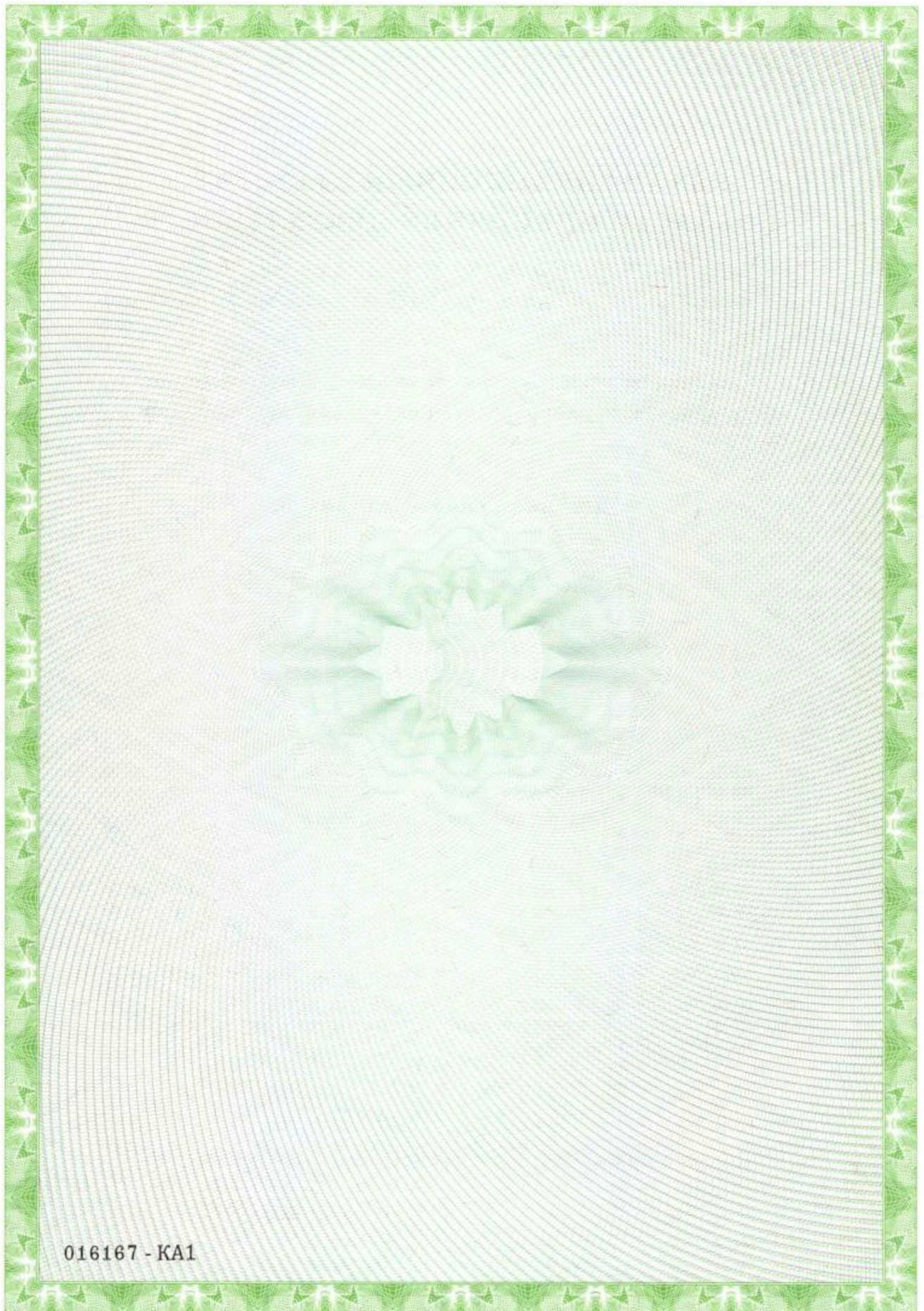
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 20 21 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до «15» июля 2024 г.





### **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

**Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие  
количественные и качественные характеристики объекта оценки**



1я страница формы № ИНВ-1

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Код \_\_\_\_\_  
0317001

ЗАО "ДИВА", ИНН 8602052032, 628415, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, г. Сургут, ул. Черова, дом 12, квартира 110, р/с 40702810287100029988, в банке ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ  
ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК, БИК 0417102651, к/с 301018108000000000651

по ОКПО \_\_\_\_\_

Вид деятельности \_\_\_\_\_  
43.21

номера \_\_\_\_\_  
1

Дата начала инвентаризации \_\_\_\_\_  
31.03.2022

Дата окончания инвентаризации \_\_\_\_\_  
25.05.2022

Вид операции \_\_\_\_\_

Приказ \_\_\_\_\_

Основание для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа \_\_\_\_\_ Дата составления \_\_\_\_\_  
3 25.05.2022

Основание для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_

Основное средство \_\_\_\_\_

находящегося \_\_\_\_\_

Местонахождение \_\_\_\_\_

Хранитель \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер заводской (паспорта документа о регистр-трации)	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета				
		наименование	дата			номер	инвентарный	заводской	паспорта документа о регистр-трации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Машина бурильско-крановая 317 VIN X0848101A70001791 г.н. K08750T96				2007	000000001	двигатель 71025652, мулов 3307007014 4579		1		1	
2	Здание нежилое (гараж) 24,00 кв.м., к.н. 86:12:0000000:1122, адрес: ХМАО-Югра, г. Ханты Мансийск, ул. Шевченко, 48 блок 3				2011	000000031			1		1	17 634,68
<b>Итого</b>									<b>2</b>	<b>0,00</b>	<b>2</b>	<b>17 634,68</b>

Итого по описи: \_\_\_\_\_

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии \_\_\_\_\_

Насыров Р. З. (подпись)

Кожелова В. П. (подпись)

Асташенко М. А. (подпись)



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2022, поступившего на рассмотрение 26.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80311797			
Кадастровый номер: 86:12:0000000:1122			
Номер кадастрового квартала:	86:12:00000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:000:000016880:0100:20003; Кадастровый номер 86:00:0000000:00000:71:131:000:000016880:0100:20003		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, 48 бокс 3, гараж		
Площадь, м2:	24		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2001		
Кадастровая стоимость, руб:	241660.21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Насыров Ренат Замильевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Занятие	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 4
26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80311797	
Кадастровый номер: 86:12:0000000:1122	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "ДИВА", ИНН: 8602052032, ОГРН: 1038600500960
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-01/018/2010-915 18.01.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.07.2021 06:46:49
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000:1122-86/056/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до снятия ареста
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 441878999/8618, выдан 05.07.2021, ОСП по г. Сургуту
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Задание		Задание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80311797			
Кадастровый номер: 86:12:0000000:1122			
5.2	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2021 06:36:59</p> <p>номер государственной регистрации: 86:12:0000000:1122-86/056/2021-8</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до снятия ареста</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 441879234/8618, выдан 05.07.2021, ОСП по г. Сургуту</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		
5.3	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 06.12.2019 14:51:26</p> <p>номер государственной регистрации: 86:12:0000000:1122-86/041/2019-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2019 срок не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 25580313/8608, выдан 05.12.2019, ОСП по ВИП</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80311797			
Кадастровый номер: 86:12:0000000:1122			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.