



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «ЭКО-Н сервис»

О.В. Буженко

ЭКО-Н СЕРВИС

ОЦЕНОЧНО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

625048, г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д. 1, оф. 211, тел./факс: (3452) 390-370, www.ekons.ru, e-mail: ozenka26@yandex.ru

ОТЧЕТ об оценке объекта оценки

Объект оценки: недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 893007058, ОГРН 1028900578486)

Собственник объекта оценки:	ЗАО «Новатор-93» ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата определения стоимости:	14.11.2017г.
Срок проведения оценки:	16.10.2017г. – 01.12.2017г.
Дата составления отчета:	01.12.2017г.
Порядковый номер отчета:	305/17-2
Заказчик:	ЗАО «Новатор-93», в лице конкурсного управляющего Евдокеевича В.П. (Дело № А81-1560/2014) на основании определения Арбитражного суда ЯНАО от 08.09.2017 года и определения Арбитражного суда ЯНАО от 15.09.2017 года
Основание проведения оценки:	Договор № 305/17 от 16.10.2017г.
Оценщик:	Волокитина Любовь Николаевна
Листов в отчете:	193

Тюмень
2017 г.



ЭКО-Н СЕРВИС
ОЦЕНОЧНО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н сервис»
625048, г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д.1, оф. 211
тел./факс: (3452) 390-370, 390-371
www.ekons.ru, e-mail: ozenka26@yandex.ru

ИНН 7203354336
Р/счет 40702810967100004403
Западно-Сибирский Банк ПАО «Сбербанк» г.Тюмень
К/с 30101810800000000651
БИК 047102651

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании **Договора № 305/17 от 16.10.2017 г.** специалисты нашего предприятия произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки. Оценка произведена по состоянию **на 14.11.2017 г.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результат настоящей оценки будет использован в качестве профессионального суждения Оценщика относительно стоимости объекта оценки – реализация объектов в порядке конкурсного производства.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование объекта оценки: Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486)

Сведения о правах: Вид права: собственность

Субъект права:

ЗАО «Новатор-93»

ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

- | | |
|---|------------------|
| - стоимость, полученная в рамках затратного подхода | Не применялся |
| - стоимость, полученная в рамках доходного подхода | 7 103 000 рублей |
| - стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода | 7 286 000 рублей |

Итоговая величина стоимости объекта оценки (определена путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке), по состоянию на **14.11.2017 г.** (с учетом округления):

7 246 000 рублей

(Семь миллионов двести сорок шесть тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование имущества	Итоговая величина стоимости, руб. (с учетом НДС)
Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 133 кв.м., инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, 47	3 493 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом. 165,166	3 384 000,00
Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	369 000,00
ИТОГО	7 246 000,00

Оценка произведена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297 (ФСО №1), № 298 (ФСО №2), № 299 (ФСО №3) от 20.05.2015 г., №611 (ФСО №7) от 25.09.2014 г.

Анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, трактоваться отдельно не могут, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка и деловых бесед, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас наши услуги.

**С уважением,
директор ООО «ЭКО-Н сервис»**



Буженко О.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	10
1.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
1.5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	14
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	15
1.7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	17
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
4.1. 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	36
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	43
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	47
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	52
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	61
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	63
5.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
5.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	66
5.3.1. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	67
5.3.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	68
5.3.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	74
5.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	86
5.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	94
5.4.1. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	96
5.4.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	97
5.4.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	102
5.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	112
5.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	118
5.4.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	119
5.4.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	120
5.4.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	122
5.4.9. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	129
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	131
6.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	131
6.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ	131

6.3. ПРОВЕДЕНИЕ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	131
7. ПОДТВЕРЖДЕННОЕ НА ОСНОВЕ СОБРАННОЙ ИНФОРМАЦИИ И РАСЧЕТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	155

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486)

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

Объект оценки представляет собой объект, состоящий из следующих составных частей (наименование по свидетельству о государственной регистрации):

1. Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47;
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166;
3. Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж.

Характеристики объекта и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

1. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 078894 от 15.12.2011г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 028771 от 06.07.2010г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, 72 НК 909737 от 20.04.2009г.

Точное (подробное) описание объекта оценки представлены в разделе 2 настоящего отчета.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Вид права: собственность.

Субъект права:

ЗАО «Новатор-93»

ИНН 8903007058 ОГРН 1028900578486

Ограничения (обременения)

прав учитываемых при определении стоимости объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

- пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

- гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Не зарегистрировано (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки:

Результат настоящей оценки будет использован в качестве независимого суждения оценщика о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки реализация объектов в порядке конкурсного производства.

Форма предоставления итоговой величины стоимости:

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выраженная в рублях РФ.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

Результаты оценки, могут быть использованы только в целях указанных в настоящем отчете.

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая все необходимой информацией, а на величине цены

сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки:

14.11.2017г.

**Дата осмотра (обследования)
объекта оценки:**

Осмотр объекта оценки проводился 14.11.2017г. (степень обследования – частичный визуальный осмотр (был осмотрен только гараж)). Во время осмотра был составлен фотоотчет, который представлен в разделе 2 настоящего отчета.

**Допущения, на которых должна
основываться оценка:**

1. При проведении оценки Оценщик не использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
2. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей принятия решения, поскольку оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости; это - оценка самого вероятного из диапазона возможных исходов, основанная на предположениях, сделанных в процессе оценки.
3. Стороны не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку (иным основанием проведения оценки объекта оценки).
4. Услуги по оценке не должны включать себя прочие услуги по аудиту, налогообложению, оценщиком не проводилась юридическая экспертиза объекта.
5. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
6. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным, все необходимые лицензии, разрешения и т.д. действуют на момент оценки.
7. Оценщик проводит анализ достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на объект оценки, не проводит техническую экспертизу объекта оценки, не проводит другие специальные экспертизы. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (кроме тех, которые могли быть обнаружены при визуальном осмотре), влияющих на оценку, и не обязан их выявлять. Оценщик не несет ответственность за ошибочность выводов, сделанных им на основе предоставленных недостоверных сведений.
8. У Оценщика нет оснований считать иначе: информация, предоставленная Заказчиком, достоверна.
9. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует

допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

10. При использовании данных об объектах-аналогах Оценщиком принималась информация, приводимая в открытых источниках, при этом указывается ссылка на эти источники.

11. Настоящий отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.

12. Авторские права на отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является незаконным, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (часть четвертая).

13. Результаты и содержание отчета достоверны только для цели, указанной в отчете.

14. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренними настройками указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

15. Любые ссылки на материал отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разъяснений Оценщика могут привести к искажению результатов.

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

17. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости (как наиболее вероятной расчётной величины (п.5 ФСО №1)) объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений (п.4 ФСО №3). При этом наиболее вероятная расчётная величина не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете

18. 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 (ст.12, ФЗ №135).

19. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки (п.24 ФСО №1).

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

1.2.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма, полное наименование Заказчика:

Закрытое акционерное общество «Новатор-93», в лице конкурсного управляющего Евдокеевича В.П., действующего на основании определения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08 сентября 2017 года по делу № А81-1560/2014 и на основании Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 сентября 2017 года по делу № А81-1560/2014

Место нахождения Заказчика:

629733, ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47-166

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН, и другие реквизиты Заказчика:

ОГРН 1028900578486, дата присвоения ОГРН – 11.10.2002г.
ИНН 8903007058
КПП 890301001

1.2.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя отчество оценщика:

Волокитина Любовь Николаевна – оценщик общества с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н сервис» (трудовой договор №03/16 от 13.10.2016г.)

Местонахождение оценщика:

г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д. 1, оф. 211

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:

Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», зарегистрированной ФРС в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный №0003, местонахождение г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Регистрационный номер в реестре оценщиков СРО – 007660. Дата включения в реестр – 21.10.2011 г. Выдано Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серия 0020879, дата выдачи 23 апреля 2016 года.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

Диплом ПП №876469 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 21.10.2005 г. НОУ Московской Финансово-Промышленной Академией.

Свидетельство о повышении квалификации № 0095 по программе «Оценочная деятельность» выдан 13.04.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)».

Удостоверение о повышении квалификации № 772400405809 по программе «Оценочная деятельность», выдано 31.05.2014

г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007660 от 07.04.2017г., страховщики – СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия: с 01 июля 2017г. по 31 декабря 2018г.

Страховой полис №7591R/776/02381/7 от 12.05.2017г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса: с 16 мая 2017г. по 15 мая 2018г.

Номер контактного телефона

8-922-076-24-70

Почтовый адрес

625048, Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д. 1, оф.211

Адрес электронной почты

osenka26@yandex.ru

Стаж работы в оценочной деятельности:

9 лет

Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н сервис»

ООО «ЭКО-Н сервис» соответствует требованиям статьи 15.1. ФЗ-135 (ред. от 08.06.2015г.)

Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

625048, Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д. 1, оф.211

Контактные данные: тел./факс (3452) 39-03-70, 390-371

ОГРН, дата присвоения ОГРН, и другие реквизиты юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

ОГРН 1157232031450 дата присвоения ОГРН: 26.08.2015 г.
ИНН 7203354336

Р/счет 40702810967100004403

Западно-Сибирский Банк ПАО «Сбербанк» г.Тюмень

К/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Страховой полис №7591R/776/02096/7 к договору страхования №7591R/776/02096/7 от 14.04.2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия: с 16 апреля 2017г. по 15 апреля 2018г.

1.2.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки; обоснование необходимости их привлечения

Привлеченные к проведению оценки организации: Не привлекались

Привлеченные к проведению оценки специалисты: Не привлекались

1.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н сервис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н сервис» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

1.3.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 20 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.), Федеральными стандартами оценки, и стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

Федеральные стандарты оценки:

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

- настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

- настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

- настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки;
- настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

Стандарты оценки саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»¹:

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015г., протокол №07-Р. Применение данных стандартов обосновано требованием Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Саморегулируемой организации ООО РОО.

Стандарты оценки ССО РОО применяемые в настоящем отчете:

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

Стандарты оценки Общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015 применяется в части не противоречащей действующим ФСО.

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.

¹ Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014, с изм. от 23.06.2014), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2014).
- «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)» от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 12.03.2014).
- «Оценка объектов недвижимости» учебное пособие, одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ, 1997, Москва, ИНФРА-М.

Общие понятия и определения, применяемые в отчете:

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Статья 3 ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.)

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – 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).

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).

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО № 1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО № 1).

Метод проведения оценки объекта оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. **Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта**

оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1).

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).

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (его аналог).

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

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 – 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, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

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

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. При проведении оценки Оценщик не использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

2. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей принятия решения, поскольку оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости; это – оценка самого вероятного из диапазона возможных исходов, основанная на предположениях, сделанных в процессе оценки.

3. Стороны не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку (иным основанием проведения оценки объекта оценки).

4. Услуги по оценке не должны включать себя прочие услуги по аудиту, налогообложению, оценщиком не проводилась юридическая экспертиза объекта.

5. Объект оценки не характеризуются какими-либо скрытыми факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

6. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным, все необходимые лицензии, разрешения и т.д. действуют на момент оценки.

7. Оценщик проводит анализ достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на объект оценки, не проводит техническую экспертизу объекта оценки, не проводит другие специальные экспертизы. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (кроме тех, которые могли быть обнаружены при визуальном осмотре), влияющих на оценку, и не обязан их выявлять. Оценщик не несет ответственность за ошибочность выводов, сделанных им на основе предоставленных недостоверных сведений.

8. У Оценщика нет оснований считать иначе: информация, предоставленная Заказчиком, достоверна.

9. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

10. При использовании данных об объектах-аналогах Оценщиком принималась информация, приводимая в открытых источниках, при этом указывается ссылка на эти источники.

11. Настоящий отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.

12. Авторские права на отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является незаконным, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (часть четвертая).
13. Результаты и содержание отчета достоверны только для цели, указанной в отчете.
14. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренними настройками указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
15. Любые ссылки на материал отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разъяснений Оценщика могут привести к искажению результатов.
16. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
17. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости (как наиболее вероятной расчётной величины (п.5 ФСО №1)) объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений (п.4 ФСО №3). При этом наиболее вероятная расчётная величина не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
18. 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 (Ст.12, ФЗ №135).
19. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки (п.24 ФСО №1).
21. В процессе оценки оценщик использует документы о техническом состоянии оцениваемого объекта на дату оценки и другие данные предоставленные Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной Заказчиком документации и данных.
22. Анализ предложений по продаже (по аренде) нежилых помещений основывается на предположении, что разумный собственник/риэлтор, предлагая к продаже (к аренде) нежилое помещение, указывает все его преимущества. Таким образом, если в предложении к продаже (к аренде) отсутствует информация о состоянии отделки помещения, о наличии отдельного входа, выхода на красную линию, то в данном случае оценщик рассматривает данное предложение к продаже (к аренде), как нежилое помещение с отделкой в удовлетворительном состоянии, без отдельного входа с расположением внутри квартала.
23. Оценщик принимает допущение о том, что в выявленных предложениях о продаже нежилых помещений реализуется право собственности на нежилое помещение. При этом оценщик исходит из того, что правом продажи и связанных с ним действий, сопутствующих его реализации (например, размещение объявлений о продаже нежилого помещения и пр.), обладает собственник нежилого помещения либо его доверенное лицо (например, риэлтор), так как согласно ст.209 Гражданского кодекса РФ только собственнику принадлежит «триада прав» (право владения, пользования и распоряжения своим имуществом), что позволяет ему отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.
24. В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в настоящем отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной.

25. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданная филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г. содержит сведения об установленных ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, которые не соответствуют данным Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 078894 от 15.12.2011г. и данным Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 028771 от 06.07.2010г. На оцениваемый объект установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости в виде запрещения сделок с имуществом (запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество), поэтому Оценщик считает приоритетным использовать сведения в Выписке из ЕГРН, датированной более поздней датой, чем дата выдачи Свидетельств о государственной регистрации права, поскольку данная информация наиболее приближена к дате оценки и является более актуальной.

26. Согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г. на объект оценки установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде запрещения сделок с имуществом (запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество). В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат.

27. Поскольку Заказчиком не предоставлена информация о земельном участке, на котором расположен объект – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47, то расчет рыночной стоимости данного объекта в рамках данного отчета осуществлялось без учета стоимости земельного участка.

28. Поскольку рыночная стоимость определяется для целей реализации объектов в порядке конкурсного производства, в рамках данного отчета оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором по его мнению может находиться эта стоимость, согласно Заданию на оценку.

29. Поскольку Заказчиком не был обеспечен доступ к объекту оценки, результаты осмотра в рамках данного отчета представлены только по гаражу, пристрой к офису «Новатор-93» и офисное помещение осмотрены не были. в связи с чем оценщиком принимается допущение, что в рамках данного отчета состояние объектов соответствует удовлетворительному состоянию, а отделка помещений - классу качества Есопот, в хорошем состоянии.

1.7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета об оценке работы сторонних организаций и специалистов не использовались.

Согласно п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, заказчике оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе согласно п.11 ФСО №7:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на сегментах рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений таких факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно п.26 ФСО №7 согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляется в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3.

5. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами 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).

Таблица 1.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки. Проведение осмотра Объекта оценки	Проведено
4	Анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке объекта оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов стоимости объекта оценки	Проведено
7	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление отчета об оценке	Проведено

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

Архив компании ООО «ЭКО-Н сервис»:

1. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;
4. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)» Часть 1, издание ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2015 г.;

Открытые источники информации сети Интернет:

5. Основные показатели социально-экономического развития российской федерации январе-сентябре 2017 года: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125;
6. Доклад о социально-экономической ситуации в Ямало-Ненецком автономном округе за январь-июнь 2017 года.: <https://de.yanao.ru/presscenter/lectures/195/>;
7. Социально-экономическая ситуация на территории Надымского района за 9 месяцев 2017 года: <http://nadymregion.ru/activity/economics/economic-situation.php>;
8. Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО: <http://inaxo1.wixsite.com/ocenka72/->;
9. Открытый источник информации сети Интернет: <https://www.avito.ru/>;
10. Открытый источник информации сети Интернет: <https://multilisting.su/g-nadym>;
11. Открытый источник информации сети Интернет: <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>;
12. Открытый источник информации сети Интернет: <http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены следующие документы, используемые при проведении оценки:

1. Определение об утверждении конкурсного управляющего Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08 сентября 2017 года по делу №А81-1560/2014;
2. Определение о продлении срока конкурсного производства и назначении судебного заседания по рассмотрению итогов конкурсного производства Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 сентября 2017 года по делу №А81-1560/2014;
3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданная Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, от 13.10.2017г. №55-00-4001/5001/2017-6801;
4. Инвентаризационная опись объектов основных средств: здания, помещения, находящихся в собственности ЗАО «Новатор-93» от 13.11.2017г.;
5. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 078894 от 15.12.2011г.;
6. Кадастровый паспорт на часть здания – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», выданный Надымским филиалом ГУП Ямало-Ненецкого автономного округа «Окружной центр технической инвентаризации» (НФ ГУП ЯНАО «ОЦТИ») от 22.12.2010г.;
7. Справка О направлении информации по земле, выданная межрайонной ИФНС России №4 по ЯНАО, от 02.09.2014 №04-07/11060;
8. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 028771 от 06.07.2010г.;
9. Извлечение из технического паспорта на помещения гражданского и производственного назначения по адресу: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, кв.165,166, выданное Надымским филиалом ГУП ЯНАО «ОЦТИ», паспорт составлен по состоянию на 15.05.1990г.;
10. Постановление «Об утверждении актов межведомственной комиссии» Мэрии города Надыма и Надымского района ЯНАО Тюменской области от 10.06.1996г. №328;
11. Договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения) от 28.01.2004г.;
12. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, 72 НК 909737 от 20.04.2009г.;
13. Извлечение из технического паспорта на помещения и здание гражданского и производственного назначения (сооружения) по адресу: ЯНАО, Надымский район, г.Надым, проезд 6, панель Ж, выданное Надымским филиалом ГУП ЯНАО «ОЦТИ», паспорт составлен по состоянию на 27.09.2005г.;
14. Договор купли-продажи гаража от 25.03.2009г.

Документы о техническом состоянии оцениваемого объекта на дату оценки и другие данные предоставленные Заказчиком.

Все копии документов, предоставленных заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержатся в Приложении №3 к настоящему отчету.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: **Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486).**

Объект оценки представляет собой объект, состоящий из следующих составных частей (наименование по свидетельству о государственной регистрации):

1. Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47;

2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166;

3. Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж.

Сведения об имущественных правах на объект оценки:

Вид права: собственность.

Субъект права:

ЗАО «Новатор-93»

ИНН 8903007058 ОГРН 1028900578486

Правоустанавливающие документы:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU89502104-04/05.11-гн от 20.05.2011г.;

- Договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения) от 28.01.2004г.;

- Договор купли-продажи нежилого помещения от 17.12.2009г., удостоверил нотариус нотариального округа город Надым Ямало-Ненецкого автономного округа Золотая Е.А. 17.12.2009г., реестровый номер 7114;

- Договор купли-продажи гаража от 25.03.2009г.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

- пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

- гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Не зарегистрировано (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

Балансовая стоимость объекта оценки:

Сведения о балансовой стоимости в отчете об оценке не указываются ввиду отсутствия подобных сведений (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ).



Рисунок 2.1. Местонахождение объекта оценки: ЯНАО, г.Надым
(<https://yandex.ru/maps/?ll=72.847763%2C65.544573&z=9>)

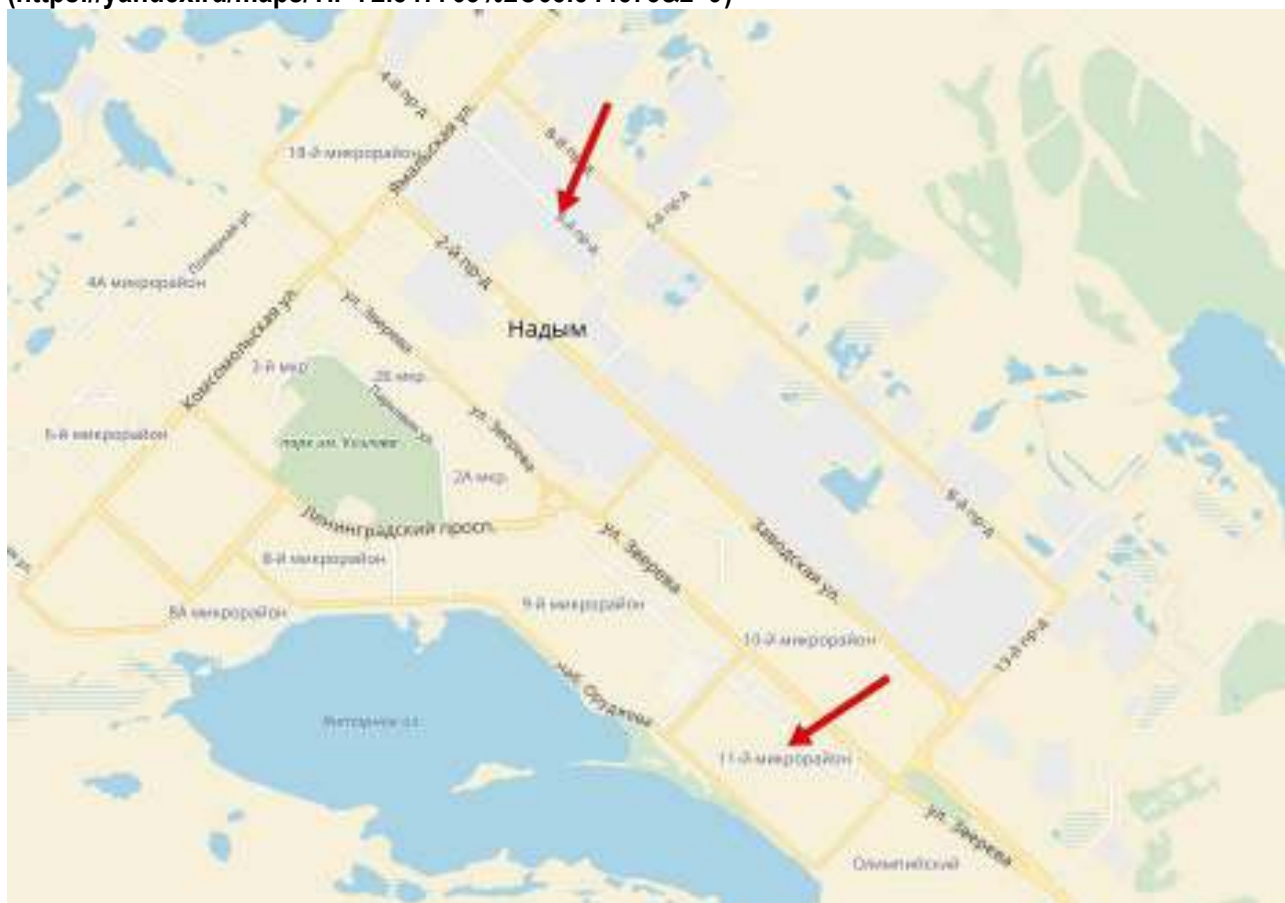


Рисунок 2.2. Местонахождение объекта оценки: ЯНАО, г.Надым, 11-й микрорайон и проезд 6
(<https://yandex.ru/maps/?ll=72.847763%2C65.544573&z=9>)



Рисунок 2.3. Местонахождение объекта оценки: ЯНАО, г.Надым, 11-й микрорайон, ул.Зверева, д.47 (<https://yandex.ru/maps/?ll=72.847763%2C65.544573&z=9>)



Рисунок 2.4. Местонахождение объекта оценки: ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж (<https://yandex.ru/maps/?ll=72.847763%2C65.544573&z=9>)

Надым – город в России, административный центр Надымского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Город расположен на левом берегу реки Надым, в 290 км от Салехарда.

Климат и погода

В Надыме преобладает резко континентальный климат. Зимы продолжительные и суровые. Лето прохладное и короткое.

Самый теплый месяц Июль – средняя температура 16 градусов, самый холодный месяц Декабрь – средняя температура -25 градусов.

Среднее годовое количество осадков составляет 449 мм.

Промышленность

Градообразующим предприятием является «Газпром добыча Надым», на долю которого приходится около 11 % добываемого в России газа. Также в городе ведёт работу крупнейший независимый производитель газа «Новатэк» (Юрхаровское и Ярудейское месторождения).

Крупными строительными предприятиями являются «Арктикнефтегазстрой», «Севергазстрой», «Надымдорстрой», «Надымстройгаз». До 2010 года в их число входила также компания «Севертрубопроводстрой», однако в конце 2010 года в ней было введено внешнее наблюдение, а в апреле 2011 года оно было признано банкротом.

В Надыме базируется филиал нефтегазодобывающего управления «РИТЭК Белоярский» (дочернее подразделение «РИТЭК»), ведущее разработку Сандибинского и Средне-Хулымского нефтяных месторождений.

Транспорт

В девяти километрах от города Надым находится аэропорт, который осуществляет пассажирское авиасообщение с другими городами.

На правом берегу реки Надым расположена железнодорожная станция Надым-Пристань, которая соединяет город с Новым Уренгоем.

Общественный транспорт представлен пятью автобусными маршрутами и маршрутными такси:

№ 2 Аэропорт-п. Лесной

№ 3 Автостанция-п. Правобережный

№ 4 Финский-мкрн. Олимпийский

№ 5 п. Лесной-мкрн. Олимпийский

№ 6 ул. Рыжкова-Администрация

Далее представлено описание каждого объекта в составе объекта оценки.

1. Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Объект оценки представляет собой нежилое здание – пристрой к жилому дому по адресу: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47. Оцениваемый объект находится в 11 микрорайоне г.Надыма. Оцениваемый объект представляет собой нежилое офисное здание ЗАО «Новатор-93».

Доступность автотранспортных средств до объекта оценки, расположенного в г.Надым, свободная. В непосредственной близости от объекта расположена остановка общественного транспорта «XI микрорайон».

Среди **положительных характеристик** района расположения объекта следует выделить следующие:

- близость к центральной части города;
- развитая инфраструктура;
- расположение вблизи от крупных автомагистралей в жилом массиве г.Надыма.

К **отрицательным характеристикам** можно отнести:

- неблагоприятная экологическая обстановка в виду близкого расположения одной из центральных магистралей города – ул.Зверева.

Все вышеперечисленные факторы определяют зависимость стоимости оцениваемого объекта от района его расположения. В целом, общее положение объектов с экономической и географической

точек зрения можно оценить, как хорошее.

В ходе осмотра, какого либо морального устаревания не выявлено. Также стоит отметить, что на момент оценки в отношении объекта оценки зарегистрированы существующие ограничения (обременения) права: Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат.

Ниже представлено описание объекта недвижимости (пристроя к многоквартирному жилому дому).

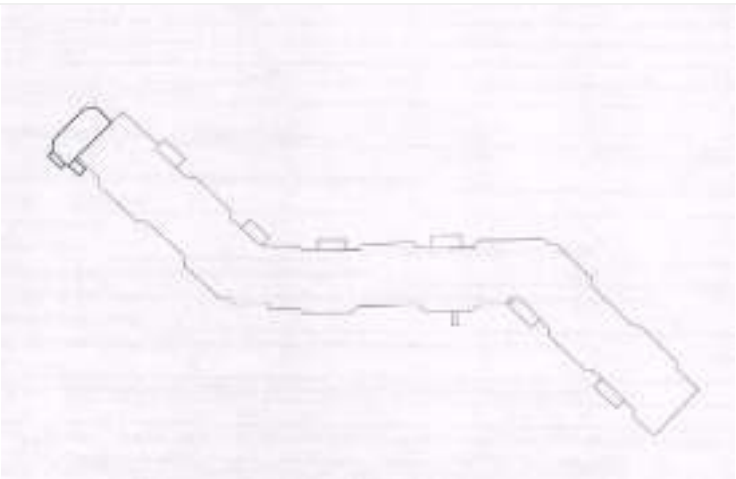
Таблица 2.1. Описание основных характеристик здания, к которому пристроен объект оценки

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	89:10:010208:643
Назначение здания	Многоквартирный дом
Адрес	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47
Количество этажей	9
Количество подземных этажей	0
Фундамент	Ленточный
Материал наружных стен здания	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Тип фасада	Окрашенный
Крыша	Мягкая (наплавляемая крыша)
Инженерные системы	Электроснабжение (центральное), теплоснабжение (центральное), горячее водоснабжение (центральное), холодное водоснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), вентиляция, мусоропровод, лифт
Год ввода в эксплуатацию	1987

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7628879>

Таблица 2.2. Описание основных технических характеристик объекта оценки*

Адрес	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47
Общая характеристика	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м. (по внутреннему обмеру)	133
Высота помещений, м. (по наружному обмеру/ по внутреннему обмеру)	Нет данных
Количество этажей	1 этажный (подземных этажей – 1)
Кадастровый номер	89:10:010208:715
Год постройки	2010
Охранный статус здания	Нет
Качество строительства	Выполнено в соответствии со СНиП
Класс капитальности	I
Нормативный срок жизни, лет	100
Основные конструктивные элементы	
Назначение	Нежилое
Использование	По назначению (офис ЗАО «Новатор-93»)
Наружные стены (материал)	Из прочих материалов

План здания	
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение

* составлено с использованием данных, полученных в ходе визуального осмотра объекта оценки, а так же по данным Кадастрового паспорта на часть здания – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», выданного Надымским филиалом ГУП Ямало-Ненецкого автономного округа «Окружной центр технической инвентаризации» (НФ ГУП ЯНАО «ОЦТИ») от 22.12.2010г. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной Заказчиком документации и данных.

