



Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА»

О Т Ч Е Т № 02-2023-257

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА «Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей» по состоянию на 26 апреля 2023 г.

Заказчик:

Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»

628327 РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, п. Салым, ул. Центральная, дом 1

Исполнитель:

ООО «Бюро по оценке имущества»

628307, РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3

Дата проведения оценки

26 апреля 2023 г.

Дата составления отчета

28 апреля 2023 г.

г. Нефтеюганск, 2023

РОССИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
г.Нефтеюганск
ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА»

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3
E-mail: ozenka86@mail.ru
тел.: (3463) 27-16-04, 27-35-88
факс: (3463) 27-16-04

ИНН 8604010550 КПП 860401001
Р/с 40702810767350100137 в Западно-
Сибирском отделении № 8647 ПАО
Сбербанк г. Тюмень БИК 047102651
к/с 30101810800000000651

Исх. № 02/90

«28» апреля 2023 г.

Главе
Администрации с.п. Салым
г-же Н.В. Ахметзяновой

В соответствии с Договором на оказание оценочных услуг № 209 от 26.04.2023 г., на основании представленных документов и произведенного осмотра, специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» произвели оценку рыночной стоимости объекта **«Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.»** расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей».

Оценка объекта проведена по состоянию на 26 апреля 2023 года.
Развернутая характеристика объекта предоставлена в Отчете об оценке.
Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 26 апреля 2023 года составляет:

693 000 руб.
(шестьсот девяносто три тысячи рублей, с учетом НДС 20%)

Оценка проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (далее «135-ФЗ»);
- Федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Благодарю Вас за возможность оказания Вам услуги и надеюсь на дальнейшее сотрудничество.

С Уважением,
Директор ООО «Бюро по оценке имущества»



Деменева О.П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Общая часть	4
2	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
3	Описание объекта оценки	35
4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов	41
5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного и доходного подходов	46
5.1.	Расчет стоимости затратным подходом	46
5.2.	Расчет стоимости доходным подходом	54
5.3.	Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	63
6	Перечень литературы, используемой при проведении оценки	65

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	«Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»
Номер Отчета	02-2023-257
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none">- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Дата оценки	26 апреля 2023 г.
Рыночная стоимость объектов оценки, руб., в т.ч. НДС 20 %	693 000 руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 1.2.

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 209 от 26.04.2023 г.
Заказчик	Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">• Нежилое здание, 2-этажное из панелей типа «сэндвич», 1993 года постройки, общая площадь 329,5 кв.м., расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»

Описание Объекта оценки, позволяющее осуществить их идентификацию	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, 2-этажное из панелей типа «сэндвич», 1993 года постройки, общая площадь 329,5 кв.м., расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, 2-этажное из панелей типа «сэндвич», 1993 года постройки, общая площадь 329,5 кв.м., расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»
Балансовая стоимость, без НДС, руб.	113 807,52
Имущественные права на Объект оценки	Вид права: собственность Субъект права: Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-80167548 от 05.04.2023 г.; Технический паспорт на здание спортивного зала по состоянию на 26.07.2011 г.
Задача (назначение) оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	26 апреля 2023 г.
Дата осмотра	26 апреля 2023 г.
Дата составления Отчета	28 апреля 2023 г.
Срок проведения оценки	с «26» апреля 2023 г. по «28» апреля 2023 г.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для реализации имущественных прав
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Не установлены
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке о текущем использовании как нежилое строение

<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для реализации имущественных прав Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Задаaniem на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме)</p>
<p>Требования к содержанию отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст.11 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности);</p> <p>Содержание отчета не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);</p> <p>Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);</p> <p>Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
<p>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</p>	<p>Не привлекаются</p>
<p>Форма составления отчета об оценке:</p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>

<p>Форма представления итоговой стоимости:</p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<p>Иные специфические требования к отчету об оценке:</p>	<p>Не предусмотрены</p>
<p>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</p>	<p>Не требуется</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. Право собственности считается достоверным. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.</p> <p>На оценщике не лежит ответственность экспертизы юридической и технической документации предоставленной заказчиком, касаемо объекта оценки.</p> <p>Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается, как достоверная.</p> <p>Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть им обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.</p> <p>Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому во всех возможных случаях указывает источники информации.</p> <p>Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о величине стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован или передан в залог по цене, равной полученному значению стоимости.</p>