2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома по адресу: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47. Согласно Постановлению Мэрии города Надыма и Надымского района от 10.06.1996г. №328 жилые помещения были переведены в нежилые.

Оцениваемый объект находится в 11 микрорайоне г.Надыма. Оцениваемый объект представляет собой нежилое офисное помещение ЗАО «Новатор-93».

Доступность автотранспортных средств до объекта оценки, расположенного в г.Надым, свободная. В непосредственной близости от объекта расположена остановка общественного транспорта «XI микрорайон».

Среди **положительных характеристик** района расположения объекта следует выделить следующие:

- близость к центральной части города;
- развитая инфраструктура;
- расположение вблизи от крупных автомагистралей в жилом массиве г.Надыма.

К **отрицательным характеристикам** можно отнести:

- неблагоприятная экологическая обстановка в виду близкого расположения одной из центральных магистралей города – ул.Зверева.

Все вышеперечисленные факторы определяют зависимость стоимости оцениваемого объекта от района его расположения. В целом, общее положение объектов с экономической и географической точек зрения можно оценить, как хорошее.

В ходе осмотра, какого либо морального устаревания не выявлено. Также стоит отметить, что на момент оценки в отношении объекта оценки зарегистрированы существующие ограничения (обременения) права: Запрещение сделок с имуществом, запретить отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат.

Ниже представлено описание объекта недвижимости (пристроя к многоквартирному жилому дому).

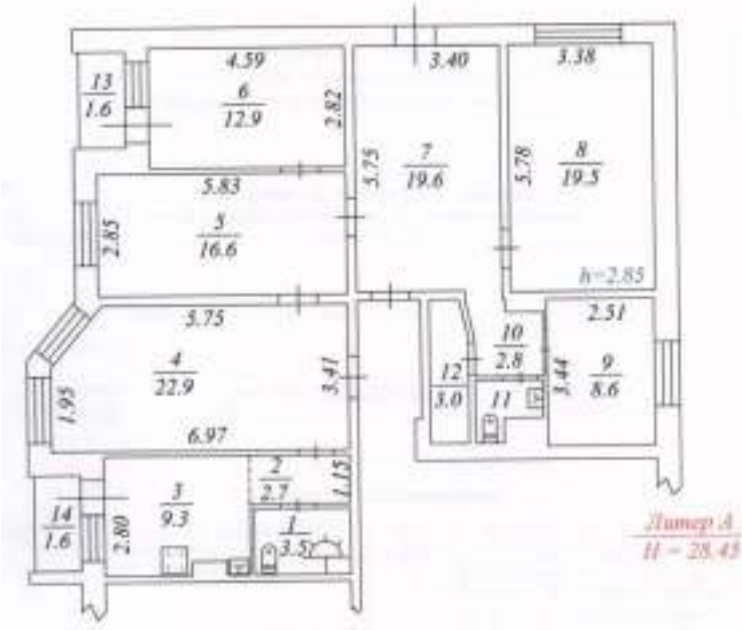
Таблица 2.3. Описание основных характеристик здания, к которому пристроен объект оценки

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	89:10:010208:643
Назначение здания	Многоквартирный дом
Адрес	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47
Количество этажей	9
Количество подземных этажей	0
Фундамент	Ленточный
Материал наружных стен здания	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные
Тип фасада	Окрашенный
Крыша	Мягкая (наплавляемая крыша)
Инженерные системы	Электроснабжение (центральное), теплоснабжение (центральное), горячее водоснабжение (центральное), холодное водоснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), вентиляция, мусоропровод, лифт
Год ввода в эксплуатацию	1987

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7628879>

Таблица 2.4. Описание основных технических характеристик объекта оценки*

Адрес	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом. 165,166
Общая характеристика	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м. (по внутреннему обмеру)	126,4
Высота помещений, м. (по наружному обмеру/ по внутреннему обмеру)	2,85
Этажное расположение	1 этаж
Кадастровый номер	89:10:010207:1796
Год ввода в эксплуатацию	1987
Охранный статус здания	Нет
Качество строительства	Выполнено в соответствии со СНиП
Класс капитальности	I
Нормативный срок жизни, лет	100
Основные конструктивные элементы	
Назначение	Нежилое
Использование	По назначению (офис ЗАО «Новатор-93»)
Наружные стены (материал)	Железобетонные панели

План помещений	
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Отделка помещений	Кабинеты: стены – пластиковые панели, обои, пол – плитка Коридор: стены – пластиковые панели, пол – плитка Кухня: стены – пластиковые панели, пол – кафель Сан. узлы – стены – кафель, пол – кафель

* составлено с использованием данных, полученных в ходе визуального осмотра объекта оценки, а так же по данным Извлечения из технического паспорта на помещения гражданского и производственного назначения по адресу: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, кв.165,166, выданного Надымским филиалом ГУП ЯНАО «ОЦТИ», паспорт составлен по состоянию на 15.05.1990г. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной Заказчиком документации и данных.

Таблица 2.5. Экспликация площади помещения

Этаж	№ по плану строения	Назначение	Общая площадь, кв.м	Основная, кв.м	Вспомогательная, кв.м	Высота помещения, м
1	1	санузел	3,5		3,5	2,85
1	2	кухня	9,3		9,3	2,85
1	3	коридор	2,7		2,7	2,85
1	4	кабинет	22,9	22,9		2,85
1	5	кабинет	16,6	16,6		2,85
1	6	кабинет	12,9	12,9		2,85
1	7	кабинет	19,6	19,6		2,85
1	8	кабинет	19,5	19,5		2,85
1	9	кабинет	8,6	8,6		2,85
1	10	коридор	2,8		2,8	2,85
1	11	санузел	1,8		1,8	2,85
1	12	архив	3,0	3,0		2,85
1	13	лоджия	1,6		1,6	2,85
1	14	лоджия	1,6		1,6	2,85
		ИТОГО	126,4	103,1	23,3	

3. Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное в блоке гаражей в промышленной застройке города по адресу: ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж. Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение ЗАО «Новатор-93».

Доступность автотранспортных средств до объекта оценки, расположенного в г.Надым, свободная.

Среди **положительных характеристик** района расположения объекта следует выделить следующие:

- развитая инфраструктура;
- расположение вблизи от крупных автомагистралей в промышленной застройке г.Надыма.

К **отрицательным характеристикам** можно отнести:

- удаленность от центральной части города.

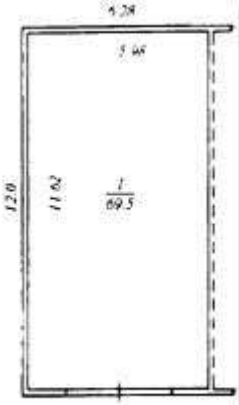
Все вышеперечисленные факторы определяют зависимость стоимости оцениваемого объекта от района его расположения. В целом, общее положение объектов с экономической и географической точек зрения можно оценить, как хорошее.

В ходе осмотра, какого либо морального устаревания не выявлено. Также стоит отметить, что на момент оценки в отношении объекта оценки не зарегистрированы существующие ограничения (обременения) права (согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г.).

Ниже представлено описание объекта недвижимости (пристроая к многоквартирному жилому дому).

Таблица 2.6. Описание основных технических характеристик объекта оценки*

Адрес	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж
Общая характеристика	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м. (по внутреннему обмеру)	69,5
Высота помещений, м. (по наружному обмеру/ по внутреннему обмеру)	2,60
Этажное расположение	1 этаж
Кадастровый номер	89-72-31/021/2006-350
Год ввода в эксплуатацию	1971
Назначение	Гараж
Наружные стены (материал)	Железобетонные плиты

План помещений	
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, электроосвещение

* составлено с использованием данных, полученных в ходе визуального осмотра объекта оценки, а так же по данным Извлечения из технического паспорта на помещения и здание гражданского и производственного назначения (сооружения) по адресу: ЯНАО, Надымский район, г.Надым, проезд 6, панель Ж, выданного Надымским филиалом ГУП ЯНАО «ОЦТИ», паспорт составлен по состоянию на 27.09.2005г. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной Заказчиком документации и данных.

Таблица 2.7. Экспликация площади помещения

Этаж	№ по плану строения	Назначение	Общая площадь, кв.м	Основная, кв.м	Вспомогательная, кв.м	Высота помещения, м
1	1	гараж	69,5	69,5		2,60
		ИТОГО	69,5	69,5		

Фотографии объекта оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 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 (п.13 ФСО №7).

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

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

Потенциал местоположения: оценка доступности участка (подъезда к нему), неудобства расположения, приближенности к центральному району, наличие скрытых опасностей и т.д.

Рыночный спрос: определение того интереса, который представляет планируемый вариант использования земельного участка на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения, а также их достоинства, обеспечивающие им конкурентоспособность, и недостатки.

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

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

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

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых строений, а также исходя из технических особенностей объекта, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

- торгово-офисное;
- производственно-складское.

Торгово-офисное назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве торгово-офисных помещений:

- законодательно разрешенное использование – в качестве нежилого здания;
- конструктивные характеристики и состояние помещений.

Производственно-складское назначение

Использование оцениваемых объектов под производственное и складское назначение нецелесообразно, так как полноценный склад предполагает наличие высоких потолков, хороших подъездных путей, возможность осуществления погрузочно-разгрузочных работ крупногабаритным транспортом и т.д. Помещения не отвечают всем поставленным требованиям. Поэтому оценщиком был сделан вывод о несоответствии такого использования оцениваемого объекта критерию максимальной эффективности.

Таблица 3.1. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное назначение	Складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-		+	+
Рыночный спрос	-		+	-
Законодательная разрешенность	-		+	-
Физическая осуществимость	-		+	+
Финансовая осуществимость	-		+	-
Максимальная эффективность	-		+	-
Итого:	0,0	0,0	6,0	2,0

Вывод:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, оценщик провёл качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта и пришёл к выводу, что наиболее эффективным будет использование его в качестве офисного здания.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 078894 от 15.12.2011г., разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого здания – пристрой к офису ЗАО «Новатор-93».

Таким образом, существующее назначение соответствует наиболее эффективному. На основе этого заключения будут проведены все последующие расчеты.

Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых строений, а также исходя из технических особенностей объекта, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

- торгово-офисное;
- производственно-складское.

Торгово-офисное назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве торгово-офисных помещений:

- законодательно разрешенное использование – в качестве нежилого помещения;
- конструктивные характеристики и состояние помещений.

Производственно-складское назначение

Использование оцениваемых объектов под производственное и складское назначение нецелесообразно, так как полноценный склад предполагает наличие высоких потолков, хороших подъездных путей, возможность осуществления погрузочно-разгрузочных работ крупногабаритным транспортом и т.д. Помещения не отвечают всем поставленным требованиям. Поэтому оценщиком был сделан вывод о несоответствии такого использования оцениваемого объекта критерию максимальной эффективности.

Таблица 3.2. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное назначение	Складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-		+	+
Рыночный спрос	-		+	-
Законодательная разрешенность	-		+	-
Физическая осуществимость	-		+	+
Финансовая осуществимость	-		+	-

Факторы	Производственное назначение	Складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Максимальная эффективность	-		+	-
Итого:	0,0	0,0	6,0	2,0

Вывод:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, оценщик провёл качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта и пришёл к выводу, что наиболее эффективным будет использование его в качестве офисного помещения.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, 89 АА 028771 от 06.07.2010г., разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого помещения.

Таким образом, существующее назначение соответствует наиболее эффективному. На основе этого заключения будут проведены все последующие расчеты.

Анализ наиболее эффективного использования гаража

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых строений, а также исходя из технических особенностей объекта, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования:

- торгово-офисное;
- производственно-складское.

Торгово-офисное назначение

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве торгово-офисных помещений:

- законодательно разрешенное использование – в качестве нежилого здания;
- конструктивные характеристики и состояние помещений.

Производственно-складское назначение

Использование оцениваемых объектов под производственное и складское назначение нецелесообразно, так как полноценный склад предполагает наличие высоких потолков, хороших подъездных путей, возможность осуществления погрузочно-разгрузочных работ крупногабаритным транспортом и т.д. Помещения не отвечают всем поставленным требованиям. Поэтому оценщиком был сделан вывод о несоответствии такого использования оцениваемого объекта критерию максимальной эффективности.

Таблица 3.3. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное назначение	Складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	+	-	-
Рыночный спрос	+	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+	-	-
Физическая осуществимость	+	+	-	-
Финансовая осуществимость	+	+	-	-
Максимальная эффективность	+	+	-	-
Итого:	6,0	6,0	0,0	0,0

Вывод:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, оценщик провёл качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта и пришёл к выводу, что наиболее эффективным будет использование его в качестве гаража.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, выданному Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, 72 НК 909737 от 20.04.2009г, разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого здания – гараж.

Таким образом, существующее назначение соответствует наиболее эффективному. На основе этого заключения будут проведены все последующие расчеты.

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

В соответствии с п.10 ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

4.1. 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

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА²

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2017 года представлены в следующей таблице:

Таблица 4.1. Основные показатели социально-экономического развития, %, г/г

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь- сентябрь 2017г. в % к ян- варю- сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь- сентябрь 2016 г. в % к ян- варю- сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015 г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	41782,1 ¹⁾	101,5 ¹⁾²⁾			99,5 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и ус- луг по базовым видам эконо- мической деятельности		102,4	107,0	102,2	99,9	107,2	100,4
Индекс промышленного произ- водства ⁴⁾		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйст- ва, млрд. рублей	1 236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе: железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Объем услуг в сфере теле- коммуникаций, млрд. рублей	140,4	98,6	99,1	98,6	-	-	-
Объем розничной торговли, млрд. рублей	2 570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населе- нию, млрд. рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	51,3 ⁵⁾	123,4 ⁶⁾	112,8 ⁷⁾	126,4 ⁸⁾	100,8 ⁶⁾	107,6 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капи- тал, млрд.рублей	5723,7 ⁹⁾	104,8 ²⁾			98,6 ³⁾		

² Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015 г.	августу 2016г.	
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	37 520 ¹⁰⁾	105,6 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная		102,6 ¹⁰⁾	101,2 ¹⁰⁾	102,5 ¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) Данные за I полугодие 2017 г. (первая оценка).

2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.

3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.

4) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

5) Данные за август 2017 года.

6) Август 2017г. и август 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу. В фактически действовавших ценах.

8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2017 года.

10) Оценка.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2017 ГОДА³

Общая ситуация

По итогам первого полугодия 2017 года социально-экономическое развитие автономного округа характеризуется положительной динамикой (по отношению к январю-июню 2016 года) промышленного производства, объема добычи природного газа, нефти и газового конденсата, производства нефтепродуктов, платных услуг населению, ввода жилья, объема инвестиций в основной капитал, а также номинальной и реальной заработной платы работников предприятий.

По многим макроэкономическим показателям округ занимает ведущие места среди субъектов Российской Федерации и Уральского федерального округа (УФО).

В отчетном периоде Ямал возглавил рейтинг регионов УФО по объемам на душу населения таких показателей как: промышленное производство, платные услуги населению, строительство, инвестиции, денежные доходы населения, среднемесячная начисленная заработная плата

В структуре экономики автономного округа преобладает (69,9%) промышленное производство (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятель-

³ Источник информации: <https://de.yanao.ru/presscenter/lectures/195/>

ность по ликвидации загрязнений). По отношению к январю-июню 2016 года оборот организаций увеличился на 19,8%, в основном за счет роста объема добывающей промышленности (на 30,5%) и розничной торговли (на 28,6%).

Промышленность

Основой экономики автономного округа выступает промышленное производство, представленное добычей углеводородного сырья (природного газа, нефти, газового конденсата). В январе-июне 2017 года промышленное производство приросло на 14,5%.

В структуре промышленности наибольший удельный вес (81,2% от общего объема производства) занимает добыча полезных ископаемых, на обрабатывающие производства приходится 16,2%, на обеспечение электрической энергией, газом и паром – 2,2%, на водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%.

Добычу газа осуществляли 35 предприятия на 94 месторождениях, суммарная добыча составила 275,2 млрд. м³ (114,2% к I полугодю 2016 года).

Таблица 4.2. Основные показатели промышленного производства

Наименование показателя	Ед. изм.	январь-июнь		январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.	Причины отклонений показателя
		2016 года	2017 года		
Общее количество промышленных предприятий, состоящих на учете в стат. регистре хозяйствующих субъектов, на 1 июля	количество единиц	928	888	95,7	Снижение связано с перераспределением организаций по видам экономической деятельности в связи с переходом на новый классификатор ОКВЭД2.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млн. рублей	822 029,6	1 113 674,0	129,0	Увеличение обусловлено ростом производства во всех видах деятельности, входящих в промышленное производство.
индекс промышленного производства, в сопоставимых ценах	в % к предыдущему году	103,4	114,5	-	

Агропромышленный комплекс

Прошлый год для сельского хозяйства автономного округа был неблагоприятным. В результате вспышки сибирской язвы погибло более 2,4 тыс. оленей.

На сегодняшний день в округе 2 сельскохозяйственных предприятия (ООО «Совхоз Верхне-Пуровский» и ОАО «Совхоз Байдарацкий») занимаются клеточным разведением пушных зверей. Пушное звероводство в регионе представлено поголовьем голубого и серебристо-черного песца и соболя. Уже второй год звероводы показывают стабильно высокие результаты. В этом году родилось 2,4 тыс. щенят песца и 2,2 тыс. щенков соболя.

Производством молочной продукции в округе занимаются 7 предприятий: АО «Салехардагро», ООО «А/ф «Приполярная», ОАО «Совхоз Байдарацкий», МСП «Мужевское», ИП Горинчой (Ямальский район), МУП СХК «Ноябрьский», ООО «А/ф Толькинская».

Правительство автономного округа оказывает государственную поддержку производителям молока. В отчетном году объем субсидий по этому направлению составил 81 млн. рублей, в планах на 2017 год – 106 млн. рублей.

Инвестиции в основной капитал

В первом полугодии 2017 года общий объем инвестиций в основной капитал по сравнению с аналогичным периодом 2016 года в сопоставимом виде увеличился на 5,3%.

Основной вклад в прирост инвестиции обеспечил топливно-энергетический комплекс (увеличение на 14,2%), финансовые вложения которого ориентированы на реализацию приоритетных инвестпроектов, в том числе проекта «Ямал СПГ», направленного на разработку и освоение запасов Южно-Тамбейского месторождения, а также строительство завода по производству сжиженного природного газа.

Таблица 4.3. Объем инвестиций в основной капитал

Наименование показателя	Единица измерения	январь-июнь		январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.
		2016 год	2017 год	
Объем инвестиций в основной капитал всего	млрд. рублей	352,7	436,7	123,8
в том числе организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)	млрд. рублей	346,2	428,6	123,8
Объем инвестиций в основной капитал, в сопоставимых ценах	в % к предыдущему году	116,6	105,3	-
Объем инвестиций в основной капитал на душу населения	тыс. рублей	660,4	816,1	123,6

Строительство

Низкий финансовый результат деятельности строительных организаций, а также завершение строительства капиталоемких объектов, основной объем работ, которых был произведен ранее, привели к снижению объема строительных работ по отношению к I полугодю 2016 года на 43,6%.

С начала 2017 года в округе были введены в эксплуатацию нефтяные и газовые скважины, линии электропередач, трансформаторные подстанции, станция технического обслуживания легковых автомобилей, газозаправочная автостанция, капитальные гаражи для автомобилей, около 26 км автомобильных дорог, площади торговых помещений, предприятия общественного питания, антенно-мачтовые сооружения для сотовой связи, башни сотовой связи.

Таблица 4.4. Ввод жилых домов по городским округам и муниципальным районам ¹⁾

	Введено м² общей площади			Количество квартир, включая квартиры в общежитиях, единиц
	янв-июн 2016 год	янв-июн 2017 год	янв-июн 2017г. в % к янв-июн 2016 г.	
Всего по округу	36 933,3	43 834,8	118,7	707
г. Салехард	6 019,4	6 434,2	106,9	55
г. Губкинский	0,0	0,0	0,0	0
г. Лабытнанги	215,4	85,4	39,6	1
г. Муравленко	0,0	0,0	0,0	0
г. Новый Уренгой	17 524,1	0,0	0,0	0
г. Ноябрьск	1 933,3	316,6	16,3	1
Надымский район	0,0	6 750,0	0,0	73
Красноселькупский район	793,1	0,0	0,0	0
Приуральский район	1 365,1	1 624,7	119,0	21
Пуровский район	3 467,7	5 575,9	160,8	104
Тазовский район	3 396,4	9 674,6	284,8	178
Шурышкарский район	1 282,3	7 741,8	603,7	162
Ямальский район	936,5	5 631,6	601,3	112

¹⁾ по предварительным данным департамента строительства и жилищной политики автономного округа

Потребительский рынок

В регионе отмечается замедление темпов инфляции, в том числе за счет реализации политики, направленной на сдерживание тарифов на коммунальные услуги населению.

Уровень инфляции в автономном округе не превышает среднероссийские показатели.



Диаграмма 4.1. Индекс потребительских цен на товары и услуги в %, к декабрю предыдущего года

Уровень жизни населения

Одним из основных показателей уровня жизни населения являются денежные доходы на одного жителя, которые, кроме заработной платы, включают доходы от предпринимательской деятельности; от собственности в виде дивидендов, процентов по вкладам, ценным бумагам; социальные выплаты и другие доходы.

Таблица 4.5. Основные показатели уровня жизни населения автономного округа

Наименование показателя	единица измерения	январь-июнь 2016 г.	январь-июнь 2017 г.	январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г.
Номинальный среднемесячный доход на душу населения	рублей	61 433,6	56 130,3 ¹⁾	91,7
Реальные располагаемые доходы населения	% к предыдущему году	87,3	87,3 ¹⁾	-
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций	рублей	86 552,0	92 183,0	107,3
Реальная заработная плата	% к предыдущему году	101,7	103,3	-

¹⁾ Предварительные данные

По предварительным данным в январе-июне 2017 года среднедушевые денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы, которые рассчитаны с учетом индекса потребительских цен, снизились по отношению к январю-июню 2016 года на 8,3% и 12,7% соответственно.

Демографическая ситуация

На 01 июля 2017 года численность населения автономного округа по отношению к соответствующей дате 2016 года увеличилась на 0,5%. В округе сохраняется положительный естественный прирост населения, что позволяет ему входить в немногочисленную группу регионов России с постоянным положительным естественным приростом населения.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ НА ТЕРРИТОРИИ НАДЫМСКОГО РАЙОНА ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА⁴

Итоги социально-экономического развития муниципального образования Надымский район за 9 месяцев 2017 года характеризуются положительной динамикой ряда социально-экономических показателей. Так, по состоянию на 01.10.2017 года в Надымском районе зафиксирован рост объемов добычи газа и газового конденсата в натуральном выражении, увеличение среднемесячной заработной платы, рост добычи полезных ископаемых в денежном выражении, увеличение численности населения.

Между тем, за январь - сентябрь 2017 года, выявлены негативные тенденции, связанные с сокращением объемов добычи нефти в натуральном выражении, обрабатывающих производств, объемов строительства, сокращением реальных располагаемых доходов населения, а также снижением объемов производства по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха».

Демографическая ситуация

Численность населения Надымского района на 1 октября 2017 года составила 64 355 человек, что на 90 человек больше, чем за 9 месяцев 2016 года. Из общей численности населения, проживающего на территории Надымского района, городские жители составляют 87,7%, сельское население – 12,3%.

Промышленность

В области промышленного производства Надымский район остается одним из основных газодобывающих районов Ямало-Ненецкого автономного округа. Наибольшая доля в структуре выпуска промышленной продукции принадлежит газовой отрасли – 94,3 %.

За 9 месяцев 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» по сравнению с 9 месяцами 2016 года вырос на 33,5% и составил 241 млрд. руб.

Таблица 4.6. Объемы промышленного производства основных отраслей на территории Надымского района по крупным и средним предприятиям

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь		% роста, (снижения)
			2016 г. факт	2017 г. факт	
1	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами – всего на территории ЯНАО	млн.руб.	1 294 152,1	1 692 750,9	130,8
2	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами – всего на территории Надымского района	млн.руб.	196 084,9	255 451,1	130,3
2.1.	Удельный вес общего объема отгруженных товаров собственного производства на территории Надымского района в объеме по ЯНАО	%	15,2	15,1	X
3.	Добыча полезных ископаемых – всего на территории Надымского района	млн.руб.	180 531,2	241 009,1	133,5
3.1.	Удельный вес в общем объеме отгруженных товаров по территории	%	92,1	94,3	X
4.	Добыча полезных ископаемых – всего по ЯНАО	млн.руб	1 037 000,9	1 395 803,2	134,6
4.1	Удельный вес добычи полезных ископаемых на территории Надымского района в общем объеме добычи по ЯНАО	%	17,4	17,3	X

⁴ Источник информации: <http://nadyregion.ru/activity/economics/economic-situation.php>

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Январь-сентябрь		% роста, (снижения)
			2016 г. факт	2017 г. факт	
5	Обрабатывающие производства на территории Надымского района	млн.руб	9 955,8	8 940,3	89,8
6	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн.руб	3 208,6	3 122,0	97,3
7	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн.руб	2 389,3	2 379,7	99,6

По статистическим данным, за 9 месяцев 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства в реальном секторе экономики Надымского района составил 255,5 млрд. рублей, что на 30,3% больше, чем за 9 месяцев 2016 года в ценах соответствующих лет. Доля Надымского района во внутреннем региональном продукте ЯНАО по итогам работы в отчетном периоде составила 15,1 %.

Агропромышленный комплекс

Развитие аграрного комплекса Надымского района во многом определяется тяжёлыми климатическими условиями Крайнего Севера, традиционными видами хозяйственной деятельности: оленеводство, рыболовство, переработка мяса и рыбы. Именно они являются основной формой хозяйственной деятельности коренного населения и способствуют сохранению культуры, образа жизни и традиций малочисленных народов Севера.

Основной традиционной отраслью животноводства на территории Надымского района является оленеводство.

На территории Надымского района по состоянию на 01.10.2017 года насчитывается 32 285 голов оленей, в том числе: в ЗАО «Ныдинское» - 20 084 головы оленей, в хозяйствах населения содержится 11 277 голов, в общинах «Надым», «Недарма» - 545 голов, в ООО «Хамба» - 379 оленей.

Потребительский рынок

Потребительский рынок является наиболее гибким и устойчивым сектором экономики Надымского района, функционирует как одна из составных частей единого городского и районного хозяйства и характеризуется насыщенностью товарами продовольственного и непродовольственного видов, высоким уровнем обслуживания покупателей, платными услугами.

На территории Надымского района потребительский рынок представляют предприятия розничной торговли и общественного питания, индивидуальные предприниматели и организации, оказывающие платные услуги населению. В Надымском районе, во всех сегментах потребительского рынка, по состоянию на 01.10.2017 года осуществляли деятельность 1 263 предприятия, в том числе 178 предприятий общественного питания, 122 предприятия бытового обслуживания, из которых продажу товаров универсального ассортимента осуществляли 36 магазинов смешанного типа, и 963 объекта стационарной розничной торговой сети (магазины продовольственных товаров – 285 ед., непродовольственных товаров – 552 ед., смешанных товаров – 38 ед., фармацевтическая деятельность – 29 ед., алкогольная продукция – 59 ед.).

Уровень жизни населения

Оценка уровня благосостояния населения осуществляется по уровню средней заработной платы в различных отраслях экономики, среднемесячному размеру государственной пенсии и доле населения с доходами ниже величины прожиточного минимума.

За январь – июль 2017 года среднедушевые денежные доходы в Ямало-Ненецком автономном округе составили 56 083,5 рублей в месяц, что на 8,3 % ниже соответствующего периода прошлого года.

Вывод:

Валовой внутренний продукт по отношению к соответствующему периоду прошлого года увеличился на 0,5%.

Индекс промышленного производства по итогам сентября 2017 года показал темпы прироста, увеличившись на 1,0% по отношению к апрелю 2017 года, что способствовало тому, что по отношению к сентябрю 2016 года индекс промышленного производства вырос на 0,9 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по отношению к августу 2017 года составил 171,4, по отношению к соответствующему периоду прошлого года данный показатель вырос всего лишь на 8,5%.

По итогам девяти месяцев 2016 г., увеличение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г.

По итогам первого полугодия 2017 года социально-экономическое развитие автономного округа характеризуется положительной динамикой (по отношению к январю-июню 2016 года) промышленного производства, объема добычи природного газа, нефти и газового конденсата, производства нефтепродуктов, платных услуг населению, ввода жилья, объема инвестиций в основной капитал, а также номинальной и реальной заработной платы работников предприятий.

По многим макроэкономическим показателям округ занимает ведущие места среди субъектов Российской Федерации и Уральского федерального округа (УФО).

В отчетном периоде Ямал возглавил рейтинг регионов УФО по объемам на душу населения таких показателей как: промышленное производство, платные услуги населению, строительство, инвестиции, денежные доходы населения, среднемесячная начисленная заработная плата

В структуре экономики автономного округа преобладает (69,9%) промышленное производство (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений). По отношению к январю-июню 2016 года оборот организаций увеличился на 19,8%, в основном за счет роста объема добывающей промышленности (на 30,5%) и розничной торговли (на 28,6%).

Итоги социально-экономического развития муниципального образования Надымский район за 9 месяцев 2017 года характеризуются положительной динамикой ряда социально-экономических показателей. Так, по состоянию на 01.10.2017 года в Надымском районе зафиксирован рост объемов добычи газа и газового конденсата в натуральном выражении, увеличение среднемесячной заработной платы, рост добычи полезных ископаемых в денежном выражении, увеличение численности населения.

Между тем, за январь - сентябрь 2017 года, выявлены негативные тенденции, связанные с сокращением объемов добычи нефти в натуральном выражении, обрабатывающих производств, объемов строительства, сокращением реальных располагаемых доходов населения, а также снижением объемов производства по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха».

Социально-экономические показатели Надымского района ЯНАО соответствуют общероссийским тенденциям и тенденциям развития округа. Региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки, на дату оценки, не выявлены.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Выводы по офисной недвижимости:

Исходя из вышеуказанных критериев сегментов рынка, оценщик провел качественный анализ объекта оценки и пришел к выводу, что:

1. В зависимости от назначения (использования) в рамках данной оценки объект оценки принадлежит к коммерческой недвижимости (офисные помещения);
2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) объект оценки принадлежит к доходной недвижимости;
3. В зависимости от степени представленности объектов объект оценки относится к широко распространенным объектам;
4. В зависимости от экономической активности региона (г.Надым ЯНАО) объект оценки относится к неактивному рынку недвижимости, так как представляет собой нежилую недвижимость;
5. В зависимости от степени готовности объект оценки относится к готовым объектам.

Вывод о сегменте рынка, к которому принадлежат объекты оценки:

Согласно представленным Заказчиком документам и визуальному осмотру, оцениваемый объект используется как офисное помещение. Фактическое использование оцениваемого объекта совпадает с его разрешенным использованием – нежилое.

Таким образом, сегмент рынка оцениваемых объектов – рынок коммерческой недвижимости офисного назначения.

Поскольку рынок недвижимости в Надымском районе ЯНАО, к которому принадлежат оцениваемый объект, не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается в соответствии с п.11 ФСО-7 расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, с этой целью был проанализирован рынок офисной недвижимости ЯНАО.

Выводы по гаражу:

Исходя из вышеуказанных критериев сегментов рынка, оценщик провел качественный анализ объекта оценки и пришел к выводу, что:

1. В зависимости от назначения (использования) в рамках данной оценки объект оценки принадлежит к коммерческой недвижимости (производственно-складские помещения);
2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) объект оценки принадлежит к доходной недвижимости;
3. В зависимости от степени представленности объектов объект оценки относится к широко распространенным объектам;
4. В зависимости от экономической активности региона (г.Надым ЯНАО) объект оценки относится к неактивному рынку недвижимости, так как представляет собой нежилую недвижимость;
5. В зависимости от степени готовности объект оценки относится к готовым объектам.

Вывод о сегменте рынка, к которому принадлежат объекты оценки:

Согласно представленным Заказчиком документам и визуальному осмотру, оцениваемый объект используется как гараж. Фактическое использование оцениваемого объекта совпадает с его разрешенным использованием – нежилое.

Таким образом, сегмент рынка оцениваемых объектов – рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

Поскольку рынок недвижимости в Надымском районе ЯНАО, к которому принадлежат оцениваемый объект, не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается в соответствии с п.11 ФСО-7 расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, с этой целью был проанализирован рынок офисной недвижимости ЯНАО.

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости в сегменте объектов оценки, а именно **нежилых помещений офисного и производственно-складского назначения в ЯНАО** по состоянию на 14.11.2017г. и установлен диапазон цен.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА⁵

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения), стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс.

Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксировано в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске.

Большая часть помещений коммерческого назначения – встроенные помещения, которые могут использоваться в качестве торговых, так и офисных, в зависимости от сферы бизнеса собственника/арендатора. Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

Таблица 4.7. Средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в г. Салехарде

Минимальная цена, руб./кв.м	Средняя цена, руб./кв.м	Максимальная цена, руб./кв.м
58 252	86 634	106 061

Информация о рынке недвижимости ЯНАО носит закрытый характер. Сделки купли-продажи и аренды нежилой недвижимости крайне ограничены и находят свое отражение после проведения устных переговоров. Частный бизнес эксплуатирует имеющиеся помещения самостоятельно. Определенный спрос и предложение на нежилые помещения формируют органы государственной и муниципальной власти.

Анализ рынка коммерческой недвижимости подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании информации о рынке недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа, которая публикуется в средства массовой информации, газетах «Вся недвижимость», «Из рук в руки», а также в интернете на информационных сайтах, сайтах агентств недвижимости: http://www.avito.ru/yamalo-nenetskiy_ao, <http://www.doma-severa.ru/>, http://www.rosrealty.ru/Yamalo_Nenetsky/, и др.

Выводы:

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения), стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс.

⁵ Источник информации: <http://inaxo1.wixsite.com/ocenka72/>–

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Согласно разделу III ФСО №3 Требования к отчету об оценке, при составлении анализа рынка необходимо представить информацию по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости. В данном разделе приводим результаты анализа рынка коммерческой недвижимости офисного и производственно-складского назначения ЯНАО.

Был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости офисного назначения ЯНАО по состоянию на 14.11.2017 г. и установлен диапазон цен. Выборка предложений представлена в таблицах ниже.

Таблица 4.8. Предложения по продаже офисной недвижимости для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Источник информации	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_g_noyabrsk_ul_kosmonavtov1639_kv.m_982549602	https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907629892	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426
Площадь, м²	146,7	163,9	85,0	70,0	199,0
Цена, руб.	5 000 000	5 607 600	3 190 000	5 500 000	7 000 000
Цена 1 м², руб.	34 083	34 214	37 529	78 571	35 176
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Изыскателей, д.32	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Космонавтов, д.12	ЯНАО, г.Лабитнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строителей, д.5, корп.6
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есopom, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есopom, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есopom, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есopom, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Предполагаемое использование	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
объекта					

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по продаже коммерческой недвижимости (объекты, имеющие отделку класса качества Есопот (состояние отделки в хорошем состоянии) в диапазоне **от 34 083 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) **до 78 571 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Таблица 4.9. Предложения по продаже офисной недвижимости для объекта – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_g_noyabrsk_ul_kosmonavtov1639_kv_m_982549602	https://www.avito.ru/la-bytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_907629892	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829
Площадь, м²	146,7	163,9	85,0	70,0
Цена, руб.	5 000 000	5 607 600	3 190 000	5 500 000
Цена 1 м², руб.	34 083	34 214	37 529	78 571
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Школьная, д.30	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строителей, д.5, корп.6
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	5 этаж
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по продаже коммерческой недвижимости (объекты, имеющие отделку класса качества Есопот (состояние отделки в хорошем состоянии) в диапазоне **от 34 083 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) **до 78 571 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения ЯНАО по состоянию на 14.11.2017 г. и установлен диапазон цен. Выборка предложений представлена в таблице ниже.

Таблица 4.10. Предложения по продаже производственно-складской недвижимости для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Источник информации	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/3864835-28-0-m-210000-rub-gsk-lada	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4259262-27-0-m-170000-rub-vosmoy-proezd-gsk-ozon	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4266616-27-0-m-120000-rub-gsk-volga
Площадь, м²	28,0	27,0	27,0
Цена, руб.	210 000	170 000	120 000
Цена 1 м², руб.	7 500	6 296	4 444
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым	ЯНАО, г.Надым, проезд 8	ЯНАО, г.Надым
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Економ	отделка класса качества Економ	отделка класса качества Економ
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по продаже коммерческой недвижимости (объекты, имеющие отделку класса качества Економ (состояние отделки в хорошем состоянии) в диапазоне **от 4 444 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) **до 7 500 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Оценщиком была проанализирована информация предложений по аренде коммерческой недвижимости торгового назначения в ЯНАО. По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости офисного и производственно-складского назначения в ЯНАО, были выявлены предложения по аренде коммерческой недвижимости, представленные в таблицах ниже.

Таблица 4.11. Предложения по аренде офисной недвижимости для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Источник информации	https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1033180649	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь, м²	1	1	1
Цена 1 м², руб.	850	500	650
Передаваемые имущественные	Право аренды	Право аренды	Право аренды

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
права на объект			
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	ЯНАО, г.Надым, ул.Полярная	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтуз иасторв, 45
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отдел- ки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отдел- ки хорошее	отделка класса качест- ва Есопот, состояние отделки хорошее
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа
Расположение относительно крас- ной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально
Тип объекта (встроенное помеще- ние, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Состав арендной платы	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммуналь- ных платежей

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по аренде коммерческой недвижимости в диапазоне от **500 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **850 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

**Таблица 4.12. Предложения по аренде офисной недвижимости для объекта – Помещение, на-
значение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий авто-
номный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166**

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1142534735	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь, м²	1	1	1	1
Цена 1 м², руб.	850	850	1 300	650
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена аренды	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, 1 мкр., 6	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д.18	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Энтузиастов, 45
Состояние отделки объекта	отделка класса каче- ства Есопот, со- стояние отделки хо- рошее	отделка класса каче- ства Есопот, со- стояние отделки хо- рошее	отделка класса каче- ства Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса каче- ства Есопот, состояние отделки хорошее
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного вхо- да	отдельный вход	отдельный вход	без отдельного входа
Расположение относительно красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально
Тип объекта (встроенное)	встроенное помеще-	встроенное помеще-	встроенное поме-	встроенное поме-

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
помещение, отдельно стоящее здание)	ние	ние	щение	щение
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Состав арендной платы	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по аренде коммерческой недвижимости в диапазоне от **650 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **1300 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Таблица 4.13. Предложения по аренде производственно-складской недвижимости для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Параметры сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	https://multilisting.su/g-noyabrsk/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/4223492-30-0-m-10000-rub	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/brick/4884746-25-0-m-10000-rub-laguna-3	https://multilisting.su/g-novyy-urengoy/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/5587564-30-0-m-23000-rub-ul-severnoe-koltso	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/3953374-24-0-m-10000-rub-podshibyakina
Площадь, м²	1	1	1	1
Цена 1 м², руб.	333	400	383	416
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена аренды	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Ноябрьск	ЯНАО, г.Салехард	ЯНАО, г.Новый Уренгой, северное кольцо	ЯНАО, г.Салехард, ул.Подшибякина
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

Таким образом, оценщик делает вывод, что на дату оценки в открытых источниках информации представлены предложения по аренде коммерческой недвижимости в диапазоне от **333 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **416 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Выводы:

Диапазон цен на офисную недвижимость в ЯНАО варьируется от **34 083 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **78 571 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке)

Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость в ЯНАО варьируется от **4 444 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **7 500 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Арендные ставки на офисную недвижимость колеблются от **500 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **850 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке). Для встроенных офисных помещений арендная ставка имеет более высокий ценовой диапазон от **650 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **1300 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Арендная ставка на производственно-складскую недвижимость варьируется от **333 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **416 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Объекты недвижимости имеют некоторые свои, специфические особенности и должны обладать некоторыми качественными характеристиками, наличие или отсутствие которых и определяет конечную цену. К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость, относятся:

- передаваемые имущественные права, ограничения 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 (или) зонирование;
- местоположение объекта. Одним из важных факторов, отражающих зависимость показателя рыночной стоимости является местоположение, которое включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку;
- физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики. Так как земельный участок большей площади стоит дешевле аналогичного, но с меньшей площадью.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В заключение можно отметить, что помимо перечисленных факторов, существует множество иных обстоятельств, которые способны влиять на цену объектов недвижимости, и все они содержатся или могут содержаться в составе цены. Для этого необходимо обладать большим количеством достоверной информации, которая может способствовать объективной оценке и расчету стоимости объектов недвижимости.

ИНТЕРВАЛЫ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для офисной недвижимости

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»⁶, стр. 314, приведены следующие значения скидок:

⁶Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

Таблица 4.14. Значения скидки на торг, %

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,95	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что численность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми является земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для торговых помещений применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»⁷, стр. 61. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

⁷ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 4.15. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	
Областной центр	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	
Прочие населенные пункты	

Корректировка на местоположение для торговых помещений была принята на уровне отношения цен/ арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру⁸ (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

Таблица 4.16. Корректировка на местоположение для торгово-офисных объектов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Корректировка на состояние отделки объекта. Класс качества отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени. Класс качества отделки напрямую зависит от внутренней отделки объекта оценки. В исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 183⁹, приведены значения поправочных коэффициентов на состояние отделки.

Таблица 4.17. Рекомендуемые значения поправочных коэффициентов на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене	0,86	0,81	0,91

⁸ Источник информации: стр. 62 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

⁹ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
такого же объекта с отделкой в среднем состоянии			
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Корректировка на наличие отдельного входа.

Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»¹⁰, стр. 159, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.



Диаграмма 4.2. Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом

¹⁰Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

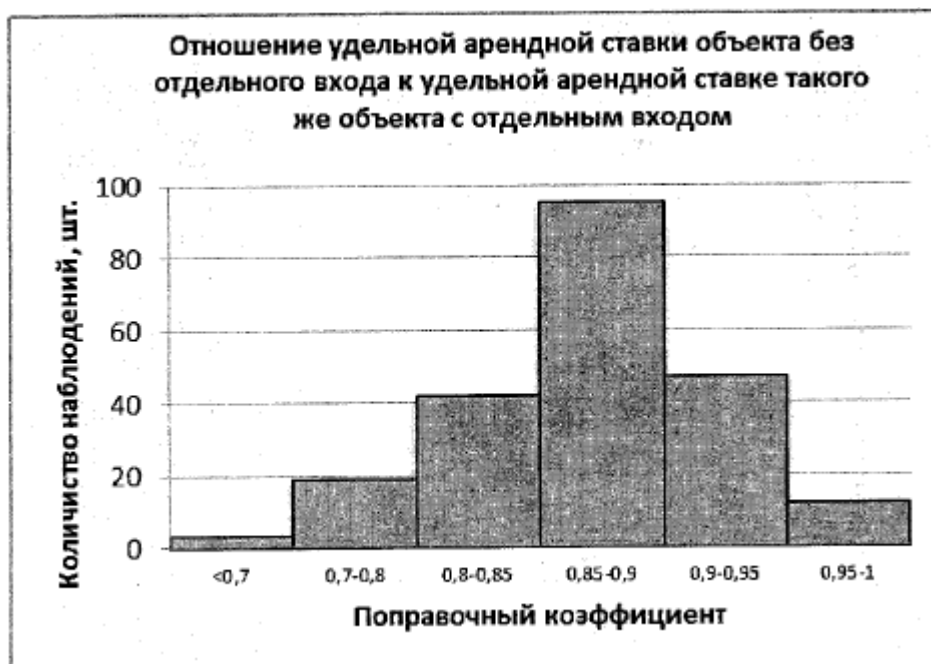


Диаграмма 4.3. Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом

Корректировка на расположение относительно красной линии. Данная корректировка учитывает уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и т.д.). В исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 109¹¹, приведены значения поправочных коэффициентов на ограниченность доступа к объекту.

Таблица 4.18. Поправка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Корректировка на тип объекта. Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»¹², стр. 145, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.

¹¹ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

¹²Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Таблица 4.19. Поправка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Этажное расположение. Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя. Для объектов-аналогов, этажность которых отличается от объекта оценки, применяется корректировка на этажность.

Данная корректировка вносится, когда объект оценки и объекты – аналоги расположены на разных этажах. Для объектов – аналогов, расположенных не на первых этажах применяется понижающая корректировка, т.к. объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первых этажах более привлекательнее для потенциальных собственников (арендаторов) и удобнее для потенциальных клиентов. Это подтверждается в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»¹³, стр. 163, приведены следующие значения скидок:

Таблица 4.20. Корректировка на этажность

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставки аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставки аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Состав арендной платы. Как правило, состав арендной ставки указывается участником рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

¹³Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Таблица 4.21. Корректировка на состав арендной платы

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Корректировка на площадь. Общеизвестным остается тот факт, что площадь объекта непосредственно влияет на его стоимость. По законам ценообразования на рынке недвижимости, с ростом площади стоимость объекта, как правило, уменьшается.

Корректировка на площадь для торгово-офисной недвижимости приведена в исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»¹⁴, стр. 133.

Таблица 4.22. Матрица корректировок на площадь для торгово-офисной недвижимости по цене предложения

Площадь, кв.м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Для гаража

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 176¹⁵, приведены следующие значения скидок:

Таблица 4.23. Значения скидки на торг на цены предложений. Неактивный рынок

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	18%	11%	25%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%

¹⁴ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

¹⁵ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	15%	10%	21%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что численность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми является земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для земельных участков применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»¹⁶, стр. 72. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

Таблица 4.24. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона
Областной центр
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты

¹⁶ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Корректировка на местоположение для земельных участков была принята на уровне отношения цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру¹⁷ (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

Таблица 4.25. Корректировка на местоположение

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Корректировка на наличие отопления. Размер величины корректировок на наличие отопления приведены в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», стр. 186¹⁸.

Таблица 4.26. Значения скидки на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

Корректировка на площадь. Общеизвестным остается тот факт, что площадь объекта непосредственно влияет на его стоимость. По законам ценообразования на рынке недвижимости, с ростом площади стоимость объекта, как правило, уменьшается.

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости приведена в исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»¹⁹, стр. 156.

¹⁷ Источник информации: стр. 74 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

¹⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

¹⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

Таблица 4.27. Матрица корректировок на площадь для производственно-складской недвижимости

Площадь, кв.м.		Аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны.

Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно-стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения), стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс.

Диапазон цен на офисную недвижимость в ЯНАО варьируется **от 34 083 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) **до 78 571 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке)

Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость в ЯНАО варьируется **от 4 444 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) **до 7 500 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Арендные ставки на офисную недвижимость колеблются от **500 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **850 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке). Для встроенных офисных помещений арендная ставка имеет более высокий ценовой диапазон от **650 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **1300 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Арендная ставка на производственно-складскую недвижимость варьируется от **333 руб./кв.м.** (минимальное значение по выборке) до **416 руб./кв.м.** (максимальное значение по выборке).

Источники информации:

1. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;

2. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;

3. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., издание четвертое – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.;

4. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)» Часть 1, издание ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2015 г.;

5. Основные показатели социально-экономического развития российской федерации январе-сентябре

2017

года:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125;

6. Доклад о социально-экономической ситуации в Ямало-Ненецком автономном округе за январь-июнь 2017 года.: <https://de.yanao.ru/presscenter/lectures/195/>;
7. Социально-экономическая ситуация на территории Надымского района за 9 месяцев 2017 года: <http://nadymregion.ru/activity/economics/economic-situation.php>;
8. Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО: <http://inaxo1.wixsite.com/ocenka72/->;
9. Открытый источник информации сети Интернет: <https://www.avito.ru/>;
10. Открытый источник информации сети Интернет: <https://multilisting.su/g-nadym>;
11. Открытый источник информации сети Интернет: <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>;
12. Открытый источник информации сети Интернет: <http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

В соответствии с этим определение рыночной стоимости строится на основе трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Каждый из этих подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

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.

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.

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.

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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В настоящем отчете рыночная стоимость объектов оценки будет определена с использованием сравнительного и доходного подхода.

Оценщиком было принято **решение применить сравнительный подход**, так как анализ рынка показал наличие на рынке недвижимости аналогичных объектов, сопоставимых по техническим, качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом. Оценщиком было принято **решение применить доходный подход**, так как существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» стоимость объекта оценки, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

В оценочной практике существуют несколько методик по оценке объектов капитального строительства в рамках Затратного расчета, одними из них являются:

- метод сравнительной единицы измерения или метод удельной стоимости (скорректированная стоимость выбранной для расчета недвижимости умножается на число единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 м², 1 м³, 1 место и т.д.);
- поэлементный (удельная стоимость единицы измерения объекта или всего объекта определяется исходя из поэлементных затрат);
- сметный (составляются объектные и сводные сметы строительства объекта);
- индексный (балансовая стоимость оцениваемого объекта умножается на индекс переоценки, утвержденный Госкомстатом).

Рыночную стоимость права собственности (аренды) земельных участков определяют с помощью трех традиционных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В данном случае затратный подход не применялся. Отказ от применения затратного подхода обоснован тем, что расчет затрат на строительство встроенного нежилого помещения в составе здания является слишком трудоемким и нецелесообразным. Так же согласно п.24а ФСО-7, затратный подход не рекомендуется применять для оценки частей объектов недвижимости, например жилых и нежилых помещений.

Для объекта – пристрой к офису ЗАО «Новатор-93» затратный подход также не применялся. Согласно п.24(г) ФСО №7 стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, включает стоимость прав на земельный участок, который необходим для использования объекта оценки. Поскольку согласно информации, предоставленной Заказчиком, а также согласно данным Справки «О направлении информации по земле», выданной межрайонной ИФНС России №4 по ЯНАО, от 02.09.2014 №04-07/11060, сведения о земельном участке отсутствуют, документации на земельный участок предоставлено не было. Таким образом, определить стоимость земельного участка под пристроем к офису ЗАО «Новатор-93» не представляется возможным. Расчет затратного подхода без учета земельного участка приведет к искаженным данным и погрешности в проводимых расчетах.

5.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

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

Согласно п.13 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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п.22 ФСО №7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости 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.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости выделяют следующие методы:

- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи;
- метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам; анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках метода сравнения продаж.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи

В этом случае в качестве единиц сравнения используются:

1. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ).
2. Общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор - это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения ВРМ необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) по сопоставимым продажам аналогов определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Общий коэффициент капитализации. Основные этапы расчета стоимости объекта:

1) подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;

2) общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.

В методе оценки на основе соотношения дохода и цены продажи используют информацию о финансовых коэффициентах, он дает более грубый результат и удобен при наличии соответствующей финансовой информации для подтверждения результатов, полученных методом сравнения продаж. Этот метод требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.

Вывод о применимости методов сравнительного подхода.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи не будет использован в данном расчете поскольку, учитывая состояние регионального рынка Объекта оценки:

1) при подборе сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости не возможно полное достижение сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов;

2) отсутствует возможность получения достоверной экономической информации по объектам-аналогам - оценка рыночного валового (действительного) дохода, генерируемого объектом весьма условна и может дать некорректные результаты.

Учитывая анализ рынка Объекта оценки (см. раздел 4 настоящего Отчета), сравнительный подход в рамках настоящей оценки применим на основе **метода сравнения продаж**.

Для оцениваемого объекта в расчете использована информация, представленная на интернет ресурсе: <https://www.avito.ru> и пр.

5.3.1. 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.

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

В качестве единицы сравнения может выступать: цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв.м.); цена за единицу объема строения; цена за квартиру или комнату, помещение; цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или

театре, место или номер в гостинице, прочее); одно парковочное или машиноместо и т.д. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При определении стоимости земельных участков в качестве единицы сравнения, как правило, принимают 1 га, 1 сотку или 1 кв.м. площади.

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

Корректировка значения единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

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

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

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Элементами сравнения могут быть следующие характеристики: состав передаваемых прав на объект недвижимости; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью; условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки); местоположение объекта; физические характеристики объекта; экономические характеристики использования объекта.

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:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (вносятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату);
- 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.

5.3.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является: Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486). Объект оценки представляет собой объект, состоящий из следующих составных частей (наименование по свидетельству о государственной регистрации):

1. Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47;

2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166;

3. Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования существующее назначение соответствует наиболее эффективному. Текущее использование объекта оценки на дату оценки соответствует разрешённому использованию, согласно Свидетельствам о государственной регистрации, а именно: нежилое.

Кроме того, согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г. оцениваемый объект имеет существующие ограничения (обременения) права в виде запрещения сделок с имуществом (запрет отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество). В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Правила отбора данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Согласно п.22(б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных ofert), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

Поскольку согласно проведенным исследованиям рынка коммерческой недвижимости в г.Надыме ЯНАО, показал ограниченное количество предложений по продаже пристроенных зданий, в рамках данного отчета было принято решение в качестве аналогов к данному объекту использовать офисные помещения с последующей корректировкой на тип помещения (встроенное помещение, отдельностоящее здание с земельным участком). При этом пристрой приравнивался к типу отдельностоящих зданий с земельным участком.

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» представлены данные по 5-и предложениям к продаже коммерческой недвижимости, выставленных на дату оценки. С целью выявления аналогов оцениваемого объекта был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик исходил из предположения, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиком периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. 5.1., представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Таблица 5.1. Данные по продажам объектов-аналогов нежилого здания – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47, по состоянию на 14.11.2017 г. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464
Площадь, м²	133,00	146,7	163,9	85,0	70,0	199,0
Цена, руб.	определяется	5 000 000	5 607 600	3 190 000	5 500 000	7 000 000
Цена 1 м², руб.	определяется	34 083	34 214	37 529	78 571	35 176
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	ноябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Изыскатель, д.32	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Космонавтов, д.12	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строитель, д.5, корп.6
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее)	пристрой к офису ЗАО «Новатор-93»	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
здание)						
Предполагаемое использование объекта	нежилое здание (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)

В таблице 5.1. Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22(а) ФСО №1).

На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представленной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры. В частности, все объекты-аналоги предлагаются к продаже на типичных для рынка условиях: реализуется право собственности, имеют единые условия финансирования, объекты реализуются в один период времени (октябрь-ноябрь 2017 г.), имеют единое использование объектов. Существенные отличия заключаются в условиях продажи, местоположении, состоянии отделки помещений, расположения относительно красной линии, типе объекта и площади объектов. Следовательно, данные параметры (элементы сравнения) были выбраны для сопоставления.