Особые условия	Оценщик определяет итоговую величину стоимости Объекта оценки в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки
Количество экземпляров отчета об оценке	На бумажном носителе: 1 (один) экз.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.3

Наименование организации, нанимающей Оценщика	Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Место нахождения Заказчика	628327 РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, с.п. Салым, ул. Центральная, дом 1
Телефон, факс	Тел (3463) 316-430
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП 8619012790/861901001 ОГРН 1058601676957 Банковский счет 40102810245370000007; казначейский счет 03231643718184058700; лицевой счет 650100053 БИК 007162163 в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск эл. адрес: salymadm@mail.ru

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1.4

Фамилия, имя, отчество	Деменова Ольга Петровна	Хуснутдинов Зуфар Ришатович
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер в реестре членов РОО № 000087 от 09.07.2007 г. Свидетельство выдано 22.07.2020 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», регистрационный номер в реестре членов РОО № 534 от 23.10.2007 г. Свидетельство выдано 03.12.2007 г. адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Сведения о профессиональной подготовке	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 070267 выдан ИПК Финансовой академии при Правительстве РФ 11.06.2003г., рег. № 522-ИПК, Москва Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022958-1 от 25.06.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия с 25.06.2021 г. по 25.06.2024 г.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 492299 выдан Башкирским государственным университетом 07.12.2004 г., рег. № 288, г. Уфа. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024289-1 от 08.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия с 08.07.2021 г. по 08.07.2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7519R/776/500004/23. Срок действия с 01 апреля 2023 г. по 31 марта 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей. АО «АльфаСтрахование» г. Москва, Шаболовка, д. 31, стр. Б	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 443-748-038081/23. Срок действия с 01 апреля 2023 г. по 31 марта 2024 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. СПАО «Ингосстрах» г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
Сведения об оценщике подписавшем отчет об оценке	Почтовый адрес оценщика: 628307 Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, квартира 3. Местонахождение оценщика: 628307 Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, квартира 3 Номер контактного телефона: 8(3463) 271604, 273588 Эл. почта ozenka86@mail.ru	Почтовый адрес оценщика: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Павлика Морозова, 21/1 Местонахождение оценщика: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Павлика Морозова, 21/1 Номер контактного телефона: 8(3463) 271604, 273588 Эл. почта ozenka86@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет	18 лет
Наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» ИНН 8604010550 ООО «Бюро по оценке имущества»	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028601259851 (Свидетельство серии 86 № 000638740 от 14.10.2002 г.)	
Место нахождения	628307 РФ Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3. Тел/факс (3463)271604, тел. 273588 ozenka86@mail.ru	
Банковские реквизиты	Р/с 40702810767350100137 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк г. Тюмень к/с 30101810800000000651 БИК 047102651	
Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности Оценщиков № 7519R/776/500008/23 от 11 апреля 2023 года, страховая сумма 30 000 000 руб., срок действия с 22 апреля 2023 г. по 21 апреля 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», 115162 РФ, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, стр. «Б»	

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</p>	<p>Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик 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.</p> <p>Оценщик 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.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
 - оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
 - отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
 - заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
 - все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- Согласно п. 4 ст. 35 Земельного Кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:
- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	

ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость

объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных

объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и

методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному устареванию** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков

(доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;

5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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

2.1. 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

Согласно разделу 5 «Анализ рынка» ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта, и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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 из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же альтернативных вариантах его использования, с указанием интервалов значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

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

Объем исследования определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

2.1.1. Основные экономические и социальные показатели РФ за 2022 г.

Санкции и ограничения

В 2022 году на Россию было наложено беспрецедентное количество санкций. В текущем году их введено 9 пакетов, а общее количество намного превысило 10000. До 24 февраля 2022 года на Россию уже было наложено 2695 санкций, после — их количество увеличилось еще более чем на 8550. Данные могут быть устаревшими, поскольку периодически прибавляются новые ограничения.