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Правила отбора данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Согласно п.22(б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных ofert), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» представлены данные по 4-м предложениям к продаже коммерческой недвижимости, выставленных на дату оценки. С целью выявления аналогов оцениваемого объекта был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик исходил из предположения, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиков периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. 5.2., представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Таблица 5.2. Данные по продажам объектов-аналогов нежилого здания – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166, по состоянию на 14.11.2017 г. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907629892	https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907628276	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426
Площадь, м²	126,40	85,0	45,0	70,0	199,0
Цена, руб.	определяется	3 190 000	1 990 000	5 500 000	7 000 000
Цена 1 м², руб.	определяется	37 529	44 222	78 571	35 176
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Школьная, д.30	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строителей, д.5, корп.6
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	5 этаж
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)

В таблице 5.2. Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22(а) ФСО №1).

На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представлен-

ной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры. В частности, все объекты-аналоги предлагаются к продаже на типичных для рынка условиях: реализуется право собственности, имеют единые условия финансирования, объекты реализуются в один период времени (октябрь-ноябрь 2017 г.), имеют единое использование объектов. Существенные отличия заключаются в условиях продажи, местоположении, состоянии отделки помещений, в наличии отдельного входа, этажном расположении объекта и площади объектов. Следовательно, данные параметры (элементы сравнения) были выбраны для сопоставления.

Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Правила отбора данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Согласно п.22(б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных ofert), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» представлены данные по 3-м предложениям к продаже коммерческой недвижимости, выставленных на дату оценки. С целью выявления аналогов оцениваемого объекта был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик исходил из предположения, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиком периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. 5.3., представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Таблица 5.3. Данные по продажам объектов-аналогов по состоянию на 14.11.2017 г. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/3864835-28-0-m-210000-rub-gsk-lada	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4259262-27-0-m-170000-rub-vosmoy-proezd-gsk-ozon	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4266616-27-0-m-120000-rub-gsk-volga
Площадь, м ²	69,50	28,0	27,0	27,0
Цена, руб.	определяется	210 000	170 000	120 000
Цена 1 м ² , руб.	определяется	7 500	6 296	4 444
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Надым	ЯНАО, г.Надым, проезд 8	ЯНАО, г.Надым
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)

В таблице 5.3. Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22(а) ФСО №1).

На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представленной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры. В частности, все объекты-аналоги предлагаются к продаже на типичных для рынка условиях: реализуется право собственности, имеют единые условия финансирования, объекты реализуются в один период времени (октябрь-ноябрь 2017 г.), имеют единое использование объектов. Существенные отличия заключаются в условиях продажи, местоположении, в наличии коммуникаций и площади объектов. Следовательно, данные параметры (элементы сравнения) были выбраны для сопоставления.

5.3.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для офисной недвижимости

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»²⁰, стр. 314, приведены следующие значения скидок:

Таблица 5.4. Значения скидки на торг, %

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

Корректировка на уторгование принимается согласно выше представленной таблице и для низкокласных офисно-торговых объектов по среднему значению расширенного интервала и составляет **16,9%**. В расчет принимается числовое значение данной величины - **0,83**.

²⁰Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

Таблица 5.5. Корректировка на условия продажи (скидка на торг) для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

Таблица 5.6. Корректировка на условия продажи (скидка на торг) для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,83	0,83	0,83	0,83

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что численность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми является земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для торговых помещений применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»²¹, стр. 61. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

²¹ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 5.7. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона
Областной центр
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты

Корректировка на местоположение для торговых помещений была принята на уровне отношения цен/ арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру²² (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

Таблица 5.8. Корректировка на местоположение для торгово-офисных объектов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

Таблица 5.9. Корректировка на местоположение для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверев а, д.47	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Изыскатель, д.32	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Космонавтов, д.12	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строитель, д.5, корп.6
Типовая территориальная зона	4	2	2	4	1	2
Корректировка на местоположение		0,64	0,64	1,00	0,55	0,64

Таблица 5.10. Корректировка на местоположение для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	ЯНАО, г.Надым,	ЯНАО, г.Лабытнанги,	ЯНАО, г.Лабытнанги,	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой,

²² Источник информации: стр. 62 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ул.Дзержинского, д.48	ул.Школьная, д.30		мкр.Строителей, д.5, корп.6
Типовая территориальная зона	4	4	4	1	2
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,55	0,64

Корректировка на состояние отделки объекта. Класс качества отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени. Класс качества отделки напрямую зависит от внутренней отделки объекта оценки. В исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 183²³, приведены значения поправочных коэффициентов на состояние отделки.

Таблица 5.11. Рекомендуемые значения поправочных коэффициентов на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на состояние отделки, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{отд}$, где $K_{отд}$ - это показатель корректировки на состояние отделки, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту для объекта – пристрой к офису ЗАО «Новатор-93» принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала (0,86), поскольку для отдельностоящих зданий данная корректировка не оказывает существенного влияния на стоимость объекта. Таким образом, корректировка составляет **1,16**.

Таблица 5.12. Корректировка на состояние отделки для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	Черновая отделка

²³ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16

К расчёту для объекта – помещение принимается среднее значение поправочного коэффициента расширенного интервала (0,79), поскольку для встроенных помещений данная корректировка оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Таким образом, корректировка составляет **1,26**.

Таблица 5.13. Корректировка на состояние отделки для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,26

Корректировка на наличие отдельного входа.

Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»²⁴, стр. 159, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.



Диаграмма 5.1. Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом

²⁴Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{вход}}$, где $K_{\text{вход}}$ - это показатель корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается среднее значение поправочного коэффициента из диапазона максимального количества наблюдений (0,85-0,90). Таким образом, корректировка составляет **0,88**.

Поскольку для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47, используются объекты-аналоги, идентичные по данному фактору с объектом оценки, для данного объекта корректировка на наличие отдельного входа не применялась.

Таблица 5.14. Корректировка на наличие отдельного входа для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		0,88	0,88	0,88	0,88

Корректировка на тип объекта. Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»²⁵, стр. 145, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.

Таблица 5.15. Поправка на тип объекта для объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,91

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на тип объекта, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{тип}}$, где $K_{\text{тип}}$ - это показатель корректировки на тип объекта, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,91. Таким образом, корректировка составляет **1,10**.

²⁵Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Таблица 5.16. Корректировка на тип объекта для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тип объекта	пристрой к офису ЗАО «Новатор-93»	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10

Этажное расположение. Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя. Для объектов-аналогов, этажность которых отличается от объекта оценки, применяется корректировка на этажность.

Данная корректировка вносится, когда объект оценки и объекты – аналоги расположены на разных этажах. Для объектов – аналогов, расположенных не на первых этажах применяется понижающая корректировка, т.к. объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первых этажах более привлекательнее для потенциальных собственников (арендаторов) и удобнее для потенциальных клиентов. Это подтверждается в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»²⁶, стр. 163, приведены следующие значения скидок:

Таблица 5.17. Корректировка на этажность

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на этажное расположение, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{этаж}}$, где $K_{\text{этаж}}$ - это показатель корректировки на этажное расположение, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается среднее значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,87. Таким образом, корректировка составляет **1,15**.

Таблица 5.18. Корректировка на этажное расположение для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения встроенного помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	5 этаж
Корректировка на этаж расположения встроенного помещения		1,00	1,00	1,00	1,15

²⁶Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Корректировка на площадь. Общеизвестным остается тот факт, что площадь объекта непосредственно влияет на его стоимость. По законам ценообразования на рынке недвижимости, с ростом площади стоимость объекта, как правило, уменьшается.

Корректировка на площадь для торгово-офисной недвижимости приведена в исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»²⁷, стр. 133.

Таблица 5.19. Матрица корректировок на площадь для торгово-офисной недвижимости по цене предложения

Площадь, кв.м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 5.20. Корректировка на площадь для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь (общая), кв.м.	133,00	146,70	163,90	85,00	70,00	199,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	0,93	0,93	1,00

Таблица 5.21. Корректировка на площадь для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь (общая), кв.м.	126,40	85,00	45,00	70,00	199,00
Корректировка на площадь		0,93	0,93	0,93	1,00

Корректировка на площадь вносится в соответствии с выше представленной таблицей.

Для гаража

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

²⁷ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 176²⁸, приведены следующие значения скидок:

Таблица 5.22. Значения скидки на торг на цены предложений. Неактивный рынок

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	18%	11%	25%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%

Корректировка на уторгование принимается согласно выше представленной таблице для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, по максимальному значению значению расширенного интервала и составляет **24%**. В расчет принимается числовое значение данной величины – **0,76**.

Таблица 5.23. Корректировка на торг

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,76	0,76	0,76

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что численность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми являются земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для земельных участков применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения

²⁸ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»²⁹, стр. 72. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

Таблица 5.24. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона
Областной центр
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты

Корректировка на местоположение для земельных участков была принята на уровне отношения цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру³⁰ (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

Таблица 5.25. Корректировка на местоположение

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57

Таблица 5.26. Корректировка на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Надым	ЯНАО, г.Надым, проезд 8	ЯНАО, г.Надым
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00

Корректировка на наличие отопления. Размер величины корректировок на наличие отопления приведены в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», стр. 186³¹.

²⁹ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

³⁰ Источник информации: стр. 74 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

³¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

Таблица 5.27. Значения скидки на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на этажное расположение, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{отопл}}$, где $K_{\text{отопл}}$ - это показатель корректировки на этажное расположение, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,80. Таким образом, корректировка составляет **1,25**.

Таблица 5.28. Корректировка на наличие отопления

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,25	1,25

Корректировка на площадь. Общеизвестным остается тот факт, что площадь объекта непосредственно влияет на его стоимость. По законам ценообразования на рынке недвижимости, с ростом площади стоимость объекта, как правило, уменьшается.

Корректировка на площадь для производственно-складской недвижимости приведена в исследованиях Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»³², стр. 156.

Таблица 5.29. Матрица корректировок на площадь для производственно-складской недвижимости

Площадь, кв.м.		Аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
Объект оценки	<100	1,00	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Таблица 5.30. Корректировка на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь (общая), кв.м.	69,50	28,00	27,00	27,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00

Расчет **весовых коэффициентов** при обобщении результатов после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

³² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

a^n – отношение цен аналога до и после внесения корректировок;

A – сумма величин отношений цен аналога до и после внесения корректировок.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, печатные издания, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется 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:

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

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

5.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Процесс корректировок значений единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 5.31. Определение стоимости объекта оценки – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_131597464	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_g_noyabrsk_e_ul_kosmonavtov1639_kv.m_982549602	https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907629892	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426
Площадь, м²	133,00	146,7	163,9	85,0	70,0	199,0
Цена, руб.	определяется	5 000 000	5 607 600	3 190 000	5 500 000	7 000 000
Цена 1 м², руб.	определяется	34 083	34 214	37 529	78 571	35 176
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		34 083	34 214	37 529	78 571	35 176
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		34 083	34 214	37 529	78 571	35 176
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена, руб/м ²		28 289	28 398	31 149	65 214	29 196
Дата предложения	ноябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		28 289	28 398	31 149	65 214	29 196
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Изыскатель, д.32	ЯНАО, г.Ноябрьск, ул.Космонавтов, д.12	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строителей, д.5, корп.6
Корректировка на местоположение		0,64	0,64	1,00	0,55	0,64
Скорректированная цена, руб./м ²		18 105	18 175	31 149	35 868	18 685
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Скорректированная цена, руб./м ²		18 105	18 175	31 149	35 868	21 675
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		18 105	18 175	31 149	35 868	21 675
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		18 105	18 175	31 149	35 868	21 675
Тип объекта	пристрой к офису ЗАО "Новатор-93"	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Скорректированная цена		19 916	19 993	34 264	39 455	23 843
Предполагаемое использование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение (офис)

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
объекта	(офис)	(офис)	(офис)	(офис)	(офис)	
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		19 916	19 993	34 264	39 455	23 843
Площадь (общая), кв.м.	133,00	146,70	163,90	85,00	70,00	199,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	0,93	0,93	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		19 916	19 993	31 866	36 693	23 843
Весовые коэффициенты		0,1847	0,1847	0,2685	0,1477	0,2144
Стоимость по оцениваемому объекту, м²	26 459	3 678	3 693	8 556	5 420	5 112
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)						
среднее арифметическое значение по выборке	26 462	среднее значение по выборке	26 459			
среднеквадратическое отклонение по выборке	7 507	среднеквадратическое отклонение по выборке	7 507			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	28,00%	коэффициент вариации после присвоения удельных весов	28,00%			
Итого стоимость объекта оценки, руб.	3 519 047					
Округленно, руб.	3 519 000					

*Примечание: показатель цены получился ниже установленного диапазона цены предложения в разделе 4.3., поскольку почти все выбранные объекты-аналоги находятся в населенных пунктах с более высоким уровнем цен.

ВЫВОД: стоимость объекта оценки – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14.11.2017 г. составила округленно:

3 519 000 рублей

(Три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч рублей).

Таблица 5.32. Определение стоимости объекта оценки – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_	https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_	https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_ne	https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_ne

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		nedvizhimost/ofis_907629892	nedvizhimost/ofis_907628276	dvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829	dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426
Площадь, м²	126,40	85,0	45,0	70,0	199,0
Цена, руб.	определяется	3 190 000	1 990 000	5 500 000	7 000 000
Цена 1 м², руб.	определяется	37 529	44 222	78 571	35 176
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		37 529	44 222	78 571	35 176
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		37 529	44 222	78 571	35 176
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб./м²		31 149	36 704	65 214	29 196
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м²		31 149	36 704	65 214	29 196
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дзержинского, д.48	ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Школьная, д.30	ЯНАО, г.Салехард, ул.Чубынина, д.23	ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр.Строителей, д.5, корп.6
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,55	0,64
Скорректированная цена, руб./м²		31 149	36 704	35 868	18 685
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	Черновая отделка
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,26
Скорректированная цена, руб./м²		31 149	36 704	35 868	23 543
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка на наличие/отсутствие		0,88	0,88	0,88	0,88

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
отдельного входа					
Скорректированная цена, руб./м ²		27 411	32 300	31 564	20 718
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		27 411	32 300	31 564	20 718
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		27 411	32 300	31 564	20 718
Этаж расположения встроенного помещения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	5 этаж
Корректировка на этаж расположения встроенного помещения		1,00	1,00	1,00	1,15
Скорректированная цена, руб./м ²		27 411	32 300	31 564	23 826
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		27 411	32 300	31 564	23 826
Площадь (общая), кв.м.	126,40	85,00	45,00	70,00	199,00
Корректировка на площадь		0,93	0,93	0,93	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		25 492	30 039	29 355	23 826
Весовые коэффициенты		0,2819	0,2819	0,1553	0,2810
Стоимость по оцениваемому объекту, м ²	26 908	7 186	8 468	4 559	6 695
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)					
среднее арифметическое значение по выборке	27 178	среднее значение по выборке	26 908		
среднеквадратическое отклонение по выборке	3 000	среднеквадратическое отклонение по выборке	3 000		
коэффициент вариации до присвоения	11,00%	коэффициент вариации после	11,00%		

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
удельных весов		присвоения удельных весов			
Итого стоимость объекта оценки, руб.	3 401 171				
Округленно, руб.	3 401 000				

*Примечание: показатель цены получился ниже установленного диапазона цены предложения в разделе 4.3., поскольку почти все выбранные объекты-аналоги находятся в населенных пунктах с более высоким уровнем цен.

ВЫВОД: стоимость объекта оценки – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14.11.2017 г. составила округленно:

3 401 000 рублей
(Три миллиона четыреста одна тысяча рублей).

Таблица 5.33. Определение стоимости объекта оценки – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/3864835-28-0-m-210000-rub-gsk-lada	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4259262-27-0-m-170000-rub-vosmoy-proezd-gsk-ozon	https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4266616-27-0-m-120000-rub-gsk-volga
Площадь, м ²	69,50	28,0	27,0	27,0
Цена, руб.	определяется	210 000	170 000	120 000
Цена 1 м ² , руб.	определяется	7 500	6 296	4 444
Передаваемые имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		7 500	6 296	4 444
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		7 500	6 296	4 444
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	4 785	3 377
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	4 785	3 377

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Надым	ЯНАО, г.Надым, проезд 8	ЯНАО, г.Надым
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	4 785	3 377
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	4 785	3 377
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,25	1,25
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	5 981	4 221
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	5 981	4 221
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	5 981	4 221
Площадь (общая), кв.м.	69,50	28,00	27,00	27,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		5 700	5 981	4 221
Весовые коэффициенты		0,2857	0,3571	0,3571
Стоимость по оцениваемому объекту, м ²	5 271	1 628	2 136	1 507
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)				
среднее арифметическое значение по выборке	5 301	среднее значение по выборке	5 271	
среднеквадратическое отклонение по выборке	946	среднеквадратическое отклонение по выборке	946	
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	18,00%	коэффициент вариации после присвоения удельных весов	18,00%	
Итого стоимость объекта оценки, руб.	366 335			
Округленно, руб.	366 000			

ВЫВОД: стоимость объекта оценки – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 14.11.2017 г. составила округленно:

366 000 рублей
(Триста шестьдесят шесть тысяч рублей).

Таблица 5.34. Итоги по сравнительному подходу

Наименование имущества	Итоговая величина стоимости, руб. (с учетом НДС)
Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 133 кв.м., инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, 47	3 519 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом. 165,166	3 401 000,00
Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	366 000,00
ИТОГО	7 286 000,00

5.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

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).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход включает два метода расчета стоимости объекта недвижимости:

- капитализация доходов (прямая капитализация);
- дисконтирование денежных потоков.

Расчет стоимости объекта оценки **методом капитализации доходов** включает в себя следующие этапы:

- определение потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки капитализации;
- определение текущей стоимости доходов.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП, когда:

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

Метод дисконтированных денежных потоков — наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретает инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Второй метод находит свое место в случае, если предполагаются неодинаковые доходы по годам владения собственностью. Первый — когда доходы будут одинаковыми.

Вывод о применимости методов доходного подхода.

Метод прямой капитализации применяется при наличии достаточно достоверных сведений о доходах и ценах сделок по сопоставимым объектам. Учитывая анализ рынка Объекта оценки (см. раздел 4 настоящего Отчета), доходный подход в рамках настоящей оценки применим на основе **метода капитализации доходов**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход — доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) осуществляется по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times A_p,$$

где: **S** — площадь объекта оценки;

A_p — рыночная ставка арендной платы в год.

Рыночные ставки аренды для оцениваемых помещений определены с использованием методов сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора информации об уровне арендных ставок на аналогичные объекты.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, сдающихся в аренду на рынке, по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Для оцениваемого объекта в расчете использована информация, представленная в Интернет

ресурсах <https://www.avito.ru> и прочие ресурсы.

5.4.1. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Выбор единиц сравнения.

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать: цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв.м.); цена за единицу объема строения; цена за квартиру или комнату, помещение; цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее); одно парковочное или машиноместо и т.д. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При определении стоимости земельных участков в качестве единицы сравнения, как правило, принимают 1 га, 1 сотку или 1 кв.м. площади.

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

Нежилые помещения на рынке представлены в различной площади, поэтому для удобного расчета величины арендной ставки оцениваемого объекта оценщик принимает решение взять за единицу оценки 1 кв.м. нежилых помещений.

Корректировка значения единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

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

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

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Элементами сравнения могут быть следующие характеристики: состав передаваемых прав на объект недвижимости; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью; условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки); местоположение объекта; физические характеристики объекта; экономические характеристики использования объекта.

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:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (вносятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату);

- 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.

5.4.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является: Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486). Объект оценки представляет собой объект, состоящий из следующих составных частей (наименование по свидетельству о государственной регистрации):

1. Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47;

2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166;

3. Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования существующее назначение соответствует наиболее эффективному. Текущее использование объекта оценки на дату оценки соответствует разрешённому использованию, согласно Свидетельствам о государственной регистрации, а именно: нежилое.

Кроме того, согласно Выписке из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, выданной Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, №55-00-4001/5001/2017-6801 от 13.10.2017г. оцениваемый объект имеет существующие ограничения (обременения) права в виде запрещения сделок с имуществом (запрет отчуждать без согласия ИФНС №4 по ЯНАО недвижимое имущество). В рамках данного отчета стоимость Объекта оценки определяется без учета существующих ограничений (обременений) и не влияют на итоговый результат

Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Правила отбора данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Согласно п. 22 (б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных ofert), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» на дату оценки представлены данные по 3-м предложениям по аренде аналогичных объектов недвижимости. С целью выявления аналогов для оцениваемого нежилого помещения был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, представленных к аренде. Оценщик исходил из предположения, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок аренды в определенном Оценщиком сегменте рынка, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также из представленной в табл. 4.3. не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и

источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиков периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. ниже, представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Основные характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.35. Объекты-аналоги для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1033180649	https://www.avito.ru/nyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь, м²	1	1	1	1
Цена 1 м², руб.	определяется	850	500	650
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	арендная ставка	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	ЯНАО, г.Надым, ул.Полярная	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтузиастов, 45
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопом, состояние отделки хорошее
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	без отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально
Тип помещения	пристрой к офису ЗАО «Новатор-93»	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

В таблице выше Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22а ФСО-1). На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представленной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры: в передаваемых имущественных правах, условиях финансирования, рыночных условиях (дате предложения), состоянии отделки и предполагаемого использования. Существенные отличия заключаются в условии продажи, местоположении, наличии отдельного входа, расположении относительно красной линии, типе объекта и составе арендной платы.

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Правила отбора данных об объектах-аналогах для проведения расчетов.

Согласно п. 22 (б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных оферт), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» на дату оценки представлены данные по 4-м предложениям по аренде аналогичных объектов недвижимости. С целью выявления аналогов для оцениваемого нежилого помещения был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, представленных к аренде. Оценщик исходил из предположения, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок аренды в определенном Оценщиком сегменте рынка, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также из представленной в табл. 4.3. не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиком периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. ниже, представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Основные характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.36. Объекты-аналоги для объекта – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1142534735	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь, м²	1	1	1	1	1
Цена 1 м², руб.	Определяется	850	850	1 300	650
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	арендная ставка	цена аренды	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, 1 мкр., 6	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д.18	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтузиастов, 45

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	без отдельного входа
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

В таблице выше Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22а ФСО-1). На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представленной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры: в передаваемых имущественных правах, условиях финансирования, рыночных условиях (дате предложения), состоянии отделки и предполагаемого использования. Существенные отличия заключаются в условии продажи, местоположении, наличии отдельного входа, расположении относительно красной линии и составе арендной платы.

Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Согласно п. 22 (б) 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 однообразным.

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных оферт), принятых из открытых источников информации (официальные интернет-сайты, печатные издания).

В разделе 4 «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта» на дату оценки представлены данные по 4-м предложениям по аренде аналогичных объектов недвижимости. С целью выявления аналогов для оцениваемого нежилого помещения был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, представленных к аренде. Оценщик исходил из предположения, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок аренды в определенном Оценщиком сегменте рынка, а, следовательно, могут быть использованы при проведении расчетов по определению стоимости Объекта оценки.

При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения объектов. Также из представленной в табл. 4.3. не были использованы объекты с максимальным и минимальным значениями стоимостных показателей. В результате выборки оценщик использовал материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации, позволяющие делать вывод об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приведена в таблице ниже.

Копии использованных Оценщиком периодических изданий и копии страниц с сайтов сети Интернет, указанных в табл. ниже, представлены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Основные характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.37. Объекты-аналоги для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://multilisting.su/g-noyabrsk/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/4223492-30-0-m-10000-rub	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/brick/4884746-25-0-m-10000-rub-laguna-3	https://multilisting.su/g-novyy-urengoy/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/5587564-30-0-m-23000-rub-ul-severnoe-koltso	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/3953374-24-0-m-10000-rub-podshibyakina
Площадь, м²	1	1	1	1	1
Цена 1 м², руб.	Определяется	333	400	383	416
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	арендная ставка	цена аренды	цена аренды	цена аренды	цена аренды
Дата предложения	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Ноябрьск	ЯНАО, г.Салехард	ЯНАО, г.Новый Уренгой, северное кольцо	ЯНАО, г.Салехард, ул.Подшибякина
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom	отделка класса качества Есopom
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

В таблице выше Оценщиком был проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения (п.22а ФСО-1). На основе проведенного анализа оценщик делает следующие выводы: из выше представленной таблицы видно, что выбранные объекты-аналоги имеют равные с оцениваемыми объектами параметры: в передаваемых имущественных правах, условиях финансирования, рыночных условиях (дате предложения), состоянии отделки, материале стен и предполагаемого использования. Существенные отличия заключаются в условии продажи, местоположении, наличии коммуникаций и составе арендной платы.

5.4.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для офисной недвижимости

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»³³, стр. 314, приведены следующие значения скидок:

Таблица 5.38. Значения скидки на торг, %

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,95	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка на уторгование принимается согласно выше представленной таблице и для низкокласных офисно-торговых объектов по максимальному значению расширенного интервала и составляет **19,7%**. В расчет принимается числовое значение данной величины – **0,80**.

Таблица 5.39. Корректировка на условия продажи (скидка на торг) для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,80	0,80	0,80

Таблица 5.40. Корректировка на условия продажи (скидка на торг) для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,80	0,80	0,80	0,80

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что чис-

³³Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

ленность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми является земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для торговых помещений применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»³⁴, стр. 61. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

Таблица 5.41. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона
Областной центр
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты

Корректировка на местоположение для торговых помещений была принята на уровне отношения цен/ арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру³⁵ (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

Таблица 5.42. Корректировка на местоположение для торгово-офисных объектов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

³⁴ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

³⁵ Источник информации: стр. 62 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 5.43. Корректировка на местоположение для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	ЯНАО, г.Надым, ул.Полярная	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтузиастов, 45
Типовая территориальная зона	4	4	4	2
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,72

Таблица 5.44. Корректировка на местоположение для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, 1 мкр., 6	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д.18	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтузиастов, 45
Типовая территориальная зона	4	4	4	2	2
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,72	0,72

Корректировка на наличие отдельного входа.

Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости»³⁶, стр. 159, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.

³⁶Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

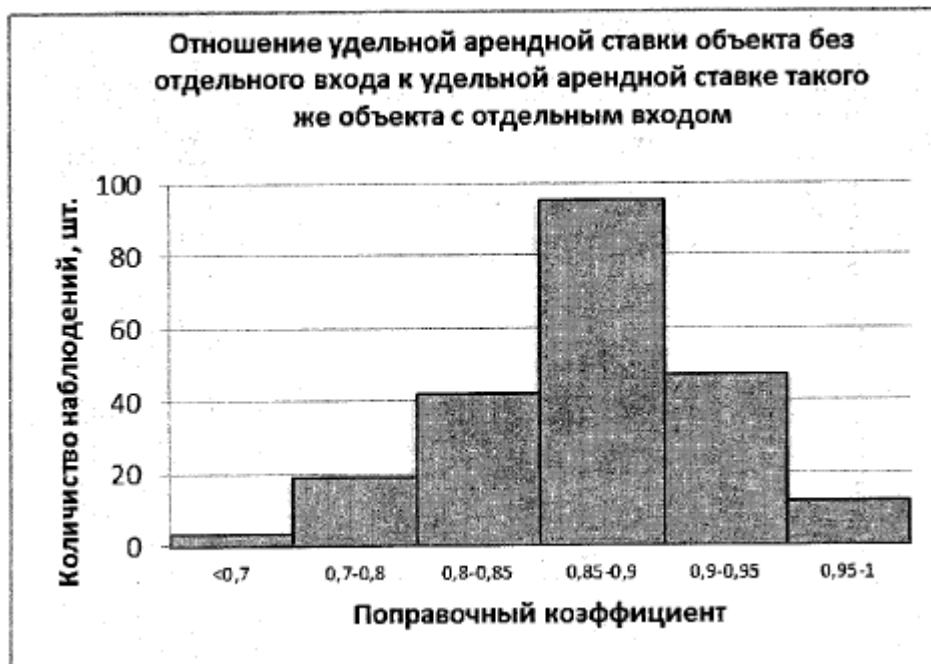


Диаграмма 5.2. Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{вход}}$, где $K_{\text{вход}}$ - это показатель корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента из диапазона максимального количества наблюдений (0,85-0,90). Таким образом, корректировка составляет 1,11.