Россия стала мировым лидером по количеству наложенных санкций, в разы обогнав следующие за ней страны: Иран (около 3600), Сирию (около 2600), Северную Корею (около 2050). Многие санкции носят беспрецедентный характер и предусматривают достаточно серьезные ограничения. В частности, вот некоторые, наиболее значимые направления санкций:

- 💰 блокировка валютных резервов Банка России;
- 💰 блокировка коррсчетов многих российских банков, запрет на финансовые операции с ними, отключение от **системы SWIFT**;
- 💰 блокировка активов и счетов Национального расчетного депозитария;
- 💰 запрет импорта в Россию огромного перечня товаров и услуг;
- 💰 **нефтяное эмбарго и потолок цен на нефть**;
- 💰 эмбарго на нефтепродукты;
- 💰 угольное эмбарго;
- 💰 золотое эмбарго;
- 💰 блокировка зарубежных активов тысяч физических лиц;
- 💰 и т.д.

Санкции накладывались разными странами и регионами, иногда они перекликались между собой, иногда несколько отличались. Всего насчитывается около 50 стран, участвующих в наложении антироссийских санкций, в России их законодательно назвали «недружественными». В совокупности эти страны производят около 60% мирового ВВП, а только страны G7, являющиеся основными драйверами санкций — около 45% **мирового ВВП**. Россия же производит 1,7% мирового ВВП (по итогам 2021 года). Таким образом, 60% мировой экономики объединились против 1,7%.

Больше всего санкций против России за весь период ввели США (около 2200), но если брать конкретно 2022 год — то Швейцария и Канада.

В свою очередь, Россия тоже накладывает санкции на «недружественные» страны: их общее количество превысило 8000.

Многие зарубежные компании прекратили экономическое сотрудничество с Россией даже без прямых законодательных запретов, исходя из репутационных соображений или боязни попасть под вторичные санкции. Причем к ним относятся компании не только «недружественных» стран, но и других юрисдикций.

Структурная трансформация экономики

При столь сильно изменившихся внешних факторах разумно было бы существенно изменить экономическую модель внутри страны, чтобы защитить экономику от воздействия внешнего негатива. Поэтому в России заговорили о необходимости структурной трансформации экономики (данный термин впервые представил Центробанк в своем апрельском докладе).

Структурная трансформация предусматривала 4 этапа с переходом экономики на более низкий технологический уровень, однако, благодаря этому, постепенном восстановлении экономического роста. Точные сроки восстановления определены не были, но все это должно было занять несколько лет.

Однако по итогам года можно констатировать, что никаких существенных изменений (именно трансформации) в российской экономике пока не происходит: продолжает существовать сырьевая модель, с уменьшением объемов и оборотов. Подробнее об этом писал в отдельной статье: [Структурная трансформация экономики России](#).

Тренды российской экономики – 2022

В 2022 году можно выделить несколько значимых трендов российской экономики.

Засекречивание показателей

В 2022 году власти засекретили большое количество важных экономических показателей. Началось это с финансовой сферы, затем перекинулось на нефтегазовую и другие отрасли экономики. Таким образом, многие данные о реальном положении дел в российской экономике теперь можно получить только из неофициальных или полуофициальных источников, часто — не в полном виде, что существенно затрудняет оценку и анализ ситуации.

Переориентация внешней торговли

Основным трендом можно назвать переориентацию торговли с «недружественных» на нейтральные страны. Главными торговыми партнерами России в 2022 году стали Китай, Индия и Турция. Основные потоки сырьевого экспорта Россия старается перенаправить, прежде всего, в Китай и Индию, поскольку только эти страны способны хотя бы частично заместить потерянные в западном направлении объемы. Импорт же наращивается, преимущественно, из Китая и Турции.

Параллельный импорт

Запрет импорта из западных стран Россия пытается обойти путем развития т.н. «параллельного импорта» — это ввоз товаров через третьи страны без разрешения правообладателей. На эту тему принято специальное Постановление правительства, и регулярно составляются списки товаров и торговых марок, разрешенных для параллельного импорта. Основными торговыми партнерами в этом направлении стали страны Ближнего зарубежья (многие из них это отрицают) и Турция. Но все это покрывает только небольшую часть потерянных объемов. Подробнее на эту тему в отдельной статье: [Параллельный импорт](#).