Таблица 5.45. Корректировка на наличие отдельного входа для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	без отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		1,11	1,11	1,11

Таблица 5.46. Корректировка на наличие отдельного входа для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	без отдельного входа
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		1,00	0,90	0,90	1,00

Корректировка на расположение относительно красной линии. Данная корректировка учитывает уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и т.д.). В исследованиях Приволжского центра

методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 109³⁷, приведены значения поправочных коэффициентов на ограниченность доступа к объекту.

Таблица 5.47. Поправка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на расположение относительно красной линии, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{кл}$, где $K_{кл}$ - это показатель корректировки на расположение относительно красной линии, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,87. Таким образом, корректировка составляет **1,15**

Таблица 5.48. Корректировка на расположение относительно красной линии для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,15

Таблица 5.49. Корректировка на расположение относительно красной линии для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,15	1,00	1,15

Корректировка на тип объекта. Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник

³⁷ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

оценщика недвижимости»³⁸, стр. 145, приведены значения поправочных коэффициентов на наличие/отсутствие отдельного входа.

Таблица 5.50. Поправка на тип объекта для объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на тип объекта, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{тип}}$, где $K_{\text{тип}}$ - это показатель корректировки на тип объекта, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,93. Таким образом, корректировка составляет **1,08**.

Таблица 5.51. Корректировка на тип объекта для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип помещения	пристрой к офису ЗАО "Новатор-93"	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип помещения		1,08	1,08	1,08

Состав арендной платы. Как правило, состав арендной ставки указывается участником рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Таблица 5.52. Корректировка на состав арендной платы

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на состав арендной платы, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{ап}}$, где $K_{\text{ап}}$ - это показатель корректировки на состав арендной платы, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается среднее значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 1,20. Таким образом, корректировка составляет **0,83**.

³⁸Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Таблица 5.53. Корректировка на состав арендной платы для объекта Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной платы		0,83	1,00	1,00

Таблица 5.54. Корректировка на состав арендной платы для объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной платы		0,83	0,83	1,00	1,00

Корректировка на площадь вносится в соответствии с выше представленной таблицей.

Для гаража

Корректировка на условия продажи. Применение данной корректировки обусловлено тем, что в расчетах участвуют цены предложения, а не рыночные цены сделок. Аналитики из различных регионов провели исследование, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости.

В исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016», стр. 176³⁹, приведены следующие значения скидок:

Таблица 5.55. Значения скидки на торг на цены предложений. Неактивный рынок

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	15%	10%	21%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

Корректировка на уторгование принимается согласно выше представленной таблице для объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, по максимальному значению значению расширенного интервала и составляет **22%**. В расчет принимается числовое значение данной величины – **0,78**.

³⁹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов.: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016

Таблица 5.56. Корректировка на торг

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды
Корректировка на условия продажи		0,78	0,78	0,78	0,78

Корректировка на местоположение. Данная корректировка оказывает большое влияние на стоимость объекта и включает в себя удаленность от центра, престижность района, транспортную доступность и ближайшую застройку. Анализ рынка свидетельствует, что ценовые показатели на объекты недвижимости в крупных городах выше, чем в малонаселенных пунктах. Это обусловлено тем, что численность населения напрямую зависит от количества предприятий, а также социально-экономических условий данных населенных пунктов.

По большому счету, стоимость земельного участка тем больше, чем больше его коммерческая составляющая, которая зависит от экономического окружения районов, близости к центральной части города, концентрации объектов коммерческого, промышленного назначения (торгово-офисные, производственно-складские и т.д.). Наиболее дешевыми является земли на окраинах города, а наиболее дорогими в данном сегменте являются земельные участки в центре города.

Корректировка на местоположение определяется по формуле:

$$Пм = Ц/Цв,$$

где: **Пм** – поправка местоположение;

Ц – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта оценки;

Цв – средняя стоимость за кв. м. в районе расположения объекта-аналога.

Для определения размера корректировки на местоположение для земельных участков применялись данные исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2016»⁴⁰, стр. 72. В основе определения корректировки на местоположение лежит классификация типовых территориальных зон внутри города. Данные территориальные зоны характеризуются подобными ценообразующими факторами.

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, в пределах области, является его местонахождение. Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах области используется следующая классификация типовых зон.

Таблица 5.57. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона
Областной центр
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты

Корректировка на местоположение для земельных участков была принята на уровне отношения цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру⁴¹ (в данном случае к областным центром является г.Салехард).

⁴⁰ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

⁴¹ Источник информации: стр. 74 издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 5.58. Корректировка на местоположение

Отношение цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Таблица 5.59. Корректировка на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Ноябрьск	ЯНАО, г.Салехард	ЯНАО, г.Новый Уренгой, северное кольцо	ЯНАО, г.Салехард, ул.Подшибякина
Типовая зона	4	2	1	2	1
Корректировка на местоположение		0,66	0,48	0,66	0,48

Корректировка на наличие отопления. Размер величины корректировок на наличие отопления приведены в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», стр. 186⁴².

Таблица 5.60. Значения скидки на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

Согласно комментариям к Сборнику корректировка на этажное расположение, для случаев обратных к отношениям указанным на диаграмме, рассчитывается по формуле: $1/K_{\text{отопл}}$, где $K_{\text{отопл}}$ - это показатель корректировки на этажное расположение, выбранный из представленной таблицы.

К расчёту принимается максимальное значение поправочного коэффициента расширенного интервала – 0,78. Таким образом, корректировка составляет **1,28**.

Таблица 5.61. Корректировка на наличие отопления

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,28	1,00	1,00

⁴² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Нижний Новгород.-Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016г.

Расчет **весовых коэффициентов** при обобщении результатов после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где: **k** – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где: **pⁿ₁** – стоимость аналога после корректировок;

pⁿ₀ – исходная стоимость аналога.

aⁿ – отношение цен аналога до и после внесения корректировок;

A – сумма величин отношений цен аналога до и после внесения корректировок.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, печатные издания, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется 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:

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

где: **σ** - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;
 n – количество элементов выборки;
 P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

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).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

5.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Процесс корректировок значений единиц сравнения объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, и определение арендной ставки оцениваемого объекта в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 5.62. Определение стоимости арендной ставки объекта оценки – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1033180649	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1
Цена, руб./кв.м.	определяется	850	500	650
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		850	500	650
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		850	500	650
Условия продажи	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды
Корректировка на условия продажи		0,80	0,80	0,80
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		680	400	520
Рыночные условия (дата предложения)	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на рыночные условия (дату предложения)		1,00	1,00	1,00

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		680	400	520
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	ЯНАО, г.Надым, ул.Полярная	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Энтузиастов, 45
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,72
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		680	400	374
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		680	400	374
Наличие/отсутствие отдельного входа	отдельный вход	без отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		1,11	1,11	1,11
Скорректированная цена, руб./кв.м.		755	444	415
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,15
Скорректированная цена		755	444	477
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	пристрой к офису ЗАО "Новатор-93"	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		815	480	515
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		815	480	515
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		815	480	515
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной платы		0,83	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		676	480	515
Весовые коэффициенты		0,3137	0,3765	0,3098
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв.м.	597	256	181	160
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)				

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
среднее арифметическое значение по выборке	557	среднее значение по выборке	597	
среднеквадратическое отклонение по выборке	105	среднеквадратическое отклонение по выборке	105	
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	19,00%	коэффициент вариации после присвоения удельных весов	18,00%	
Итого арендная ставка объекта оценки, руб.	597			

Ежемесячная ставка аренды для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47, используемая для расчетов в рамках данного отчета, составляет 597 руб./кв.м.

Таблица 5.63. Определение стоимости арендной ставки объекта оценки – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812	https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_142534735	https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1	1
Цена, руб./кв.м.	определяется	850	850	1 300	650
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		850	850	1 300	650
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		850	850	1 300	650
Условия продажи	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды
Корректировка на условия продажи		0,78	0,78	0,78	0,78
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		663	663	1 014	507
Рыночные условия (дата предложения)	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на рыночные условия (дату предложения)		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректи-		663	663	1 014	507

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
ровки, руб./кв.м.					
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166	ЯНАО, г.Надым, ул.Комсомольская	Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, 1 мкр., 6	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д.18	Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.Энтузиастов, 45
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,72	0,72
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		663	663	730	365
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее	отделка класса качества Есопот, состояние отделки хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		663	663	730	365
Наличие/отсутствие отдельного входа	без отдельного входа	без отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	без отдельного входа
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа		1,00	0,90	0,90	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		663	597	657	365
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,15	1,00	1,15
Скорректированная цена		663	687	657	420
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		663	687	657	420
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1	1
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		663	687	657	420
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		663	687	657	420
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
			жей		
Корректировка на состав арендной платы		0,83	0,83	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		550	570	657	420
Весовые коэффициенты		0,2621	0,2702	0,2056	0,2621
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв.м.	605	174	186	135	110
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)					
среднее арифметическое значение по выборке	549	среднее значение по выборке	605		
среднеквадратическое отклонение по выборке	98	среднеквадратическое отклонение по выборке	98		
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	18,00%	коэффициент вариации после присвоения удельных весов	16,00%		
Итого арендная ставка объекта оценки, руб.	605				

Ежемесячная ставка аренды для объекта – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166, используемая для расчетов в рамках данного отчета, составляет 605 руб./кв.м.

Таблица 5.64. Определение стоимости арендной ставки объекта оценки – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://multilisting.su/g-noyabrsk/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/42234-92-30-0-m-10000-rub	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/brick/4884746-25-0-m-10000-rub-laguna-3	https://multilisting.su/g-novyy-urengoy/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/5587564-30-0-m-23000-rub-ul-severnoe-koltso	https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/3953374-24-0-m-10000-rub-podshibyakina
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1	1
Цена, руб./кв.м.	определяется	333	400	383	416
Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права на объект		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		333	400	383	416
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		333	400	383	416
Условия продажи	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды	Цена аренды
Корректировка на условия продажи		0,78	0,78	0,78	0,78
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		260	312	299	324
Рыночные условия (дата предложения)	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Корректировка на рыночные условия (дату предложения)		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		260	312	299	324
Местоположение	ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	ЯНАО, г.Ноябрьск	ЯНАО, г.Салехард	ЯНАО, г.Новый Уренгой, северное кольцо	ЯНАО, г.Салехард, ул.Подшибякина
Корректировка на местоположение		0,66	0,48	0,66	0,48
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		172	150	197	156
Состояние отделки объекта	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот	отделка класса качества Есопот
Корректировка на состояние отделки объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		172	150	197	156
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,28	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		172	192	197	156
Материал стен	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный	железобетонный
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м ²		172	192	197	156
Тип помещения	гараж в блоке гаражей	гараж в гаражном кооперативе	гараж в гаражном кооперативе	гараж в КГ "Уралочка"	гараж в гаражном кооперативе
Корректировка на тип помещения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		172	192	197	156
Площадь (общая), кв.м.	1	1	1	1	1
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после коррек-		172	192	197	156

Показатели	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект-аналог №4
тировки, руб./кв.м.					
Предполагаемое использование объекта	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)
Корректировка на предполагаемое использование объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		172	192	197	156
Состав арендной платы	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной платы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м2		172	192	197	156
Весовые коэффициенты		0,2751	0,2540	0,2698	0,2011
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв.м.	180	47	49	53	31
Анализ достаточности информации (анализ скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов)					
среднее арифметическое значение по выборке	179	среднее значение по выборке	180		
среднеквадратическое отклонение по выборке	19	среднеквадратическое отклонение по выборке	19		
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	11,00%	коэффициент вариации после присвоения удельных весов	11,00%		
Итого арендная ставка объекта оценки, руб.	180				

Ежемесячная ставка аренды для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж, используемая для расчетов в рамках данного отчета, составляет 180 руб./кв.м.

5.4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Далее был произведен расчет потенциального валового дохода, который представлен в таблице ниже.

Таблица 5.65. Определение ПВД для оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Площадь объекта	м ²	69,50	133,00	126,4
2	Арендная ставка	руб.	180,00	597,00	605
3	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду за год (ПВД)	руб.	150 120	952 812	917 664

5.4.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный (эффективный) валовой доход — потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользования площадей.

Исследование рынка недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки («Справочник оценщика недвижимости-2016»⁴³, стр. 221) показало, что размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения, и соответственно предложенные интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются для различных типов коммерческой недвижимости. При этом внутри каждой группы коммерческих объектов показания экспертов оказались достаточно близкими, что подтверждают достаточно узкие интервалы, поддержанные для каждого класса объектов безусловным большинством респондентов.

Таблица 5.66. Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

Таким образом, процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных низкокласных офисно-торговых объектов был принят на уровне среднего значения и составил **21,0%**.

Исследование рынка недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки («Справочник оценщика недвижимости-2016»⁴⁴, стр. 18) показало, что размер недозагрузки объектов при сдаче помещений в аренду один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения, и соответственно

⁴³Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

⁴⁴Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 1, Часть 2. Производственно-складская недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

предложенные интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются для различных типов коммерческой недвижимости. При этом внутри каждой группы коммерческих объектов показания экспертов оказались достаточно близкими, что подтверждают достаточно узкие интервалы, поддержанные для каждого класса объектов безусловным большинством респондентов.

Таблица 5.67. Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	12%	28%
1.2 Специализированные высокласные складские объекты	22%	14%	31%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	14%	31%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	18%	39%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	13%	30%

Таким образом, процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, был принят на уровне максимального значения и составил **30%**.

Таблица 5.68. Определение ДВД для оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду за год (ПВД)	руб.	150 120	952 812	917 664
2	Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	%	30,00	21,00	21,00
3	Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	руб.	45 036	200 091	192 709
4	Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	105 084	752 721	724 955

5.4.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный (эксплуатационный) доход — это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

При расчете чистого операционного дохода оцениваемого объекта нами использован расчет дохода от сдачи его в аренду собственником объекта после окончания ремонтных работ.

Расчет чистого операционного расхода (I) осуществляется по формуле:

$$I = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где: **ОР** – величина операционных расходов.

В таблице ниже приведены диапазоны значений, в которых могут находиться значения процента операционных расходов.

Таблица 5.69. Процент операционных расходов для офисной недвижимости, %⁴⁵

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

В расчетах процент операционных расходов для офисной недвижимости принимается на уровне максимального значения в размере **28,4%**.

Таблица 5.70. Процент операционных расходов для производственно-складской недвижимости, %⁴⁶

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	14%	28%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	21%	14%	28%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	16%	29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	15%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	14%	28%

В расчетах процент операционных расходов для производственно-складской недвижимости принимается на уровне максимального значения в размере **28%**.

Таблица 5.71. Определение ЧОД для оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду за год (ПВД)	руб.	150 120	952 812	917 664
2	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	%	28,00	28,40	28,40
3	Расходы на управление объек-	руб.	42 034	270 599	260 617

⁴⁵ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г., стр. 235

⁴⁶ Источник информации: издание «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2. Торгово-офисная недвижимость сходные типы объектов, издание ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г., стр. 235

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, на- значение: нежи- лое, общая пло- щадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало- Ненецкий авто- номный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор- 93», назначение: пристрой, 1- этажный (под- земных этажей – 1), общая пло- щадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объ- екта: Ямало- Ненецкий авто- номный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назна- чение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
	том недвижимости				
4	Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	105 084	752 721	724 955
5	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	63 050	482 122	464 338

5.4.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Расчет коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- 1) с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- 2) метод рыночной выжимки;
- 3) метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- 4) экспертный метод.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

*В рамках данного отчета ставка капитализации определена **методом с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива).***

Расчет коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + R_{\text{норм возвр}},$$

где: $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода
- + Премии за риск вложения в недвижимость
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости
- + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

В данном случае в качестве безрисковой ставки была использована долгосрочная ставка доходности рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки 14.11.2017 г. – 8,34%. Данные взяты на сайте <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>.

Премия за риск вложения в недвижимость подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Расчет премии за риск вложений в объекты недвижимости представлены в таблицах ниже.

Таблица 5.72. Расчет премии за риск для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный					1					
Ускоренный износ здания	Статичный			1							
Сложность реализации помещений	Динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный					1					
Финансовые проверки	Динамичный			1							

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный				1						
Количество наблюдений						1					
Взвешенный итог				1							
Сумма		40									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		4,0									

Таблица 5.73. Расчет премии за риск для объекта – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный					1					
Ускоренный износ здания	Статичный			1							
Сложность реализации помещений	Динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		0	2	4	2	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	12	8	10	0	0	0	0	0
Сумма		34									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,4									

Таблица 5.74. Расчет премии за риск для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1					

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный						1				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный					1					
Ускоренный износ здания	Статичный				1						
Сложность реализации помещений	Динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	Динамичный						1				
Криминогенные факторы	Динамичный				1						
Финансовые проверки	Динамичный					1					
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный				1						
Количество наблюдений		0	0	0	3	4	3	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	12	20	18	0	0	0	0
Сумма		50									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		5,0									

Разумеется, количественные величины таблицы выше достаточно условны. Выставленные факторам оценки несколько субъективны, однако они являются оценкой отдельных детальных обстоятельств инвестирования.

В целом такая оценка поправки на риски обеспечивает при аккуратном использовании воспроизводимость ставок капитализации с учетом индивидуальных характеристик объекта инвестирования.

Премии за низкую ликвидность недвижимости. Поправка на ликвидность учитывает срок экспозиции объекта недвижимости, время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет риска на неликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$R = (D / 12) * n,$$

где: **D** – безрисковая ставка (8,34 - см. выше).

n – типичный срок экспозиции. Анализ рынка недвижимости показал, что срок экспозиции объектов в современных экономических условиях увеличился до 6-9 месяцев. В расчетах срок экспозиции принят для офисной недвижимости равным 7-ми месяцам, а для производственно-складской – 9 месяцам.

$$R = (8,34 / 12) * 7 = 4,87;$$

$$R = (8,34 / 12) * 9 = 6,26$$

Премии за инвестиционный менеджмент. Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью. Любое управление требует затрат. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Она увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

Таблица 5.75. Зависимость размера премии за инвестиционный менеджмент от площади объекта недвижимости

Параметр	Площадь объекта недвижимости, кв. м.				
	До 100	100-500	500-2000	2000-5000	Свыше 5000
Премия за инвестиционный менеджмент	1%	2%	3%	4%	5%

Риск за инвестиционный менеджмент определяется согласно выше указанной таблице.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

*В рамках данной оценки норма возврата капитала рассчитывается **методом Ринга**.*

Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_{\text{норм возвр}} = 100\% / n,$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + 100 / n,$$

где: n – оставшийся срок экономической жизни, в годах;

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка доходности инвестиций, %.

Оставшийся срок экономической жизни определяется по формуле:

$$T_{\text{ост.эк}}(n) = T_n(T_{\text{эк}}) - T_{\text{хр}},$$

где: T_n – нормативный возраст объекта;

$T_{\text{эк}}$ – экономический возраст объекта

В данном отчете нормативные сроки здания и его элементов были приняты согласно справочнику А.П. Прокопишина «Капитальный ремонт зданий», М.: Стройиздат, 1991 г.

Таблица 5.76. Определение ставки возмещения капитала для оцениваемого объекта

№ п/п	Показатель	Значение		
		Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Текущий год	2 017	2 017	2 017
2	Год, норма	100	100	100
3	Год постройки	1 971	2 010	1 987
4	Возраст здания	46	7	30
5	Остаточн.срок службы	54	93	70
6	Норма возврата капитала	1,85	1,08	1,43

В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для оцениваемого объекта:

Таблица 5.77. Расчет ставки дисконтирования оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование рисков	Единица измерения	Значение		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Безрисковая ставка	%	8,34	8,34	8,34
2	Компенсация за риск вложения	%	5	4	3,4
3	Риск неликвидности	%	6,26	4,87	4,87
4	Инвестиционный менеджмент	%	1	2	2
5	Ставка дисконтирования	%	20,60	19,21	18,61

Как правило, в качестве доходности безрисковых вложений используют доходность государственных ценных бумаг с аналогичным исследуемому объекту горизонтом инвестирования. Принятая в расчётах безрисковая ставка рынка ГКО-ОФЗ является номинальной величиной, поэтому рассчитанная ставка дисконтирования так же является номинальной величиной.

Для проведения дальнейших расчётов необходимо перевести указанную ставку дисконтирования в реальное исчисление. При пересчёте номинальной ставки в реальную целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И.Фишера, выведенную им в 30-е годы XX века:

$$R_p = \frac{(R_n - J_{\text{инф}})}{(1 + J_{\text{инф}})},$$

где: R_n – номинальная ставка, коэффициент;
 R_p – реальная ставка, коэффициент;
 $J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции), коэффициент.

Расчёт реальной ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Таблица 5.78. Расчет реальной ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование рисков	Единица измерения	Значение		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Ставка дисконтирования	%	20,60	19,21	18,61
2	Инфляция за 2016 год (http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/)	%	5,38	5,38	5,38
3	Ставка дисконтирования (реальная)	%	14,44	13,12	12,55

В таблице ниже представлен расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта:

Таблица 5.79. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование рисков	Единица измерения	Значение		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Ставка дисконтирования (реальная)	%	14,44	13,12	12,55

№ п/п	Наименование рисков	Единица измерения	Значение		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
2	Норма возврата капитала	%	1,85	1,08	1,43
3	Ставка капитализации	%	16,29	14,20	13,98

Данное значение итоговой величины ставки капитализации будет использовано в дальнейших расчётах.

5.4.9. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости недвижимости проводится по формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где **C** — рыночная стоимость недвижимости;
ЧОД — чистый операционный доход;
R — коэффициент капитализации.

Определение текущей стоимости доходов. Учитывая все вышеописанное, был проведен расчет стоимости оцениваемого объекта, который представлен в таблице ниже.

Таблица 5.80. Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
1	Площадь помещения	м²	69,50	133,00	126,4
2	Арендная ставка	руб.	180,00	597,00	605
3	Потенциальный валовой до-	руб.	150 120	952 812	917 664

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки		
			Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж	Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166
	ход от сдачи в аренду за год (ПВД)				
4	Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	%	30,00	21,00	21,00
5	Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	руб.	45 036	200 091	192 709
6	Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	105 084	752 721	724 955
7	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	%	28,00	28,40	28,40
8	Расходы на управление объектом недвижимости	руб.	42 034	270 599	260 617
9	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	63 050	482 122	464 338
10	Ставка капитализации	%	16,29	14,20	13,98
11	Общая стоимость	руб.	387 047	3 395 225	3 321 445
12	Округлено	руб.	387 000	3 395 000	3 321 000
	ИТОГО		7 103 000		

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 14.11.2017 г. с учетом округления составляет:

7 103 000 рублей

(Семь миллионов сто три тысячи рублей).

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

6.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Согласно п.23 ФСО №1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Результаты использованных оценщиком подходов могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода.

Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов для части оцениваемых объектов мы принимали во внимание следующие факторы:

- Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка и в наибольшей степени отражает действительную рыночную стоимость объектов. Сравнительному подходу было принято решение присвоить вес – 80%.

- Доходный подход для объектов недвижимости подобного местоположения и назначения является достаточно привлекательным и надежным для определения рыночной стоимости аналогичных объектов. Однако стоимость, полученная доходным подходом, имеет высокую зависимость от ставки капитализации, при расчете которой используется субъективное мнение оценщика. Поэтому подход по доходности получил вес – 20%.

6.3. ПРОВЕДЕНИЕ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Таблица 6.1. Сводная таблица по определению рыночной стоимости для объекта – Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 133, инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, 47

Подходы	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение откорректированной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся		
Сравнительный	3 519 000	0,8	2 814 000
Доходный	3 395 000	0,2	679 000
Стоимость объекта		1,00	3 493 000

Таблица 6.2. Сводная таблица по определению рыночной стоимости для объекта – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом.165,166

Подходы	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение откорректированной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся		
Сравнительный	3 401 000	0,8	2 720 000
Доходный	3 321 000	0,2	664 000

Подходы	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение откорректированной стоимости, руб.
Стоимость объекта		1,00	3 384 000

Таблица 6.3. Сводная таблица по определению рыночной стоимости для объекта – Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, проезд 6, панель Ж

Подходы	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение откорректированной стоимости, руб.
Затратный	Не применялся		
Сравнительный	366 000	0,8	292 000
Доходный	387 000	0,2	77 400
Стоимость объекта		1,00	369 000

7. ПОДТВЕРЖДЕННОЕ НА ОСНОВЕ СОБРАННОЙ ИНФОРМАЦИИ И РАСЧЕТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки в настоящем Отчете оценщиком были использованы все возможные подходы к оценке и обоснованное оценщиком согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

На основании собранной в процессе проведения оценки информации и произведенных расчетов оценщик может сделать суждение:

рыночная стоимость объекта оценки: Недвижимое имущество (здания, помещения) в количестве 3 единицы, принадлежащее ЗАО «Новатор-93» (ИНН 8903007058, ОГРН 1028900578486), по состоянию на 14.11.2017 г. составляет:

7 246 000 рублей
(Семь миллионов двести сорок шесть тысяч рублей)

в том числе:

Наименование имущества	Итоговая величина стоимости, руб. (с учетом НДС)
Пристрой к офису ЗАО «Новатор-93», назначение: пристрой, 1-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 133 кв.м., инв.№ 1110011952, лит. Б,Б1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, 47	3 493 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, д.47, пом. 165,166	3 384 000,00
Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь 69,5 кв.м., этаж 1, адрес объекта: ЯНАО, г.Надым, проезд 6, панель Ж	369 000,00
ИТОГО	7 246 000,00

Подпись оценщика,
который провел оценку

 Волокитина Любовь Николаевна

Подпись руководителя юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор, печать:

Директор ООО «ЭКО-Н сервис»



Буженко Оксана Викторовна

КОПИИ ПРАВООДОСТОВЕРЯЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Волокитина Любовь Николаевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7112 № 990247, выдан 22.04.2013г.
 Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО города Тюмени

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 «21» октября 2011г., регистрационный № 007660
 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.
 Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано «23» апреля 2016 года.

Президент



 С.А. Табакова

0020879 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007660 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007660 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Промисл. страхования), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. **Валентина Любовь Николаевна**
Паспортные данные: Сер. 7112 26990247 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО города Тюмени (код подразделения - 720-003) 22.04.2013
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патристка, д.12, стр.2, 4-й этаж; rosobchik@ingosstrakh.ru; тел: (495) 934-73-77, Записная книжка РФ СНИ № 0928 от 23.09.2013 г.
 - 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. 6, Депоинт ФССН С № 2259 77 от 13.12.2006 г.; тел: (495) 785-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 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.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиками 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщиков 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 - 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, возникающие Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 7.1. В случае страхового возмещения, подпадает под выплату Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия, подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в соответствующей сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Квитанция по переводу указывается на счет плательщика, координаты банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу, а не влечет за собой правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Валентина Любовь Николаевна
Валентина Любовь Николаевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович, и.о. профессионального
Директора С.О. на основании Корпоративного № 334/12-3/16 от 18.11.2016 г.
и №174/17 от 03.04.2017 г. от ОАО «АльфаСтрахование»





ПОЛИС №7591R/776/02381/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/02381/7 далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Волокитина Любовь Николаевна

Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Республики, д.86, кв. 95

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «16» мая 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут по «15» мая 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Надзорник отдела сопровождения,

действующая на основании

Доверенности №7405/14 от 08.12.2014г.

М.п. Вьянкова О.В. /

Страхователь:

Волокитина Л.Н. /

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, 12.05.2017 г.





ПОЛИС № 7591R/776/02098/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/02098/7 (далее Договор страхования), составленной частью которого он является, удостоверяет в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональную ответственность оценщика от 02.11.2015, которая заключается в выполнении его оценочной работы. Подписавшие настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обещает их выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н СЕРВИС»

Юридический адрес: 625048 г. Тюмень, ул. Стахановская 1, оф. 211

ИНН 7203354336

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возложить обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения, а также возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на каждый страховой случай: не установлен.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» апреля 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «15» апреля 2018 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные сотрудникам Страхователя или Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или по истечении срока исковой давности, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела сопровождения

Действующее на основании:

Доверенности № 4006/14 от 08.12.2014г.

И.В. Пыльцова /

Страхователь: ООО «ЭКО-Н СЕРВИС»

Директор

«ЭКО-Н

сервис»

О.В. Букенко /

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, 14.04.2017 г.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Доклад "Социально-экономическое положение России"



Ежемесячное издание Росстата содержит комплексную оперативную информацию о социально-экономическом положении России за последний месяц и за период с начала года. По основным социально-экономическим показателям приводятся динамика по месяцам и кварталам текущего и предыдущего годов.

В докладе широко представлена информация по промышленному производству, строительству, сельскому хозяйству, транспорту и связи, внутренней и внешней торговле, оптовому и потребительскому рынкам, ценам, финансам, рынку труда, уровню жизни населения, демографической ситуации.

В докладе наряду с информацией, разрабатываемой органами государственной статистики, публикуются данные ряда министерств и ведомств Российской Федерации (Минфина России, МВД России, ФТС России, ФНС России, Роструда, Банка России и др.).

В приложении содержатся информация по основным показателям, представленная по субъектам Российской Федерации.

WEB-доступ к докладу "Социально-экономическое положение России" предоставляется в текстовом формате Word.

Электронная версия доклада (архивный файл) с августа 2014г. размещается в формате PDF. Для обеспечения удобства работы с документом большого объема pdf-файл снабжен встроенными закладками ко всем пунктам оглавления, что позволяет с помощью панели "Закладки" быстро переходить к интересующим разделам документа.

[График выпуска социальной статистической информации в 2017 году](#)

WEB-доступ:

[Социально-экономическое положение России - 2017г.](#)

Электронная версия (pdf-формат):

Информация за 2017 год:

- [Январь-сентябрь \(4,2 Мб\)](#) - опубликовано 31.10.2017
- [Январь-август \(4,8 Мб\)](#) - опубликовано 02.10.2017
- [Январь-июль \(4,9 Мб\)](#) - опубликовано 30.08.2017
- [Январь-июнь \(4,1 Мб\)](#) - опубликовано 01.08.2017
- [Январь-май \(4,5 Мб\)](#) - опубликовано 03.07.2017
- [Январь-апрель \(4,5 Мб\)](#) - опубликовано 02.06.2017
- [Январь-март \(3,7 Мб\)](#) - опубликовано 03.05.2017
- [Январь-февраль \(4,9 Мб\)](#) - опубликовано 31.03.2017
- [Январь \(4,5 Мб\)](#) - опубликовано 03.03.2017

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125
5

Надежный | <https://de.yanao.ru/presscenter/lectures/195/>

Региональные порталы | Версия для слабовидящих | Карта сайта | Обратная связь

Департамент экономики Ямало-Ненецкого автономного округа

Департамент | Деятельность | Проекты | Обращения

Главная | Пресс-центр | Доклады и выступления

Новости | **Доклады и выступления** | Прямая речь | Фотогалерея | Видеогалерея

Доклад о социально-экономической ситуации в Ямало-Ненецком автономном округе за январь-июнь 2017 года

23 Октября 2017 | 30 | 0 | [Скачать](#) (загружено 27 раз)

Доклад о социально-экономической ситуации в Ямало-Ненецком автономном округе за январь-июнь 2017 года

<https://de.yanao.ru/presscenter/lectures/195/>

nadymregion.ru/activity/economics/economic-situation.php

Информация о социально-экономической ситуации на территории Надымского района

За 2017 год

Информация о социально-экономической ситуации на территории Надымского района за 9 месяцев 2017 года (375.01 KB, doc) Скачать: 0 раз

Информация о социально-экономической ситуации на территории Надымского района за 1 полугодие 2017 года (377.38 KB, doc) Скачать: 0 раз

Информация о социально-экономической ситуации на территории Надымского района за 1 квартал 2017 года (398.96 KB, doc) Скачать: 0 раз

Глава муниципального образования
Надымский район Л.Г. Диченко

ФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ

<http://nadymregion.ru/activity/economics/economic-situation.php>

inaxo1.wixsite.com/ocenka72/

Рынок коммерческой недвижимости ЯНАО развит слабо. Предложения о продаже объектов ограничены в открытых источниках информации. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже, либо единичны. Цены показывают неравномерный характер. Максимальную стоимость за 1 кв. м имеют встроенные помещения на первых этажах на красной линии домов (могут достигать отметки в 100 тыс. руб.), минимальную – отдельно стоящие здания, расположенные на территории баз, либо которые в своем составе имеют помещения иного назначения (гараж, бытовые и вспомогательные помещения); стоимость на такие помещения колеблется от 10 до 20 тыс. Среди населенных пунктов ЯНАО наиболее высокие цены на коммерческую недвижимость зафиксировано в Салехарде и Новом Уренгое. Большое количество предложений наблюдается в Ноябрьске. Большая часть помещений коммерческого назначения – встроенные помещения, которые могут использоваться в качестве торговых, так и офисных, в зависимости от сферы бизнеса собственника/арендатора. Следует также учесть тот фактор, что при назначении цены продавец может придерживаться своего собственного мнения относительно стоимости объекта, ориентируясь на какие-то индивидуальные характеристики, что может вообще не отражать текущую ситуацию на рынке. В результате чего возникает выше упомянутый неравномерный характер.

Таблица 1 - Средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в г. Салехарде (район объекта оценки) по состоянию на дату оценки

Минимальная цена, руб./кв.м	Средняя цена, руб./кв.м	Максимальная цена, руб./кв.м
58 252	66 634	106 061

Информация о рынке недвижимости ЯНАО носит закрытый характер. Сделки купли-продажи и аренды нежилой недвижимости крайне ограничены и находят свое отражение после проведения устных переговоров. Частный бизнес эксплуатирует имеющиеся помещения самостоятельно. Определенный спрос и предложение на нежилые помещения формируют органы государственной и муниципальной власти.

В этих условиях нами был проанализирован рынок недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа в местах, а также сходных с ним по уровню деловой активности, в частности окраины городов округа.

По нашему мнению, данная информация соответствует ситуации на рынке недвижимости ЯНАО и может быть использована при проведении расчетов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании информации о рынке недвижимости Ямало-Ненецкого автономного округа, которая публикуется в средствах массовой информации, газетах «Вся недвижимость», «Из рук в руки», а также в интернете на информационных сайтах, сайтах агентств недвижимости: http://www.avito.ru/yamalo-nenetskiy_ao, <http://www.doma-severa.ru/>, http://www.rosrealt.ru/Yamalo_Nenetskiy/ и др.

<http://inaxo1.wixsite.com/ocenka72/>

Надежный | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/IU7daslwFH6WvYDnRKWpvYtFilOm4txMbkassetomplGwd5

Фонд данных государственной кадастровой оценки

Поиск осуществляется по кадастровому номеру объекта недвижимости, имеющему не менее двух знающих символов. Начиная со второго символа может использоваться символ ""(запятая) для поиска по подстроке.

89:10:010207:1796 



[Сведения об объекте недвижимости из процедуры ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС Ямало-Ненецкого автономного округа в 2016 г.](#)

Сведения об объекте недвижимости из перечня

Кадастровый номер:	89:10:010207:1796
Назначение:	Нежилое помещение
Площадь:	126,4 кв.м
Вид:	Помещение
Местоположение:	89, г Надым, ул Зверева, д 47, пом 165, 166
Дополнительные сведения:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Надым, ул Зверева, д 47, пом 165, 166
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	Посмотреть

Сведения об объекте недвижимости, в котором расположено помещение:

Вид:	Здание
Кадастровый номер:	89:10:010208:643
Назначение здания:	Многоквартирный дом
Количество этажей:	9
Количество подземных этажей:	0
Номер этажа, на котором расположено помещение:	01
Материал наружных стен зданий:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию:	1987

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/IU7daslwFH6WvYDnRKWpvYtFilOm4txMbkassetomplGwd5-Sd1F5xBZCBzO93c-ELAHUcvPspCuNLWs_M5F9JZtxjOSjski200jZPP14_RlnilihdcrwYZQL2ALMiIz4oqA-J__jyD48cZj6P3i6sTvBunwjiBUvHeE-5L0ZskYYRsyclM7a6pKWeCtkjZ_Xx0-VO7aQF6AgftqFHDT4QFuZFWxAP9XTWh2Dt-rTGukAYewyYbPNeiFWNp5-7KLZc9vW11B48qpM8V65nuYys14EPJ4kBBMkOESaEDqJoNG7PZZrrePRz2cP36Eh6OY/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!objectCard==/?restoreSessionState=true&id=3972014155&refController=searchObjects

Надежный | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/IU7daslwFH6VwYDnRJ3tehflKE7xB-dmciOxZI2ISUoaB3v7JXUXnUPEEDic7-98wGELXluVshCuNfpUfmd8tMtWw2eSDsk024xHSCfLI_HbJEXECN4vBCsSeQGdkgHJEBcE-H3-f4LgxyuPovfzixN_G6T9G4JQ8dYR5ktGV0vGCOuQkRvtrKkqaYE1U7j8c7E_ytw1gTwDPddS2CmxQNci6LURc8POT-pfbC2fRpjXSCMPQRMNHknxMra069tFJ3NunotlAcP8kOcKtexnMfaWS8CFj8BBMk2Mc4icgj1GqzxXKpVDz4_fThB4F7BRs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!objectCard==/?restoreSessionState=true&id=3972058560&refController=searchObjects

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Фонд данных государственной кадастровой оценки

Пользовательское наименование объекта недвижимости, которому присвоен кадастровый номер. Начиная со второго символа может использоваться символ "*" (звездочка) для поиска по подстроке.

89:10:010208:715 [Найти](#)

[Вернуться](#)

Сведения об объекте недвижимости из процедуры ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС Ямало-Ненецкого автономного округа в 2016 г.

Сведения об объекте недвижимости из перечня

Кадастровый номер:	89:10:010208:715
Назначение:	Навигационное здание
Площадь:	133 кв.м
Вид:	Здание
Местоположение:	89, г. Надым, ул. Заирева, д. 47
Дополнительные сведения:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Заирева, д. 47
Количество этажей:	02
Количество подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию:	2010
Год завершения строительства:	2010
Наименование здания:	Пристрой к офису ЗАО "Новатор-63"
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	Посмотреть

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/IU7daslwFH6VwYDnRJ3tehflKE7xB-dmciOxZI2ISUoaB3v7JXUXnUPEEDic7-98wGELXluVshCuNfpUfmd8tMtWw2eSDsk024xHSCfLI_HbJEXECN4vBCsSeQGdkgHJEBcE-H3-f4LgxyuPovfzixN_G6T9G4JQ8dYR5ktGV0vGCOuQkRvtrKkqaYE1U7j8c7E_ytw1gTwDPddS2CmxQNci6LURc8POT-pfbC2fRpjXSCMPQRMNHknxMra069tFJ3NunotlAcP8kOcKtexnMfaWS8CFj8BBMk2Mc4icgj1GqzxXKpVDz4_fThB4F7BRs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!objectCard==/?restoreSessionState=true&id=3972058560&refController=searchObjects

Не защищено | www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/

Выбрать дату: 14.11.2017 [Искать](#)

Расчетные доходности 14.11.2017

Код в Торговой системе	Дата погашения	Текущая доходность	Доходность пред. дня	Изменение	Доходность последней сделки	Сред. и текущий доходности
SU24010RMF92	2017-12-27	7,51	7,48	+ 0,03%	8,35	+ 0,84%
SU24010RMF90	2019-10-16	7,44	7,43	+ 0,01%	7,94	+ 0,5%
SU25081RMF99	2018-01-31	7,50	7,46	+ 0,04%	7,59	+ 0,09%
SU25083RMF95	2021-12-15	7,57	7,58	-0,01%	7,57	+ 0%
SU26104RMF96	2018-03-15	7,48	7,44	+ 0,04%	7,38	-0,1%
SU26105RMF93	2021-04-14	7,52	7,54	-0,02%	7,45	-0,07%
SU26107RMF99	2027-02-03	7,70	7,69	+ 0,01%	7,74	+ 0,04%
RUON01000US97	2016-05-27	7,27	7,27	+ 0,00%	7,46	-0,01%

Не защищено www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/

SU26221RMF60	2023-03-23	7,90	7,88	+ 0,01%	7,92	+ 0,02%
SU26222RMF58	2024-10-16	7,63	7,63	+ 0,00%	7,72	+ 0,09%
SU26006RMF62	2025-01-29	7,63	7,63	+ 0,00%	9,26	+ 1,63%
SU26007RMF60	2027-03-03	7,70	7,69	+ 0,01%	8,83	+ 1,23%
SU26008RMF68	2029-10-03	7,78	7,77	+ 0,01%	8,70	+ 0,92%
SU26009RMF66	2032-05-05	7,85	7,84	+ 0,01%	9,91	+ 1,76%
SU26010RMF64	2034-12-06	7,91	7,90	+ 0,01%	9,66	+ 1,74%
SU26011RMF62	2020-01-29	7,43	7,43	+ 0,00%	9,64	+ 1,21%
SU26012RMF60	2022-11-16	7,59	7,59	+ 0,00%	9,66	+ 2,06%
SU46005RMF53	2019-01-09	7,48	7,43	+ 0,05%	0,00	+ %
SU46011RMF61	2025-08-20	7,61	7,61	+ 0,00%	0,00	+ %
SU46012RMF59	2029-09-05	7,76	7,75	+ 0,01%	0,00	+ %
SU46014RMF65	2019-08-29	7,48	7,42	+ 0,06%	7,10	-0,58%
SU46016RMF66	2021-11-24	7,52	7,52	+ 0,00%	7,72	+ 0,2%
SU46018RMF64	2019-03-20	7,47	7,42	+ 0,05%	6,60	-0,67%
SU46020RMF62	2036-02-06	7,96	7,95	+ 0,01%	7,95	-0,01%

1 2

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	1	2	3	5	10	15	20	25
Доходность, % год	7,49	7,40	7,48	7,44	7,49	7,61	7,78	8,01	8,20	8,34
Изменение, % год	0,04	0,05	0,06	0,01	-0,02	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01

<http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

уровень-инфляции.рф

16 · Входящие — Инд: Банк России Индикаторы денежно: Статьи недвижимости: Тюмень: Публикации экспертов: Инфляция России: Аукт: Анализ рынка: Районы города Тюмен:

Уровень Инфляции в Российской Федерации Главная Таблица Графики Калькуляторы Обратная Связь

Реклама Google Инфляция Уровень Анализ цен

Инфляция в России

Добро пожаловать на сайт, посвященный уровню инфляции в России.

На сайте представлены данные месячной и годовой инфляции начиная с 1991 по настоящее время в легко воспринимаемой форме **таблиц** и **графиков**. Кроме этого, на сайте приводятся **калькуляторы**, позволяющие оценить инфляцию и ее влияние на стоимость товаров и ценность денег за любой период времени.

Текущие данные

Уровень инфляции в Марте 2017:	0,13%
Уровень инфляции с начала 2017 года:	0,97%
Уровень инфляции в Марте 2016:	0,46%
Уровень инфляции в Марте 2016 с начала года:	2,06%
Уровень инфляции в 2016:	5,38%
Уровень инфляции за последние 12 месяцев:	4,25%
Уровень инфляции за 60 месяцев (5 лет):	49,60%

<http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>

Надежный | https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907629892

Все объявления в Лabyтнанги / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Назад Следующее

★ **Офис**

№ 907629892, размещено 5 ноября в 11:45 • 1362 (+4)



Площадь: 85 м², Класс здания: а

3 190 000 ₽

8 922 053-95-65

1
На Avito с ноября 2015
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо
1

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Лabyтнанги,
Дзержинского 48

https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907629892

Надежный | https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907628276

Коммерческая недвижимость ▾ Поиск по объявлениям

Лabyтнанги ▾ Найти

Все объявления в Лabyтнанги / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Назад Следующее

★ **Офис**

№ 907628276, размещено 5 ноября в 11:48 • 1706 (+4)



Площадь: 45 м², Класс здания: а

1 990 000 ₽

8 922 053-95-65

1
На Avito с ноября 2015
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо
1

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Лabyтнанги, ул.
Школьная, 30

https://www.avito.ru/labytnangi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_907628276

Надежный | https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829
 все объявления в Салехарде | недвижимость | коммерческая недвижимость | торговля | офисное помещение | назад | следующее

★ Офис в центре города

№ 917791829, размещено 5 ноября в 11:57 • 557 (+5)



8 922 053-95-65

На Avito с ноября 2015
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо
↑

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Салехард, ул. Чубынина, 23

Площадь: 70 м², Класс здания: а

https://www.avito.ru/salehard/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_917791829

Надежный | https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426
 все объявления в Новом Уренгое | недвижимость | коммерческая недвижимость | торговля | офисное помещение | назад | следующее

★ Офисное помещение, 199 м²

№ 1174068426, размещено 2 ноября в 09:52 • 1065 (+2)



8 343 355-74-47

Написать сообщение
☐ Отвечает в течение дня

ПАО СКБ-банк
 На Avito с января 2017
 Агентство

36 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена Александровна

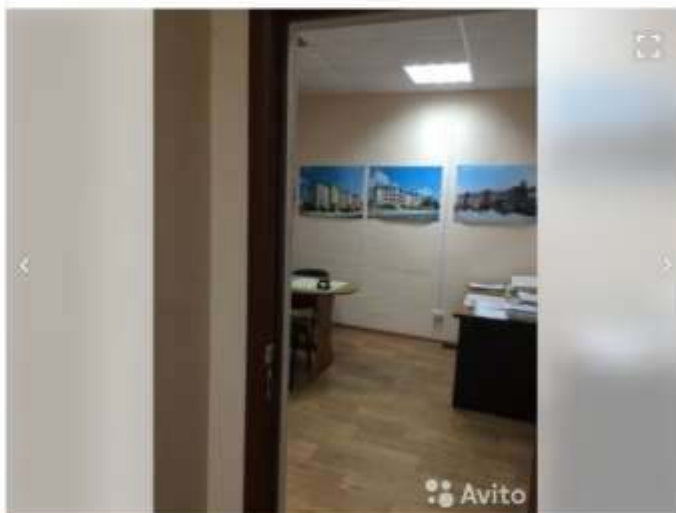
Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Новый Уренгой, Строителей мкр, д. 6, корп. 6

https://www.avito.ru/novyy_urengoy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_1174068426

★ Офисное помещение, 146,7 м²

~ 5 000 000 ₽

№ 1131597464, размещено 27 октября в 12:32 • 1044 (+3)



8 919 550-82-39

Написать сообщение

Западно-Сибирский банк
ПАО Сбербанк
Агентство



Контактное лицо
Сергей Алексеевич

Адрес
Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.
Изыскателей, 32

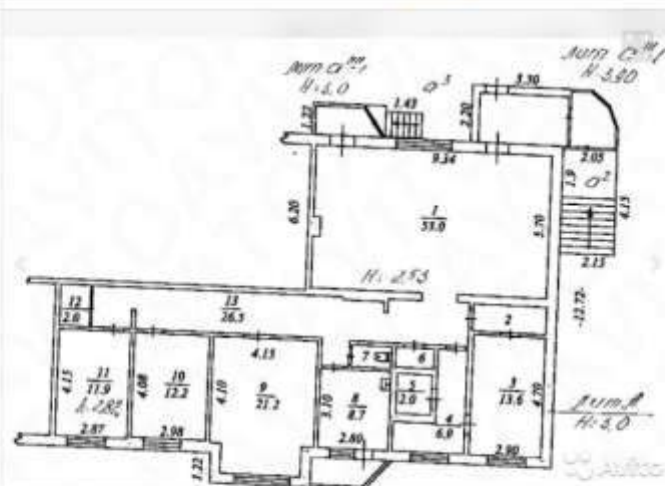
Западно-Сибирский банк, ПАО
Сбербанк

ПАО Сбербанк - крупнейший российский
банк, с разветвленной филиальной
сетью.


https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1467_m_1131597464
★ Офис в г. Ноябрьске, ул.
Космонавтов, 163,9 кв.м

~ 5 607 600 ₽

№ 982549602, размещено 27 октября в 16:00 • 1145 (+6)



8 908 874-76-49

Написать сообщение

АО "Российский аукцион"
дом"
На Avito с ноября 2012
Агентство



76 объявлений пользователя

Контактное лицо

Юлия

Адрес
Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул.
Космонавтов, 12


https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_g_noyabrsk_ul_kosmonavtov1639_kv.m_982549602

Надежный | <https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4114743-30-0-m-300000-rub-ul-montazhnikov-gsk-proton-sklad>

multilisting.su | Выход

Войти | Зарегистрироваться | Добавить объявление

Продам железобетонный гараж 30.0 м² город Надым улица Монтажников ГСК протон-склад

Недвижимость / г Надым / Продажа гаражей / Железобетонных гаражей / объявление № 4114743 / показать

Обновлено 19 мая в 10:06 Просмотров: всего 10, сегодня 1
цена: 300 000 ₽

✓ собственник Ольга
 ☎ 88224638947
 объявление № 4114743 на сайте multilisting.su
 🔍 Проверить этот гараж перед тем, как купить его
 площадь: 30.0 м.кв.

свет, отопление центральное, высокие ворота, полка,деревянный
 пол, разумный торг!!!









<https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4114743-30-0-m-300000-rub-ul-montazhnikov-gsk-proton-sklad>

Надежный | <https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4259262-27-0-m-170000-rub-vosmoy-proezd-gsk-ozon>

multilisting.su | Выход

Войти | Зарегистрироваться | Добавить объявление

Продам железобетонный гараж 27.0 м² город Надым восьмой проезд, гск озон

Недвижимость / г Надым / Продажа гаражей / Железобетонных гаражей / объявление № 4259262 / показать

Обновлено 14 мая в 09:20 Просмотров: всего 10, сегодня 0
цена: 170 000 ₽

✓ собственник Владимир
 ☎ 88220442001
 объявление № 4259262 на сайте multilisting.su
 🔍 Проверить этот гараж перед тем, как купить его
 площадь: 27.0 м.кв.

железобетонный гараж, стелаж, полки

<https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4259262-27-0-m-170000-rub-vosmoy-proezd-gsk-ozon>

Надежный <https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4266616-27-0-m-120000-rub-gsk-volga>

multilisting.su Выпустить Войти Зарегистрироваться Поднять объявление

Продам железобетонный гараж 27.0 м² город Надым гск Волга

Недвижимость / г. Надым / Продажа гаражей / Железобетонных гаражей / объявление № 4266616 / показать

Объявлено 14 янв в 20:43 Просмотров: всего 21, из них 2

цена: 120 000 ₽

✓ собственник Сергей
 ☎ 89519901376
 объявление № 4266616 на сайте multilisting.su
 Q Проверить этот гараж перед тем, как купить его
 площади: 27.0 м.кв.
 охрана: да

Срочно Продам гараж без отопления




<https://multilisting.su/g-nadym/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/4266616-27-0-m-120000-rub-gsk-volga>

https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812

все объявления в Надюме / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Офисное помещение назад Следующее

★ Офисное помещение, 38 м² **32 300 ₽ в месяц**
 № 888478812, размещено 7 ноября в 10:14 1727 (+2) Без залога



8 349 225-47-52

Написать сообщение

ПАО "Ростелеком" ЯНФ
 На Avito с сентября 2016
 Агентство

13 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Татьяна

Адрес
 Ямало-Ненецкий АО, Надым, ул Комсомольская

Площадь: 38 м²

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Надым, ул Комсомольская [Посмотреть карту](#)

Надежный | https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812

★ **Офисное помещение, 38 м²** 32 300 ₽ в месяц Татьяна 8 349 225-47-52

Площадь: 38 м²

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Надым, ул Комсомольская [Посмотреть карту](#)

Сдаются офисные помещения от 38 кв. м до 300 кв. м. Стоимость аренды в месяц за 1 кв.м составит от 850,00 руб., в том числе НДС, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение. Кроме уборки помещений и вывоза мусора.

https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38_m_888478812

Надежный | https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266

★ **Офисное помещение, 12 м²** 10 200 ₽ в месяц
№ 918720266, размещено 3 ноября в 09:07 1611 (+2) Без залога



8 349 225-47-52

[Написать сообщение](#)

ГАО "Ростелеком" ЯНФ
На Avito с сентября 2016
Агентство

13 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Татьяна

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, первый мкр, 6



Надежный | https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266

★ **Офисное помещение, 12 м²** 10 200 ₽ в месяц Татьяна 8 349 225-47-52

Площадь: 12 м²

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Губкинский, первый мкр, 6 [Посмотреть карту](#)

Сдаются помещения от 12 кв. м, все коммунальные расходы включены, кроме уборки. стоимость аренды за 1 кв. м от 850 руб., в стоимость включены все расходы, кроме уборки.

https://www.avito.ru/gubkinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_918720266

Надежный | https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1142534735

★ Офисное помещение, 10 м²

№ 1142534735, размещено 8 ноября в 17:43 • 234 (+5)

1 300 Р в месяц за м²

Без залога, комиссия 130 Р

8 922 286-46-66

Написать сообщение

Динара
На Avito с декабря 2016
Арендодатель

7 объявлений пользователя

Адрес
Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д. 18







Площадь: 10 м²

Надежный | https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1142534735

★ Офисное помещение, 10 м²

1 300 Р в месяц за м²

Динара

8 922 286-46-66





Площадь: 10 м²

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, ул. Ленина, д. 18 [Посмотреть карту](#)

Сдается офисное помещение в центре города!
Офис находится на первой линии!
Цену и площадь можно обсудить при личной встрече!

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_1142534735

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552

☆

Офисное помещение, 20 м²

№ 679685552, размещено 4 ноября в 20:02 5024 (+4)

13 000 Р в месяц

Залог 13 000 Р

8 922 289-85-57

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рустам

На Avito с мая 2013

Арендодатель

9 объявлений пользователя

Адрес:

Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, Энтузиастов ул. 45












Надежный

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552

☆

Офисное помещение, 20 м²

13 000 Р в месяц

Рустам

8 922 289-85-57










Площадь: 20 м², Класс здания: b

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Ноябрьск, Энтузиастов ул. 45

Посмотреть карту

Удобная парковка, ежедневная уборка, охранно-пожарная сигнализация, видеонаблюдение. В здании нет магазинов. Есть другие варианты помещений.

https://www.avito.ru/noyabrsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_679685552

Надежный | https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1033180649

Все объявления в разделе Недвижимость / коммерческая недвижимость / услуги / офисное помещение

Назад / Следующая

★ **Офисное помещение, 20 м²**

№ 1033180649, размещено 6 ноября в 10:50 [162 \(+3\)](#)



Площадь: 20 м²

Адрес: Ямало-Ненецкий АО, Надым, ул. Полярная район Полиции

[Посмотреть карту](#)

10 000 Р в месяц

Залог 20 000 Р, комиссия 3 000 Р

8 932 094-97-33

[Написать сообщение](#)

МЕТРАЖИ
На Avito с января 2014
Агентство

17 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Ветрова Ляйсан Зуфаровна

Адрес:
Ямало-Ненецкий АО, Надым, ул. Полярная район Полиции

https://www.avito.ru/nadym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1033180649

Надежный | <https://multilisting.su/g-noyabrsk/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/4223492-30-0-m-10000-rub>

multilisting.su | Выходи

Войти | Зарегистрироваться | [+ Добавить объявление](#)

Сдаю железобетонный гараж 30.0 м² город Ноябрьск

Недвижимость / Ноябрьск / [Аренда гаражей](#) / Железобетонные гаражи / объявление № 4223492 [показать карту](#)

Объявлено 10 ноя в 11:24 Просмотров: всего 39, сегодня 8
цена: 10 000 Р

✓ собственник Андрей
ID 89523688505
объявление № 4223492 на сайте multilisting.su
Q: Проверить этот гараж перед тем, как снять его
площадь: 30.0 м.кв.
скрана: да

Сдам гараж на долгий срок. Стопленция, яма, удобный подъезд.
удобен под склад. СТО. Возможно посуточно.




<https://multilisting.su/g-noyabrsk/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/4223492-30-0-m-10000-rub>

Надежный | <https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/brick/4884746-25-0-m-10000-rub-laguna-3>

multilisting.su | Выписка | Войти | Зарегистрироваться | Добавить объявление

Сдаю кирпичный гараж 25.0 м² город Салехард Лагуна-3

Надежность | г Салехард | Аренда гаражей | Кирпичных гаражей | объявление № 4884746 | показать фото

Обновлено 11 мая в 22:08 | Просмотров: всего 27, сегодня 1

цена: 10 000 ₽

✓ собственник Александр
 ☎ 89091984733
 объявление № 4884746 на сайте multilisting.su
 Q Проверить этот гараж перед тем, как снять его
 площадь: 25.0 м.кв.