Импортозамещение

Другим направлением решения проблемы с обвалом импорта стало импортозамещение. Правда данный тренд звучит из уст высших чиновников уже давно, в 2022 году можно наблюдать лишь заметное усиление его значимости. По факту же, слова во многом расходятся с делом: зависимость страны от импорта в последние годы только росла, а в отдельных ключевых отраслях она стала просто критической (до 80-90%). Эту тему также разбирал отдельно: [Импортозамещение в России](#).

Девальютизация экономики

Еще одним важным трендом российской экономики 2022 года стала девальютизация. Из-за блокировки коррсчетов и отключения от международной системы платежей многие российские банки лишились возможности совершать операции в валютах стран, наложивших санкции. Кроме того, поставки банкнот этих валют в Россию запретили. Поэтому доллары, евро и другие валюты поддержавших санкции стран в России объявили «токсичными» и стали проводить активную политику снижения роли этих валют в международных расчетах и внутри страны. В международных расчетах одновременно наращивалась доля китайского юаня, который также значительно усилил свое присутствие и на внутрироссийском финансовом рынке.

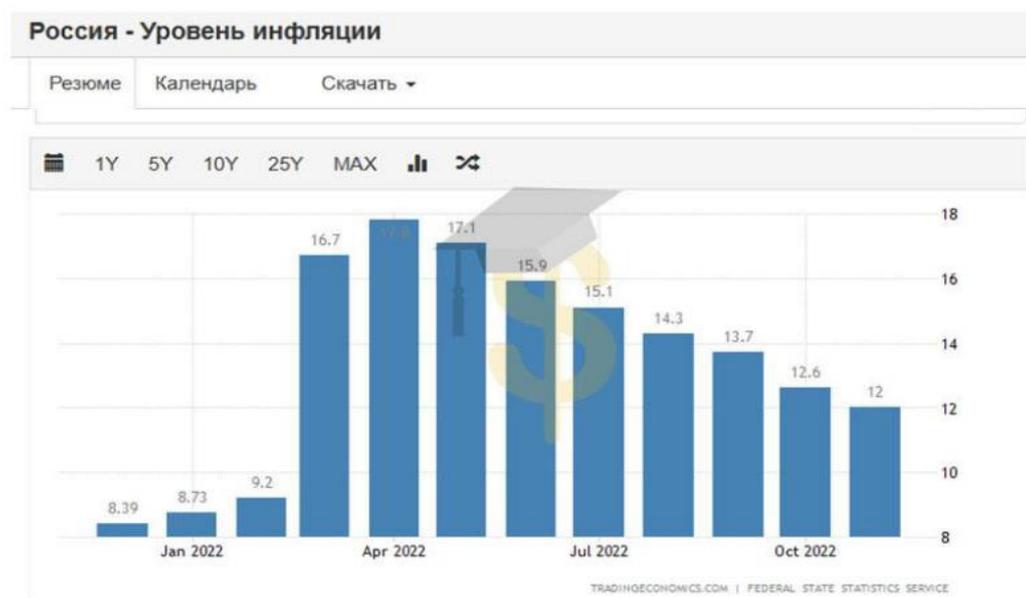
Девальютизация во многом имела успех: валютные накопления граждан за год заметно сократились. Подробнее об этом в отдельной статье: [Токсичные валюты и девальютизация экономики](#).

Усиление роли Китая

Отдельным трендом российской экономики 2022 года стало резкое усиление роли Китая. Его доля во внешней торговле как по экспорту, так и по импорту заметно выросла (рост товарооборота составил около 30%). Также, как я уже написал, сильно выросла доля юаня в российских международных расчетах, на внутреннем российском валютном рынке и даже в международных резервах России. Все эти тенденции можно рассматривать как усиление зависимости российской экономики от Китая и слабую диверсификацию рисков.

Инфляция

Инфляция в России в 2022 году тоже показывала очень сильную динамику.