Сдам или продам гараж. Можно использовать как холодный склад.

<https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/brick/4884746-25-0-m-10000-rub-laguna-3>

Надежный | <https://multilisting.su/g-novyy-urengoy/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/5587564-30-0-m-23000-rub-ul-severnoe-koltso>

multilisting.su | Выписка | Войти | Зарегистрироваться | Добавить объявление

Сдаю железобетонный гараж 30.0 м² город Новый Уренгой улица Северное Кольцо

Надежность | г Новый Уренгой | Аренда гаражей | Железобетонных гаражей | объявление № 5587564 | показать фото

Размещено 11 мая в 20:07 | Просмотров: всего 2, сегодня 1

цена: 23 000 ₽

✓ собственник Валерий
 ☎ 89119555599
 объявление № 5587564 на сайте multilisting.su
 Q Проверить этот гараж перед тем, как снять его
 площадь: 30.0 м.кв.
 охрана: да

Срочно Сдам гараж в ГК "Уралочка" северная часть города, на длительный срок, ширина 6 м длина 10 м высота 4 м. Утепленный (термос, потолок, стены с двух сторон) свет, яма, болки. Электроразъем (2, 4, 6 кВт, двух тарифный счетчик), есть одно и трех фазное питание. Высота ворот 3,7м. Идеален под склад, держит +5 всю зиму, без включенного отопления. Удобный подъезд, видеонаблюдение. В собственности.




<https://multilisting.su/g-novyy-urengoy/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/5587564-30-0-m-23000-rub-ul-severnoe-koltso>

Надежный | <https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/3953374-24-0-m-10000-rub-podshibyakina>

multilisting.su | Выписка | Войти | Зарегистрироваться | Добавить объявление

Сдаю железобетонный гараж 24.0 м² город Салехард Подшибякина

Надежность | г Салехард | Аренда гаражей | Железобетонных гаражей | объявление № 3953374 | показать фото

Обновлено 11 мая в 22:08 | Просмотров: всего 44, сегодня 1

цена: 10 000 ₽

✓ собственник Alex
 ☎ 89004000648
 объявление № 3953374 на сайте multilisting.su
 Q Проверить этот гараж перед тем, как снять его
 площадь: 24.0 м.кв.

Сдам физическому или юридическому лицу, теплый гараж 6х4. Можно под склад или гаражный бизнес. Гараж расположен по ул.Подшибякина, со стороны "Налоговой". Хороший подъезд, рядом шиномонтаж. Гараж оснащен хорошим освещением, теплыми и вентилируемый.




<https://multilisting.su/g-salehard/for-rent-vehicle-garage/reinforced-concrete/3953374-24-0-m-10000-rub-podshibyakina>

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ)



156/2017-34994(2)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

г. Салехард, ул. Республики, д. 102, тел. (34922) 5-31-00,
www.yamal.arbitr.ru, e-mail: info@yamal.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении конкурсного управляющего

г. Салехард
 08 сентября 2017 года

Дело № А81-1560/2014

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Матвеевой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пичуговой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Новатор-93» (ОГРН 1028900578486 ИНН 8903007058),

при участии в судебном заседании:

представители сторон участия в судебном заседании не принимали,

у с т а н о в и л :

Федеральная налоговая служба России обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании закрытого акционерного общества «Новатор-93» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 25.04.2014 заявление о признании должника банкротом принято к производству.

Определением от 18.06.2014 в отношении ЗАО «Новатор-93» введена процедура наблюдения.

Определением от 26.01.2015 в отношении должника введена процедура внешнего управления.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» 07.02.2015.

Решением суда от 06.08.2015 ЗАО «Новатор-93» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» 15.08.2015.

Определением суда от 21.09.2015 конкурсным управляющим ЗАО «Новатор-93» утвержден Шилов Сергей Михайлович (625016, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Н. Федорова, д. 11, кв. 10), член НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент».

Определением суда от 05.05.2017 срок конкурсного производства в отношении ЗАО «Новатор-93» продлен на три месяца, т.е. до 08.08.2017. Судебное заседание для решения вопроса о продлении срока конкурсного производства или о завершении

Для доступа к материалам дела А81-1560/2014 решение ограниченного доступа на информационном ресурсе «Картинки арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) необходимо авторизоваться.



конкурсного производства по делу назначено на 04.08.2017.

Определением суда от 05.06.2017 Шилов Сергей Михайлович отстранен судом от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Новатор-93», судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 03.08.2017. Суд предложил собранию кредиторов ЗАО «Новатор-93» в течение десяти дней с даты освобождения арбитражного управляющего представить решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих для утверждения конкурсного управляющего должника.

От ФНС России поступило ходатайство о привлечении Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих «Достоиние» (ОГРН 1117800013000 ИНН 7811290230, адрес: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 315), из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий в деле о банкротстве ЗАО «Новатор-93».

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв с 01.09.2017 до 10 час. 15 мин. 08.09.2017.

От НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент» поступила информация о кандидатуре арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве ЗАО «Новатор-93».

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктом 2 статьи 144 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Закона.

В свою очередь, пункт 1 статьи 127 Закона о банкротстве указывает на порядок утверждения конкурсного управляющего, предусмотренный статьей 45 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 6 статьи 45 Закона о банкротстве в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном настоящей статьей кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент» представлена в арбитражный суд кандидатура арбитражного управляющего Евдокеевича Василия Петровича и информация о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, а также согласие Евдокеевича В.П. быть утвержденным арбитражным судом в деле о банкротстве ЗАО «Новатор-93».

В соответствии с пунктом 4 статьи 45 Закона о банкротстве заявленная саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

В силу пункта 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Рассмотрев представленную саморегулируемой организацией информацию о кандидатуре арбитражного управляющего Евдокеевича Василия Петровича на предмет соответствия кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве, арбитражный суд приходит к выводу, что в соответствии с пунктом 5 статьи 45, статьей 127 Закона о банкротстве его следует утвердить конкурсным управляющим должника.

Руководствуясь статьями 32, 45 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

1. Утвердить конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Новатор-93» (ОГРН 1028900578486 ИНН 8903007058) Евдокеевича Василия Петровича (ИНН 550201942039, № 1560 в сводем государственном реестре арбитражных управляющих, адрес для корреспонденции: 644033, г. Омск, а/я 2850), члена НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент» (191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В).

2. Определить полномочия конкурсного управляющего в соответствии со статьей 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

3. **Конкурсному управляющему** ЗАО «Новатор-93» Евдокеевичу Василию Петровичу: осуществить действия, предусмотренные главой 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в порядке статьи 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» **представить в суд в срок до 15.09.2017** мотивированное ходатайство о продлении (завершении) конкурсного производства.

4. Обязать конкурсного управляющего ЗАО «Новатор-93» Евдокеевича Василия Петровича предоставлять отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением соответствующих документов один раз в три месяца.

5. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия путем подачи жалобы через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

6. В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

7. Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа разъясняет, что в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение, вынесенное в виде отдельного судебного акта, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

8. По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Копию настоящего определения направить в адрес Евдокеевича Василия Петровича, ИП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент».

Судья

Н.В. Матвеева



1562017-38322(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

г. Салехард, ул. Республики, д. 102, тел. (34922) 5-31-00,
www.yamal.arbitr.ru, e-mail: info@yamal.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о продлении срока конкурсного производства и назначении
судебного заседания по рассмотрению итогов конкурсного производства

г. Салехард
15 сентября 2017 года

Дело № А81-1560/2014

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Матвеевой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем заседания Пичуговой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Новатор-93» (ОГРН 1028900578486 ИНН 8903007058),

в отсутствие представителей сторон,

у с т а н о в и л

Федеральная налоговая служба в лице МИФНС № 4 по ЯНАО обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании закрытого акционерного общества «Новатор-93» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 25.04.2014 заявление о признании должника банкротом принято к производству.

Определением от 18.06.2014 в отношении ЗАО «Новатор-93» введена процедура наблюдения.

Определением от 26.01.2015 в отношении должника введена процедура внешнего управления.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» 07.02.2015.

Решением суда от 06.08.2015 ЗАО «Новатор-93» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» 15.08.2015.

Определением суда от 21.09.2015 конкурсным управляющим ЗАО «Новатор-93» утвержден Шилов Сергей Михайлович (625016, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Н. Федорова, д. 11, кв. 10), член НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент».

Срок конкурсного производства неоднократно продлевался судом.

Определением суда от 05.05.2017 срок конкурсного производства в отношении ЗАО «Новатор-93» продлен на три месяца, т.е. до 08.08.2017.

Для доступа к материалам дела А81-1560/2014 в режиме ограниченного доступа на информационном ресурсе «Портал арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) использовать код:



Судебное заседание для решения вопроса о продлении срока конкурсного производства или о завершении конкурсного производства по делу назначено на 04.08.2017.

Определением суда от 04.08.2017 рассмотрение дела о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Новатор-93» отложено на 08.09.2017.

Определением суда от 05.06.2017 Шилов Сергей Михайлович отстранен судом от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Новатор-93», судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 03.08.2017.

Определением суда от 08.09.2017 конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Новатор-93» утвержден Евдокимов Василий Петрович (ИНН 550201942039, № 1560 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, адрес для корреспонденции: 644033, г. Омск, а/я 2850), член НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Континент».

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Дело рассматривается арбитражным судом в открытом судебном заседании в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В судебном заседании объявлялся перерыв с 08.09.2017 до 12 час. 00 мин. 15.09.2017.

От конкурсного управляющего в суд поступило ходатайство от 12.09.2017 о продлении срока конкурсного производства в отношении должника на четыре месяца, поскольку завершены не все мероприятия в ходе конкурсного производства. Так, в настоящее время конкурсным управляющим проводятся мероприятия по истребованию имущества должника у третьих лиц (ответственного хранителя), а также определяется дальнейшая судьба имущества должника, не реализованного на торгах.

Рассмотрев указанное ходатайство, суд считает его подлежащим удовлетворению.

Согласно пункту 2 статьи 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

В соответствии с пунктом 50 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» само по себе истечение срока конкурсного производства не влечет ни завершения конкурсного производства, ни прекращения полномочий конкурсного управляющего, который продолжает сохранять свои полномочия, в том числе по распоряжению имуществом должника (включая право распоряжаться счетом должника).

При определении или продлении срока конкурсного производства суд одновременно назначает судебное заседание для решения вопроса о его продлении или завершении, которое должно состояться заблаговременно до даты истечения срока

конкурсного производства, в случае продления срока новый срок начинает исчисляться с даты окончания прежнего. К судебному заседанию, на котором будет рассматриваться вопрос о продлении или завершении конкурсного производства, арбитражный управляющий обязан заблаговременно (части 3 и 4 статьи 65 АПК РФ) направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

Определение суда о продлении срока конкурсного производства должно быть мотивированным (часть 3 статьи 15 АПК РФ).

В силу абз. 7 пункта 50 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 в исключительных случаях возможно неоднократное продление срока конкурсного производства, в частности если это необходимо для реализации имущества должника, завершения расчетов с кредиторами или для рассмотрения заявления о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности.

Принимая во внимание изложенное, суд считает, что для завершения конкурсного производства потребуется дополнительное время, в связи с чем полагает возможным удовлетворить ходатайство о продлении процедуры конкурсного производства, но сроком на три месяца.

Руководствуясь статьей 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

1. Ходатайство конкурсного управляющего Евдокеевича Василия Петровича о продлении конкурсного производства в отношении закрытого акционерного общества «Новатор-93» (ОГРН 1028900578486 ИНН 8903007058) удовлетворить.

2. Срок конкурсного производства в отношении закрытого акционерного общества «Новатор-93» (ОГРН 1028900578486 ИНН 8903007058) продлить на три месяца, то есть до 06.12.2017.

3. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства в отношении закрытого акционерного общества «Новатор-93» на **05 декабря 2017 года на 09 часов 00 минут**. Судебное заседание состоится в помещении суда по адресу: город Салехард, улица Республики, д. 102, зал. 217, судья Н.В. Матвеева.

4. Конкурсному управляющему до судебного заседания представить отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии с требованиями статьи 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с приложением: документов, подтверждающих продажу имущества должника, отчет о расходовании денежных средств и прочие документы, доказательства понесенных в ходе конкурсного производства расходов, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов; документов, подтверждающих погашение требований кредиторов; документа, подтверждающего представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1 - 8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 01 апреля 1996 года №27-ФЗ «Об индивидуальном

(персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования», при наличии, либо письменные пояснения об отсутствии такого документа, справки государственного или муниципального архива о сдаче документов, подлежащих архивному хранению, либо письменные пояснения об отсутствии таких документов, мотивированное ходатайство о завершении конкурсного производства либо о его продлении.

5. Конкурсному управляющему направить основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

6. Конкурсному управляющему, в случае досрочного завершения мероприятий конкурсного производства, представить к судебному заседанию отчет о завершении конкурсного производства в соответствии с требованиями статьи 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

7. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Восьмого арбитражного апелляционного суда <http://8aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Западно-Сибирского округа <http://fszso.arbitr.ru>.

8. В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

9. Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа разъясняет, что в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение, вынесенное в виде отдельного судебного акта, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

10. По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Н.В. Матвеева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и
Ямало-Ненецкому автономным округам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: "29" апреля 2009 года

Документы-основания: Договор купли-продажи гаража от 25.03.2009г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Номатор-93", ИНН: 8903007058, ОГРН: 1028900578486, дата гос. регистрации: 12.11.1993г., наименование регистрирующего органа: Муниципальное учреждение "Мэрия Муниципального образования города Надым и Надымский район", ИНН: 890301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Звезда, д.47, кв.166

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж №1, назначение: нежилое, общая площадь: 69,5 кв. м., этаж: 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, проезд 6, павильон Ж

Кадастровый (или условный) номер: 89-72-31/021/2006-350

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2009 года сделана запись регистрации №: 89-72-31/013/2009-145

Регистратор

Савельева М.В.

72411 909737

Почтовый №	00010860-1				
Участков №					
Кадастровый №	А	Б	В	Г	Д

Российская Федерация
Надымский филиал ГУП ЯНАО
«Окружной центр технической инвентаризации»

Извлечение из технического паспорта
на помещения и здание гражданского и производственного
назначения (сооружения)
(нужное подчеркнуть)

Адрес: ЯНАО, Надымский район, г. Надым, проезд 6, панель №

На часть здания: Гараж №1

Паспорт составлен по состоянию 27.09.2005

Сведения о собственниках

[illegible]

Общие сведения о здании, помещениях, сооружениях	Технические характеристики помещений
Назначение: гараж Материал стен: железобетонные плиты Год постройки: 1971	Литер А Этажность: 1 Общая полезная площадь: 69,5 кв.м Общая застроенная площадь: 75,4 кв.м

Исчисление площади и объем здания и его частей

Литер по плану	Наименование зданий и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному размеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (м. куб)
А	Гараж	$12,0 \times 6,28$	75,4	1,6	126
ИТОГО:			75,4		126

Экспликация к плану объекта

Литер	№ по	Наименование помещений	Общая (м ²)	Основная (м ²)	Вспомогательная (м ²)	Высота (м)
А	1	Гараж	69,5	69,5		1,60
ИТОГО:			69,5	69,5		

В том числе: возведено (перепланировано) самовольно: нет

Сведения о наличии и отсутствии запретов и арестов: нет

Поэтажный план прилагается.

Дата исполнения:

г. 20 июля 2006 г.

Исполнил:

Сорокина Н.В.

(инженер)

Проверил:

Ковалева Т.М.

(ИО директор)

МП

VI. КСБ

5

5

12.19

60



	Надземный филиал ГУП ЛНАО "Окружной центр технической инвентаризации"		РФ
Иин. № 00010860-1	Гараж №1		Масштаб
Лист №	Ближе гаражей		1:200
	г. Надым, проезд 6, панель №		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	подпись
29.07.2006	Инженер	Сорокин Н.В.	
29.07.2006	Зам. директора	Ковалева Г.М.	
29.07.2006	Директор	Аучерова Л.А.	

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ГАРАЖА

Город Надым, Ямало-Ненецкий автономный округ, Российская Федерация,
двадцать пятого марта две тысячи девятого года

Мы, гр. КУЛЕВ Илья Георгиевич, 22 января 1956 года рождения, паспорт 74 00 120255, выданный УВД г. Надыма и Надымского района Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области 27 апреля 2001 года, код подразделения 892-003, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Зверева, дом 40 (сорок), квартира 11 (одиннадцать), действующий от имени гр. СУХОВОЙ Ольги Юрьевны, 18 февраля 1963 года рождения, место рождения город Свердловск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 45 09 581172, выданный О-нием по р-ну Ломоносовский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 01 марта 2008 года, код подразделения 770-119, зарегистрированной по адресу: город Москва, улица Академика Пилюгина, дом 26 (двадцать шесть), корпус 3 (три), квартира 831 (шестьсот тридцать один), по доверенности, удостоверенной Жихаревой И.А., нотариусом нотариального округа город Надым Ямало-Ненецкий автономный округ 24 марта 2009 года по реестру N 1762, с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество "НОВАТОР-93", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица) 8903007058, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1028900578486, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 89 №000334118, дата государственной регистрации 11 октября 2002 года, наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по г. Надыму Ямало-Ненецкого автономного округа, код причины постановки на учет (КПП) 890301001, место нахождения юридического лица: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Зверева, дом 47 (сорок семь), квартира 186 (сто шестьдесят шесть), юридическое лицо действует на основании Устава, зарегистрированного Постановлением Мэра города Надыма и района №395 от 06 ноября 1993 года, зарегистрированного в новой редакции Постановлением Мэра города Надыма и Надымского района №164 от 28 марта 1996 года, зарегистрированного в новой редакции вторично Постановлением Мэра муниципального образования город Надым и Надымский район №199 от 27 апреля 2002 года, в лице генерального директора БЫКОВА Владимира Евгеньевича, 18 октября 1954 года рождения, место рождения: гор. Могилев Белорусской ССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 74 07 643425, выданный Отделением УФМС России по Ямало-Ненецкому А.О. в городе Надым 07 февраля 2006 года, код подразделения 890-006, зарегистрированного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Рыжова, дом 8 (восемь), квартира 45 (сорок пять), действующего на основании Устава, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. СУХОВА Ольга Юрьевна, от имени которой действует КУЛЕВ Илья Георгиевич, продала Закрытому акционерному обществу "НОВАТОР-93" принадлежащий ей по праву собственности ГАРАЖ N 1 (один), расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, проезд 6, панель Ж, состоящий из основного железобетонного строения общей площадью 69,5 (шестьдесят девять целых пять десятых) кв.м.

Кадастровый (уловный) номер объекта - 89-72-31/021/2008-350.

2. Указанный гараж принадлежит СУХОВОЙ Ольге Юрьевне на основании договора купли-продажи заключенного в простой письменной форме 14 мая 2007 года, право собственности зарегистрировано в Надымском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 04 июня 2007 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04 июня 2007 года, бланк 72НН №467720, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 89-72-31/018/2007-129 от 04 июня 2007 года, выданным Надымским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам.

3. Стороны оценивают указанный гараж в 600000 (шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.

/И/

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Надым, Ямало-Ненецкий автономный округ, Российская Федерация,
двадцать пятого марта две тысячи девятого года

Мы, гр. КУЛЕВ Илья Георгиевич, 22 января 1956 года рождения, паспорт 74 00 120255, выданный УВД г. Надыма и Надымского района Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области 27 апреля 2001 года, код подразделения 892-003, зарегистрированный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Зверева, дом 40 (сорок), квартира 11 (одиннадцать), действующий от имени гр. СУХОВОЙ Ольги Юрьевны, 16 февраля 1963 года рождения, место рождения: город Свердловск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 45 09 581172, выданный О-нием по р-ну Ломоносовский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 01 марта 2008 года, код подразделения 770-119, зарегистрированный по адресу: город Москва, улица Академика Пилкина, дом 26 (двадцать шесть), корпус 3 (три), квартира 831 (шестьсот тридцать один), по доверенности, удостоверенной Жихаревой И.А., нотариусом нотариального округа город Надым Ямало-Ненецкий автономный округ 24 марта 2009 года по реестру N 1762, с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество "НОВАТОР-93", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица) 8903007058, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1028900578486, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 89 №000334118, дата государственной регистрации: 11 октября 2002 года, наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по г. Надыму, Ямало-Ненецкого автономного округа, код причины постановки на учет (КПП): 890301001, место нахождения юридического лица: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Зверева, дом 47 (сорок семь), квартира 166 (сто шестьдесят шесть), юридическое лицо действует на основании Устава, зарегистрированного Постановлением Мэра города Надыма и Надымского района №199 от 27 апреля 2002 года, в лице генерального директора БЫКОВА Владимира Евгеньевича, 18 октября 1954 года рождения, место рождения: гор. Могилев Белорусской ССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 74 07 643425, выданный Отделением УФМС России по Ямало-Ненецкому АО в городе Надым 07 февраля 2008 года, код подразделения 890-006, зарегистрированного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Рыжкова, дом 8 (восемь), квартира 46 (сорок шесть), действующего на основании Устава, с другой стороны,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. СУХОВА Ольга Юрьевна, от имени которой действует КУЛЕВ Илья Георгиевич, в соответствии с договором купли-продажи гаража, заключенным в простой письменной форме 25 марта 2009 года, продала Закрытому акционерному обществу "НОВАТОР-93" ГАРАЖ N 1 (один), расположенный в по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, проезд 6, панель Ж.

2. По настоящему акту СУХОВА Ольга Юрьевна, от имени которой действует КУЛЕВ Илья Георгиевич, передала Закрытому акционерному обществу "НОВАТОР-93" ГАРАЖ N 1 (один) расположенный в по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, проезд 6, панель Ж, а Закрытое акционерное общество "НОВАТОР-93" в лице БЫКОВА Владимира Евгеньевича приняло от СУХОВОЙ Ольги Юрьевны указанный гараж полностью в таком виде, в каком он был на момент заключения договора.

Претензий у Закрытого акционерного общества "НОВАТОР-93" в лице БЫКОВА Владимира Евгеньевича к СУХОВОЙ Ольге Юрьевне, от имени которой действует КУЛЕВ Илья Георгиевич, по передаваемому гаражу не имеется.

3. Закрытое акционерное общество "НОВАТОР-93" в лице БЫКОВА Владимира Евгеньевича получило от СУХОВОЙ Ольги Юрьевны, от имени которой действует КУЛЕВ Илья Георгиевич, ключи от гаража, технический паспорт.

Подпись:

Подпись:

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМУ
АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ

(налично)

ЗАО "Новатор-93"

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 4
ПО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ
(Межрайонная ИФНС России № 4
по Ямало-Ненецкому автономному округу)

НАЧАЛЬНИК ИНСПЕКЦИИ

Проект № 2, г. Нарьян, 620790
Телефон: (3499) 50-15-00, факс: (3499) 50-15-46;
nno@zabnl.ru

12.09.2014 04-07/11060

На № 168 от 27.08.2014

О направлении информации о земле

Межрайонная ИФНС России № 4 по Ямало-Ненецкому автономному округу на Ваш
запрос сообщает:

- по состоянию на 27.08.2014г. информация о земельных объектах поставленных на
учет в Инспекции отсутствует.

Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса



М.В. Горная

Белкина Антонина Валерьевна: 8(34995)501-558



Ж.НСС
432
11.06.96

Ямало-Ненецкий автономный округ Тюменской области

НЭРНИ

города Нарьяна и Нарьянского района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

"10" 06 1996 г.

г. Нарьян

№ 328

" Об утверждении актов нехведомственной
комиссии "

В соответствии с постановлением мэра № 3 от 6.01.95 года " О переводе жилых помещений в нежилые " , № 176 от 4.04.95г. " О взимании доплаты за перевод жилого помещения в нежилое " ,

П О С Т А Н О В Л Я Ю :

Утвердить акты от 14.05.96 года по переводу жилого помещения в нежилое с перечислением суммы доплаты в соответствии с площадью квартиры следующих заявителей :

Владелец ПАВЛОВ С.А. , трехкомнатная квартира по адресу: ул. Зверева д.46 кв.3 , общая площадь 68,6 кв.м. , для оборудования коммерческого магазина " НОРД "

Владелец НОВРУЗОВА Т.Н. , трехкомнатная квартира по адресу : пр. Ленинградский д.20 кв.109 , общая площадь 70,4 кв.м. для оборудования офиса ТОО "ТАНИС "

- 2 -

3. Владелец ФИЛИППОВ Н.В., четырехкомнатная квартира по адресу : ул. Зверева д.47 кв.166 , общая площадь 86,2 кв.м., для оборудования офиса ЧП " ДРИАДА "

4. Контроль за выполнение данного постановления возложить на председателя межведомственной комиссии МАЦЕГОРОВА В.Т.

Первый заместитель мэра

г. Надына и района :

Л.И. ЗАХАРОВ

ДОГОВОР купи-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения)

город Надым, Ямало-Ненецкий автономный округ, Российская Федерация, 28 (двадцать восьмое)
января 2004 (две тысячи четвертого) года.

Предприниматель без образования юридического лица **Белый Виктор Николаевич**, 10 апреля 1961 года рождения (зарегистрирован постановлением мэра города Надыма и Надымского района № 583 от 03 декабря 1996 года (свидетельство о государственной регистрации № 1557); паспорт: 74 00 106877 выдан УВД г. Надым и Надымский район Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области 04 января 2002 года; зарегистрирован по месту жительства: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, проспект Ленинградский, дом 10, квартира 2), в дальнейшем именуемый «**Продавец**» и

Закрытое акционерное общество (ЗАО) «Новатор-93», в лице **Ильсова Аниса Мамутовича**, действующего на основании доверенности № 11 от 27 января 2004 года и приказа № 7 от 27 января 2004 года, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», совместно именуемые «**стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (объект недвижимости) – нежилое помещение, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома в городе Надыме Ямало-Ненецкого автономного округа по адресу: улица Заверина, дом 47, помещение 166.

2. Указанное в пункте 1 настоящего договора нежилое помещение, общей площадью 87,7 (восемьдесят семь целых, семь десятых) квадратных метров, разделено стенами и перегородками на помещения:

2.1. кабинет (на плане объекта (см. технический паспорт) обозначен под № 1) – площадью 12,9 (двенадцать целых, девять десятых) квадратных метров (кв.м.),

2.2. кабинет (на плане - № 2) – площадью 16,6 (шестнадцать целых, шесть десятых) кв.м.,

2.3. кабинет (на плане - № 3) – площадью 19,6 (девятнадцать целых, шесть десятых) кв.м.,

2.4. кабинет (на плане - № 4) – площадью 19,5 (девятнадцать целых, пять десятых) кв.м.,

2.5. кухня (на плане - № 5) – площадью 8,6 (восемь целых, шесть десятых) кв.м.,

2.6. коридор (на плане - № 6) – площадью 4,0 (четыре) кв.м.,

2.7. комната (на плане - № 7) – площадью 3,1 (три целых, одна десятая) кв.м.,

2.8. санузел (на плане - № 8) – площадью 1,8 (один целый, восемь десятых) кв.м.,

2.9. лоджия (на плане - № 9) – площадью 1,6 (один целый, шесть десятых) кв.м.,

что подтверждается «Техническим паспортом на объект недвижимости (нежилое помещение)» выданным 28 января 2004 года государственным унитарным предприятием ЯНАО «Бюро технической инвентаризации г. Надыма и Надымского района».

3. Инвентарная стоимость нежилого помещения составляет 504 060 (пятьсот четыре тысячи шестидесяти) рублей, что подтверждается справкой государственного унитарного предприятия ЯНАО «Бюро технической инвентаризации г. Надыма и Надымского района» № 103 от 28 января 2004 года.

4. Нежилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего договора, принадлежит Белому Виктору Николаевичу на основании:

– **инвентаризации об отступном от 24 января 2004 года;**

– **записи о регистрации права собственности** в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27 января 2004 года за № 89-01/10-1/2004-257, внесенной Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее Учреждение юстиции), что подтверждается «Свидетельством о государственной регистрации права» 89 РХ 762348 выданным 27 января 2004 года.

5. В результате купли-продажи в собственность ЗАО «Новатор-93» переходит нежилое помещение, находящаяся по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, улица Зверева, дом 47, помещение 166.

6. Продавец обязуется передать Покупателю имеющуюся в наличии документацию (технический паспорт, документацию на электрооборудование и иное установленное в помещении, и обеспечивающее его использование по назначению).

7. Ко дню заключения настоящего договора Покупателю известно состояние объекта недвижимости, его помещений, внешних элементов инженерных сетей и электрооборудования.

7.1. Покупатель обязуется принять нежилое помещение и уплатить за него цену в размере и в порядке, установленном пунктом 8 (восемь) настоящего договора.

8. Нежилое помещение оценивается сторонами в сумме 1 250 000 (один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей.

8.1. Оплата всей цены нежилого помещения должна быть осуществлена Покупателем одним платежом в течение 10 (десяти) дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего договора, от Продавца к Покупателю.

8.2. Форма оплаты – безналичный расчет, при этом Покупатель обязан осуществить оплату в виде перечисления денежной суммы, составляющей цену нежилого помещения, на расчетный счет Продавца указанный в настоящем договоре.

8.3. В соответствии со статьей 488 Гражданского кодекса (ГК) РФ, стороны согласились с тем, что с момента передачи нежилого помещения Покупателю (со дня подписания передаточного акта) и до его оплаты, нежилое помещение не признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате.

Покупатель вправе осуществлять все полномочия собственника со дня государственной регистрации его права собственности на объект недвижимости.

9. Содержание статей 131, 164, 488, 549, 550, 551, 556 ГК РФ сторонам известно.

10. До подписания настоящего договора нежилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

Указанное нежилое помещение не сдано в аренду и не передано в безвозмездное пользование, никаким физическим или юридическим лицам.

10.1. Продавец обязуется осуществить фактическую передачу объекта недвижимости с подписанием передаточного акта в срок не позднее 30 января 2004 года.

11. В соответствии со статьями 131, 551 ГК РФ, статьей 4 федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) переход права собственности на недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации.

11.1. Право собственности на нежилое помещение переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации.

11.2. Регистрация осуществляется Учреждением юстиции.

11.3. Расходы, связанные с регистрацией стороны несут в соответствии с нормами гражданского законодательства и иных правовых актов РФ.

12. Во исполнение нормы, предусмотренной пунктом 1 статьи 16 Закона о регистрации, стороны обязуются подать в Учреждение юстиции заявления о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение к Покупателю.

12.1. Заявления должны быть представлены в срок до 30 января 2004 года.

13. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении его условий, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения,

которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения этого договора.

13.1. Изменение и расторжение договора возможно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

14. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, в виде одного документа на трех страницах, подписанного сторонами; один экземпляр хранится в Учреждении юстиции, второй – у Покупателя, третий – у Продавца.

Текст договора прочитан **Белым Виктором Николаевичем** и **Ильисовым Анасом Магсутовичем**, изложенные в нем условия соответствуют реальным намерениям (воле) сторон.

15. Адреса и реквизиты сторон:

Продавец: 629730, ЯНАО, город Надым, проспект Ленинградский, дом 10, квартира 2, расчетный счет № 40802810567090100063 в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень (Надымское отделение № 8028), корреспондентский счет № 30101810800000000651, БИК 47102651, ИНН 890300043131.

Покупатель: 629730, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, административное здание ЗАО «НАСТ», расчетный счет № 40702810667090100128 в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень (Надымское отделение № 8028), корреспондентский счет № 30101810800000000651, БИК 047102651, ИНН 8903007058, тел. 2-18-08.

Подписи:

Продавец:

Белый Виктор Николаевич

Оформить акт отчуждения

Ильисов Анас Магсутович

МП

Покупатель:

Ильисов Анас Магсутович

Оформить акт отчуждения

ПОДПИСЬ

МП



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Надым, Ямало-Ненецкий автономный округ, Российская Федерация, 28 (двадцать восьмое) января 2004 (две тысячи четвертого) года.

Предприниматель без образования юридического лица **Белый Виктор Николаевич**, 10 апреля 1961 года рождения (зарегистрирован постановлением мэра города Надыма и Надымского района № 583 от 03 декабря 1996 года (свидетельство о государственной регистрации № 1557); паспорт: 74 00 106877 выдан УВД г. Надым и Надымский район Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области 04 января 2002 года; зарегистрирован по месту жительства: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Надым, проспект Ленинградский, дом 10, квартира 2), в дальнейшем именуемый «**Продавец**» и

Закрытое акционерное общество (ЗАО) «Новатор-93», в лице Ильясова Анаса Масгутовича, действующего на основании доверенности № 11 от 27 января 2004 года и приказа № 7 от 27 января 2004 года, именуемое в дальнейшем **Покупатель**,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения), заключенного сторонами 28 (двадцать восьмого) января 2004 года, **Продавец передал, а Покупатель принял** недвижимое имущество (объект недвижимости) - **нежилое помещение**, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома в городе Надыме Ямало-Ненецкого автономного округа по адресу: улица Зверева, дом 47, **помещение 166**.

2. Передаваемое **нежилое помещение**, общей площадью 87,7 (восемьдесят семь целых, семь десятых) квадратных метров, разделено стенами и перегородками на помещения:

2.1. кабинет (на плане объекта (см. технический паспорт) обозначен под № 1) - площадью 12,9 (двенадцать целых, девять десятых) квадратных метров (кв.м.),

2.2. кабинет (на плане - № 2) - площадью 16,6 (шестнадцать целых, шесть десятых) кв.м.,

2.3. кабинет (на плане - № 3) - площадью 19,6 (девятнадцать целых, шесть десятых) кв.м.,

2.4. кабинет (на плане - № 4) - площадью 19,5 (девятнадцать целых, пять десятых) кв.м.,

2.5. кухня (на плане - № 5) - площадью 8,6 (восемь целых, шесть десятых) кв.м.,

2.6. коридор (на плане - № 6) - площадью 4,0 (четыре) кв.м.,

2.7. касса (на плане - № 7) - площадью 3,1 (три целых, одна десятая) кв.м.,

2.8. санузел (на плане - № 8) - площадью 1,8 (один целый, восемь десятых) кв.м.,

2.9. лоджия (на плане - № 9) - площадью 1,6 (один целый, шесть десятых) кв.м.,

что подтверждается «Техническим паспортом на объект недвижимости (нежилое помещение)» выданным 28 января 2004 года государственным унитарным предприятием ЯНАО «Бюро технической инвентаризации г. Надыма и Надымского района».

3. Нежилое помещение оборудовано системой водоснабжения, канализацией, центральным отоплением, системой электроосвещения. Техническое состояние нежилого помещения и указанных систем хорошее.

3.1. Замечаний и претензий в отношении недостатков нежилого помещения, о которых **Продавцом** не было сообщено, **Покупатель** не имеет, согласен принять его в указанном состоянии.

4. **Продавец передал (вручил) Покупателю** ключи от помещений объекта недвижимости и технический паспорт на нежилое помещение в день подписания настоящего передаточного акта.

5. Передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится у **Продавца**, второй у **Покупателя**, третий передается в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории ЯНАО.

Продавец:

Белый Виктор Николаевич
Фамилия, имя, отчество

ПОДПИСЬ

М.П.

Покупатель:

Ильясов Анас Масгутович
Фамилия, имя, отчество

ПОДПИСЬ

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На объект недвижимости (нежилое помещение) составлен по состоянию на 05.10.2001 г.

Техническая характеристика объекта: **Инвентарный номер** 2-0030-166

Адрес ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, дом 47 номер помещения 166

Общая полезная площадь 87,7 кв.м

в т.ч. основная площадь кв.м

Нежилое помещение расположено на 1 этаже 9 этажного дома

Инвентаризационная стоимость: 504 060-00 руб.

Пятьсот четыре тысячи шестьдесят рублей

на дату 01.01.2003 г.

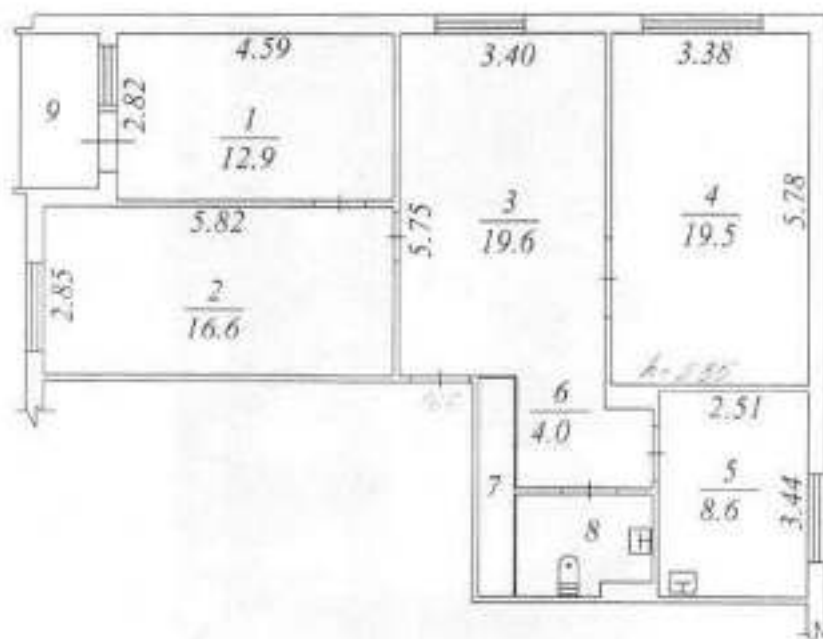
Первоначальная стоимость: 50 406-00 руб.

Пятьдесят тысяч четыреста шесть рублей

Экспликация помещения:

1. Кабинет	12,9 кв. м	5. Кухня	8,6 кв. м
2. Кабинет	16,6 кв. м	6. Коридор	4,0 кв. м
3. Кабинет	19,6 кв. м	7. Касса	3,1 кв. м
4. Кабинет	19,5 кв. м	8. Сан.узел	1,8 кв. м.
		9. Лоджия	1,6 кв. м.

План объекта



- | | |
|--------------|---|
| а) Кабинетов | вид отделки стен: <u>обои, пластиковые панели</u>
материал полов: <u>плитка</u> |
| б) Коридор | вид отделки стен: <u>пластиковые панели</u>
материал полов: <u>плитка</u> |
| в) Кухня | вид отделки стен: <u>пластиковые панели</u>
материал полов: <u>кафель</u>
оборудование: <u>раковина</u> |
| г) Сан. узел | вид отделки стен: <u>кафель</u>
материал полов: <u>кафель</u>
оборудование: <u>раковина, унитаз</u> |

[illegible]

Дата выдачи « 7 » 12 1966 г. 200 г.



Начальник ГУП ЯНАО «Бюро технической
визуализации г.Надыма и Надымского района»

Н.А. Кучерова

Информация о государственном жилищном фонде (государственный жилищный фонд) составляется при приеме жилых строений в эксплуатацию на основании государственного жилищного учета в жилищный фонд. Последующий жилищный учет производится путем проведения плановых инвентаризаций жилых строений и жилых помещений с периодичностью не реже одного раза в пять лет, а также по мере выявления изменений в учетных показателях и фактических жилищных об- ществах. Информация о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, уполномоченным Правительством

2-я страница формы № ИЕБ-1

Порядок ввода данных	Наименование, наименование факта, содержание объекта	Датум, дата, время, место объекта, объект, факт (содерж.)			Содержимое факта (содерж.)	История				Изменения в содержимом		По данным формы № ИЕБ-1	
		время-дата	время	место		редакция	автор	содержимое (содерж.)	содержимое (содерж.)	редакция	автор	редакция	автор
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	МТСУБШИ L200 2.5 VIN: MMBLUNKB407D121535 KY-200C MMBLUNKB407D121535 ИИстория MMBLUNKB407D121535 Царь: ЦЕПЕЛИНЦЫ Тип: Пешая Состояние: разрушено	Привоз	08.11.2017	1	2007				1	250000.00	1	250000.00	
2	Мартин, модель: 4007H PEH67P VIN: WPUUMETU07W671292 KY-500C WPUUMETU07W671292 ИИстория WPUUMETU07W671292 Царь: ИВАНОВИЧ Тип: Пешая Состояние: разрушено	Привоз	08.11.2017	1	2007				1	200000.00	1	200000.00	
3	Мартин, модель: M4.2551003-021 VIN: YJMS5166320000818 Кузов: КАПИНА 7255 ИИстория YJMS5166320000818 Царь: ЖЕЛТЫЙ Тип: Грузовые автомобили модель: 7255 Состояние: разрушено	Привоз	08.11.2017	1	2002				1	71813.09	1	71813.09	
4	Винилов "КУД" на базе модели: K34	Привоз	08.11.2017	1	2005				1	11573.25	1	11573.25	

Заслуженный деятель науки РФ

Mercado no Quênia

© 2006 THE BOARD OF DIRECTORS, NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS

There

10. *Journal of Management Education*, 2000, 24(1), 10-12.

Work

[illegible]

SEARCH THE TRACKING SYSTEM DOCS@ML2000.ORG

p.d. 14 1000

Все поджогы произошли по той же причине, что и пожары на объектах жилищно-коммунального хозяйства: из-за неосторожности и редкости проверок.

Президентство

Dr. H. H. Thompson

Классификация

Кыргызстан

M.A. Farvolden

Characterization of the study

THE JURY

Все основные средства, предназначенные для осуществления инвестиционной деятельности, распределяются в натуре и натуральном выражении по периодам, в сроки с которыми предполагается осуществление капитальных вложений.

Данно, відповідальність за збірання і розподіл грошей.

On the necessity of mathematics

1117

^aFor example, as in the case of the effect of Δ on the rate of change of Δ , the effect of Δ on the rate of change of Δ is not significant.

$$= \frac{13.34}{1000000} = \frac{2017}{1000000}$$

M.A. Tanyildiz

© 13 • $\frac{\text{new fig.}}{2017}$ $\frac{\text{fig.}}{2017}$


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ НАХОДЯЩЕГОСЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения) от 28.01.2004г.
 • Договор купли-продажи нежилого помещения от 17.12.2009г., удостоверен нотариусом нотариального округа город Надым Ямало-Ненецкого автономного округа Залотая Е.А. 17.12.2009г., реестровый номер 7114

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Новатор-93", ИНН: 8903007058, ОГРН: 1028900578486, дата гос. регистрации: 12.11.1993г., наименование регистрирующего органа: Муниципальное учреждение "Мэрия Муниципального образования город Надым и Надымский район", КПП: 890301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул.Заверина, д.47, кв.166

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Надым, ул. Заверина, д.47, пом.165, 166

Кадастровый (или удельный) номер: 89-89-02/043/2010-016

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2010 года сделана запись регистрации № 89-89-02/043/2010-016

Регистратор: 

Займивший:  (подпись)

89AA 028771 89

**Для Надымского отдела
Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому
автономному округу**

Инвентарный №	0810010030-165,166					
Условный №						
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация
Надымский филиал ГУП ЯНАО
«Окружной центр технической инвентаризации»

**Извлечение из технического паспорта
на помещение гражданского и производственного
назначения**

Адрес: ЯНАО, г.Надым, ул.Зверева, дом 47, кв. 165, 166

Офисные помещения

Паспорт составлен по состоянию на 15.05.1990 год
Обследование проведено 10.06.2010г.

Сведения о собственниках

№ п/п	Наименование собственника: Фамилия, Имя, Отчество, или наименование юридического лица	Доля в праве	Документы, подтверждающие право собственности
1	ЗАО «Новатор-93»	1	Св-во о гос.регистрации права 72 ИЛ 277355 от 29.12.2009 года; Св-во о гос.регистрации права 89 РХ 762361 от 29.01.2004 года

Общие сведения:

Латер: А

Назначение: **офисные помещения**

Материал стен: железобетонные панели

Техническая характеристика:

Этажность: 1 этаж 9-этажного здания

Общая полезная площадь **126,4м²**Год ввода в эксплуатацию: **1987 г.****Экспликация к поэтажному плану объекта**

Латер. этаж	№ по плану	Назначение	Общая полезная (м2)	Основная (м2)	Вспомогательная (м2)	Высота, м	Объем, м ³
А	1	санузел	3,5		3,5	2,85	
	2	кухня	9,3		9,3	2,85	
	3	коридор	2,7		2,7	2,85	
	4	кабинет	22,9	22,9		2,85	
	5	кабинет	16,6	16,6		2,85	
	6	кабинет	12,9	12,9		2,85	
	7	кабинет	19,6	19,6		2,85	
	8	кабинет	19,5	19,5		2,85	
	9	кабинет	8,6	8,6		2,85	
	10	коридор	2,8		2,8	2,85	
	11	санузел	1,8		1,8	2,85	
	12	архив	3,0	3,0		2,85	
	13	лоджия	1,6		1,6	2,85	
	14	лоджия	1,6		1,6	2,85	
		Итого:	126,4	103,1	23,3		

В том числе присоединено и переоборудовано самовольно: нетСведения о наличии и отсутствии запретов или арестов: нет

План прилагается.

Дата исполнения:

«10» июня 2010 г.

Исполнитель:

Луковцова Н.В.

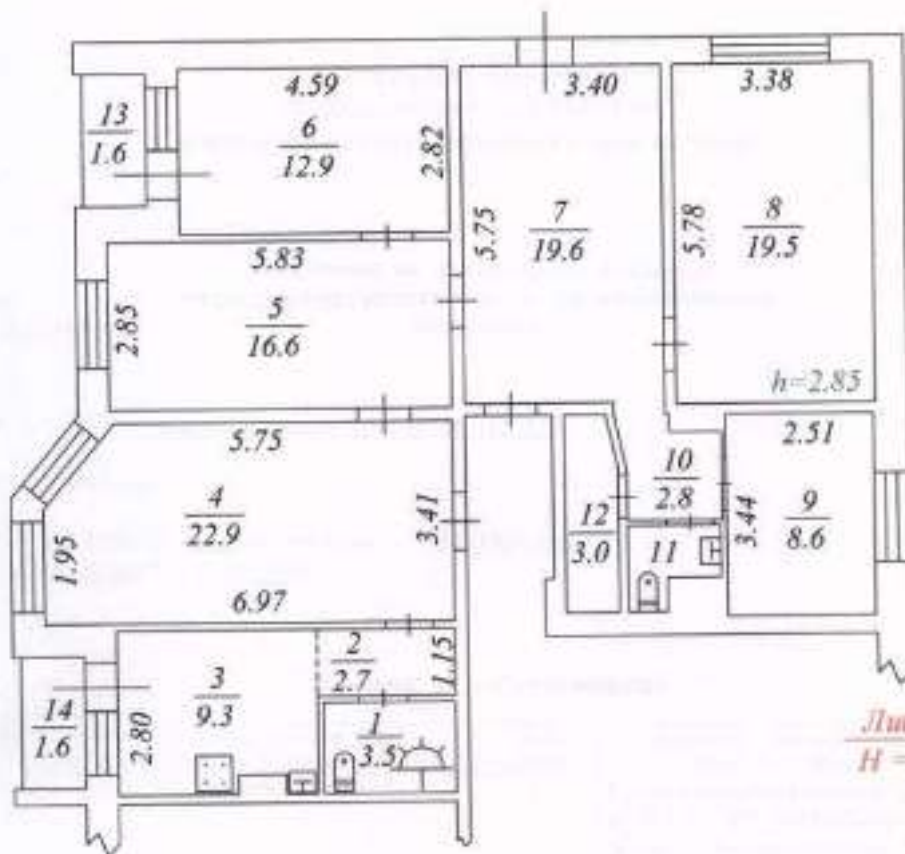
инженер II кат.

Проверил:

М.В. Луковцова

М.П.





Литер А
Н = 28.45

	Подписный филиал ГУП ЯНАО "Окружной центр технической инвентаризации"		РФ
Инт. № 00000000000000000000	Офисные помещения ЗАО "Новатор-93"		Масштаб
Лист №			1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
10.06.2010	Инженер II кат.	Лукоянова Н.Я.	


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "15" декабря 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU/89502104-04/05.11-гн от 20.05.2011 г.

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Новатор-93", ИНН: 8903007058, ОГРН: 1028900578486, дата гос. регистрации: 12.11.1993 г., наименование регистрирующего органа: Муниципальное учреждение "Миря Муниципального образования город Ноябрьск и Ноябрьский район", КПП: 890301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Зверева, д. 47, кв. 166.

Вид права: Собственность.

Объект права: Пристрой к офису ЗАО "Новатор-93", наименование: пристрой, 1 - этажный (подземная этаж - 1), общая площадь: 133 кв.м, инв. № 1110011952, лит. Б.Б1, адрес объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Зверева, 47.

Кадастровый (или: условный) номер: 89-89-02/059/2011-184

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" октября 2011 года сделана запись регистрации № 89-89-02/059/2011-184

Регистратор


 (подпись)

89 14 078894

89

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Часть здания

(или объекта недвижимого имущества)

Дата 22.12.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1110011952

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Пристрой к офису ЗАО "Новатор-93"1.2. Адрес (местоположение): ЯНАО, г. Надым, улица Зверева, 47

Субъект Российской Федерации	Ямало-Ненецкий автономный округ	
Район	Надымский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	город Надым
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Надым
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Зверева
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Б, Б1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 133,0 кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)степень готовности объекта незавершенного строительства -1.4. Назначение: Пристрой

1.5. Этажность строения:

количество этажей 1; количество подземных этажей 11.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -1.9. Примечание: Площадь изменилась на основании обследования и уточнения параметров1.10. Надымский филиал Государственного унитарного предприятия Ямало-Ненецкого автономного округа
"Окружной центр технической инвентаризации" (ОЦТИ ЯНАО "ОЦТИ")

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: свидетельство об аккредитации организации наосуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитальногостроительства серия РН-4 № 800160 от 13.03.2007г.

(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Зам директора Надымского филиала

ГУП ЯНАО "ОЦТИ"

(подпись замещающего должность)

М.П.

(подпись)

Карпенко М.М.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Часть здания

(или объекта недвижимого имущества)

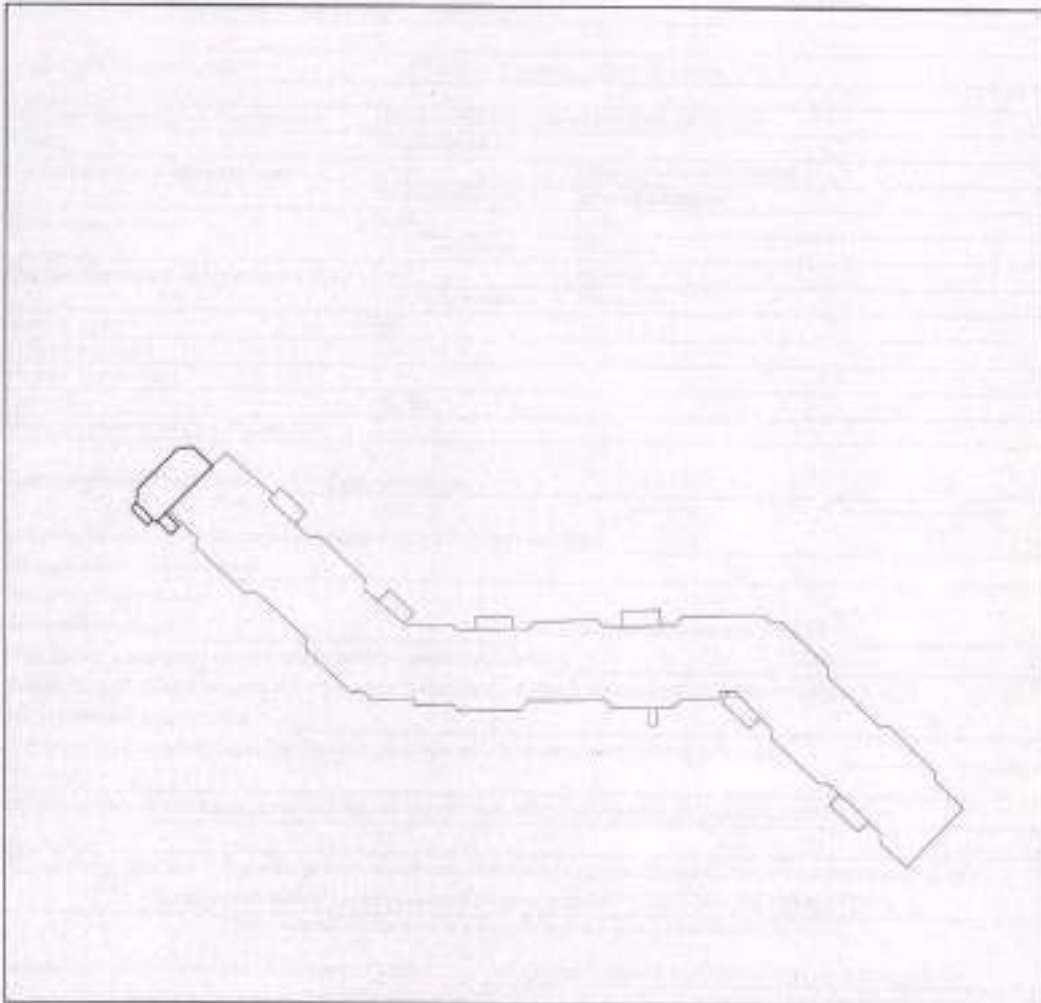
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1110011952

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Зам директора Надымского филиала
ГУП ЯНАО "ОЦТИ"

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Карпенко М.А.
(подпись, фамилия)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии" по Омской области

Дата 13.10.2017

№ 55-00-4001/5001/2017-6801

На основании запроса от 10.10.2017, поступившего на
рассмотрение 10.10.2017, сообщаем, что правообладателю

Закрытое Акционерное Общество "Новатор-93", ИНН: 8903007058, ОГРН:
1028900578486, дата гос. регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Ямало-
Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ в период с 01.01.2015
по 10.10.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: 89:10:010208:715

Назначение: объекта Нежилое здание
недвижимости:

Виды разрешенного для использования
использования объекта
недвижимости:

Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул.
Зверева, д. 47

Площадь: 133 кв. м

1.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной 21.10.2011
регистрации:

номер государственной 89-89-02/059/2011-184
регистрации:

основание государственной Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от
регистрации: 20.05.2011 № RU/89502104-04/05.11-гв

дата государственной
регистрации прекращения
права:

**1.3. Ограничение прав и
обременение объекта
недвижимости:**

1.3.1. вид: Запрещение сделок с имуществом, Запретить
отчуждать без согласия ИФНС № 4 по ЯНАО
недвижимое имущество

- номер государственной регистрации: 89-89-02/016/2012-051
2. 2.1. Вид объекта недвижимости: Помещение
- Кадастровый номер: 89:10:010207:1796
- Назначение объекта недвижимости: Нежилое
- Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
- Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Зверева, д. 47, пом. 165, 166
- Площадь: 126,4 кв. м
- 2.2. Вид права, доля в праве: Собственность
- дата государственной регистрации: 06.07.2010
- номер государственной регистрации: 89-89-02/043/2010-016
- основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилого помещения) от 28.01.2004г. от 28.01.2004г. Договор купли-продажи нежилого помещения от 17.12.2009, удостоверил нотариус нотариального округа города Надым Ямало-Ненецкого автономного округа Золотая Е.А. 17.12.2009, реестровый номер 7114
- дата государственной регистрации прекращения права:
- 2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
- 2.3.1. вид: Запрещение сделок с имуществом. Запретить отчуждать без согласия ИФНС № 4 по ЯНАО недвижимое имущество
- номер государственной регистрации: 89-89-02/016/2012-051
3. 3.1. Вид объекта недвижимости: Помещение
- Кадастровый номер: 89:10:010303:106
- Назначение объекта недвижимости: Нежилое
- Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
- Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, проезд

- б, панель Ж
- Площадь: 69,5 кв. м
- 3.2. Вид права, доля в праве: Собственность
- дата государственной регистрации: 20.04.2009
- номер государственной регистрации: 89-72-31/013/2009-145
- основание государственной регистрации: Договор купли-продажи гаража от 25.03.2009
- дата государственной регистрации прекращения права:
- 3.3. Ограничение прав и не зарегистрировано обременение объекта недвижимости:
4. Получатель выписки: Еадюкеевич Василий Петрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника отдела

С.С. Филиппова

Е.С. Филиппова

Сотрудник отдела