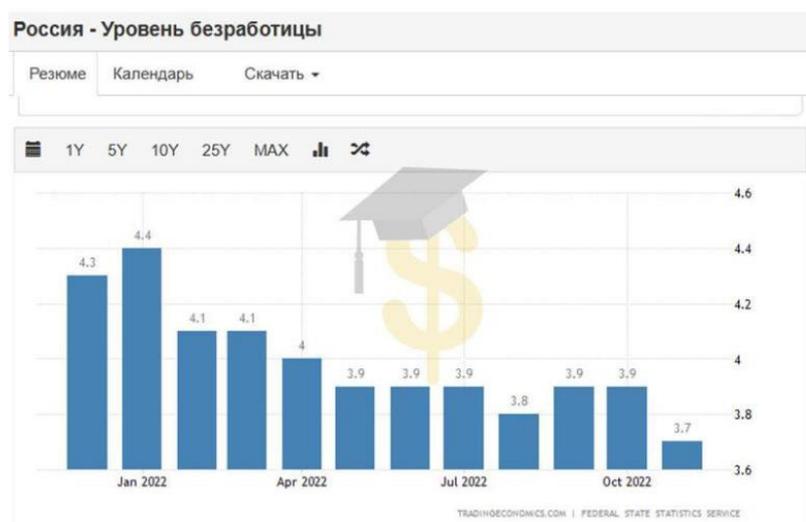


В марте произошел резкий скачок инфляции до 16,7%, затем в апреле она достигла пиковых значений почти 18%, и с тех пор планомерно снижалась. На конец года показатель получится около 12%. Такое снижение произошло, благодаря резкому поднятию ключевой ставки Центробанком, и дальнейшему удержанию на довольно высоких уровнях с планомерным снижением.

Тем не менее инфляция продолжает оставаться на двузначных уровнях, что довольно ощутимо из-за падения реальных доходов населения.

Безработица

Весной многие аналитики ожидали в своих прогнозах роста безработицы в России из-за закрытия бизнеса многих зарубежных компаний, но эти прогнозы не оправдались — безработица, наоборот, пошла на спад, и продемонстрировала рекордно низкие уровни. В ноябре она достигла 3,7%, что является минимальным значением за последние десятилетия.



Причиной такой динамики является массовый отъезд из России работников, прежде всего — высококвалифицированных специалистов. По разным данным, в 2022 году из страны уехало около 1,5 млн человек. В последние месяцы на рынке труда даже образовался критический дефицит рабочей силы по ряду специальностей и отраслей.

В 2022 году российская экономика оказалась в уникальной беспрецедентной ситуации из-за огромного количества ограничительных мер. Подобных случаев в странах, занимающих такой вес в мировой экономике, международной торговле, финансовых операциях еще не наблюдалось.

По итогам года можно сделать вывод, что состояние российской экономики заметно ухудшилось, но гораздо более сильного обвала, который предполагался в весенних прогнозах, в то же время, не произошло.

Прежде всего, выстоял банковский сектор (здесь стоит сказать спасибо Центральному банку, потому что если бы посыпались банки — посыпалось бы и все остальное). Помимо этого, значимую поддержку экономике оказали высокие цены на сырье (прежде всего, нефть и газ). В первое полугодие нефтегазовые санкции еще не вступили в полную силу, и Россия продолжала активный экспорт сырьевых товаров, получая сверхдоходы от высоких цен (несмотря на то, что продажи уже тогда велись с большими дисконтами), таким образом, создав в бюджете «запас прочности», который выручил при падении экспорта во втором полугодии.

Но к концу года все, что так поддерживало российскую экономику в условиях санкций, иссякло. Цены на сырье снижаются, объемы экспорта тоже, а дисконты растут. Вступили в действие эмбарго и потолок цен на нефть. При этом никакой видимой структурной трансформации в экономике не происходит — она продолжает все так же находиться в зависимости от экспорта нефти и газа.

Бюджет России в течение года перешел от профицитного к дефицитному состоянию, далее этот дефицит будет только расти (согласно официальным прогнозам). Кроме того, в бюджет 2023 года заложена завышенная цена нефти 70,1 доллар за баррель, что с учетом падения объемов экспорта и продаж по гораздо более низким ценам делает его неисполнимым — фактический дефицит окажется еще больше.

Дефицит стараются покрывать разовыми повышениями НДС для сырьевых экспортеров, внутренними заимствованиями (внешние для России теперь закрыты) и банальным «печатанием» денег через операции репо. Все это носит негативный характер для экономики, и может способствовать дальнейшему росту инфляции (хоть по прогнозам снижение), а также девальвации рубля (при недоборе сырьевых доходов она неизбежна).

Многие аналитики говорят о том, что 2023 год будет для российской экономики даже более сложным, чем 2022. В нынешней ситуации какие-либо точные прогнозы делать нереально, поскольку она не имеет аналогов, остается только наблюдать.

<https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2022-goda-v-rossii/>

2.1.2. Итоги социально-экономического развития муниципального образования Нефтеюганский район за январь-сентябрь 2022 года



Нефтеюганский район - территория по северным меркам небольшая – 24,55 тыс. кв.км. Динамичное экономическое развитие, активное строительство, развитая транспортная схема делают его по многим показателям одним из самых благополучных районов Ханты-Мансийского автономного округа. На территории Нефтеюганского района расположены 11 населенных пунктов, которые имеют утвержденные границы, согласно Закону Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 7 июля 2004 года № 43-оз "Об административно - территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа - Югры" и порядке его изменения".

Основу экономической и производственной базы района составляет нефть. На территории района были открыты и эксплуатируются крупные месторождения: Мамонтовское, Правдинское, Южно-Сургутское, Мало-Балыкское, Усть-Балыкское и другие. Перекачкой нефти на нефтеперерабатывающие заводы на территории района занято открытое акционерное общество "Сибнефтепровод" Управления магистральных нефтепроводов. Сегодня оно обслуживает более пятисот километров трубопроводов.

Основные тенденции развития экономики в муниципальном образовании Нефтеюганский район

Численность постоянного населения на 01.01.2022 составила 45,240 тыс. человек.

Естественный прирост за январь-июль 2022 года составил 83 человека (169,4 ‰ к аналогичному периоду 2021 года), миграционный прирост населения составил 105 человек (68,2 ‰ к аналогичному периоду 2021 года).

Уровень безработицы на 01.10.2022 составил 0,0494 от численности экономически активного населения.

Объем промышленного производства крупными и средними организациями за январь-август 2022 года составил 303 060,0 млн. рублей (118,994 к аналогичному периоду 2021 года), в том числе:

«Добыча полезных ископаемых» 120,094;

«Обрабатывающие производства» 98,9%;

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» 87,094;

«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» 112, 194.

За январь-сентябрь 2022 года произведено (темп роста (снижения) к аналогичному периоду 2021 года):

– вывозка древесины 23,3 тыс. куб. м (91,794); – древесины необработанной 13,0 тыс. куб. м (102,4 ‰); – пиломатериалов 3,2 тыс. мз (152,996).

Объем выполненных работ и услуг собственными силами предприятий и организаций по чистому виду деятельности «Строительство» за январь-июнь 2022 года составил 10 708,0 млн. рублей или 178,7 ‰ к аналогичному периоду 2021 года (в сопоставимых ценах).

Объем инвестиций в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства) за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2022 года составил 83 570,5 млн. рублей или 101,9 ‰ к аналогичному периоду 2021 года (в

сопоставимых ценах).

Доходы бюджета муниципального образования составили 4 360,2 млн. рублей (100,694 к аналогичному периоду 2021 года), расходы бюджета 4 740,5 млн. рублей (112,7⁰/0 к аналогичному периоду 2021 года).

Денежные доходы в расчете на душу населения составили 58 543,2 рублей или 101,794 к аналогичному периоду 2021 года (без учета доходов и расходов населения, представленных финансово-кредитными организациями).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям за январь-август 2022 года составила 107 158,7 рублей или 112,4⁰/0 к аналогичному периоду 2021 года.

В январе-сентябре 2022 года наблюдался рост основных показателей социально-экономического развития муниципального образования Нефтеюганский район по сравнению с аналогичным периодом 2021 года:

— объема промышленного производства за январь-август 2022 года на 18,9⁰/0 (в действующих ценах);

— денежных доходов в расчете на душу населения на 1,794; — уровень регистрируемой безработицы — один из самых низких показателей в автономном округе 0,0494 (по ХМАО — Югре 0,2794);

— отсутствует просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях и организациях района.

Труд и занятость населения

Среднесписочная численность работников по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2022 года составила 26,3 тыс. человек (100,8⁰/0 к аналогичному периоду 2021 года).

По данным КУ ХМАО-Югры «Нефтеюганский центр занятости населения» в январе-сентябре 2022 года за государственными услугами в области содействия занятости населения обратились 670 человек. Из числа ищущих работу граждан при содействии центра занятости населения трудоустроено 329 человек. Коэффициент напряженности на рынке труда составляет 0,03 единиц на одного незанятого. Численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 10 человек (28,6⁰/0 к аналогичному периоду 2021 года).

Уровень регистрируемой безработицы на конец отчетного периода составил 0,040/0.

Промышленное производство

Основным направлением экономики Нефтеюганского района остается добыча полезных ископаемых.

Объем промышленного производства крупными и средними организациями за январь-август 2022 года составил 303 060,0 млн. рублей (118,994 к аналогичному периоду 2021 года), в том числе:

«Добыча полезных ископаемых» 120,0%

«Обработывающие производства» 98,994;

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» 87,0%;

«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» 112,1⁰/0.

За январь-август 2022 года произведено промышленной продукции крупными и средними организациями Нефтеюганского района: — добыча нефти 28,2 млн. тонн (94,394); — добыча газа (природного и попутного) 1,5 млрд. куб. м (93,894); — производство электроэнергии 1,1 млрд. кВт. ч (84,6⁰/0); — производство пара и горячей воды 491,2 тыс. Гкал (110,294).

За январь-сентябрь 2022 года произведено (темп роста (снижения) к аналогичному периоду 2021 года):

- вывозка древесины 23,3 тыс. куб. м (91,7 %); – древесины необработанной 13,0 тыс. куб. м (102,494);
- пиломатериалов 3,2 тыс. м³ (152,994).

Строительство

За январь-июнь 2022 года объем выполненных работ собственными силами предприятий и организаций по чистому виду деятельности «Строительство» составил 10 708,0 млн. рублей (178,794 к аналогичному периоду 2021 года в сопоставимых ценах).

За январь-сентябрь 2022 года ввод в эксплуатацию жилых помещений составил 20,9 тыс. кв. м. (122,294 к аналогичному периоду 2021 года в действующих ценах).

Агропромышленный комплекс

За январь-сентябрь 2022 года производство сельскохозяйственной продукции в Нефтеюганском районе (к аналогичному периоду 2021 года) составило: – скота и птицы (на убой в живом весе) 0,8 тыс. тонн (118,694); – валовый надой молока 3,68 тыс. тонн (91,7 %); – яйцо 4,65 млн. штук (94,994).

Поголовье крупного рогатого скота составило 2 147 голов, свиней 785 голов, птицы 43 993 головы, лошадей 52 головы, мелкого рогатого скота 382 головы.

На 2022 год поддержка сельхозтоваропроизводителей из бюджетов всех уровней в сумме 157 498,1 тыс. рублей. Сельхозтоваропроизводители являются участниками двух программ, в том числе Государственной программы ХантыМансийского автономного округа — Югры «Развитие агропромышленного комплекса» и муниципальной программы «Развитие агропромышленного комплекса и рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Нефтеюганском районе в 2019-2024 годах и на период до 2030 года».

Малое и среднее предпринимательство

По состоянию на 01.10.2022 число субъектов малого и среднего предпринимательства согласно данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенного на официальном сайте налоговых органов www.nalog.ru, составляет 916 единиц, из них 685 индивидуальные предприниматели.

Развитие малого и среднего предпринимательства на территории Нефтеюганского района осуществляется в рамках реализации муниципальной программы Нефтеюганского района «Содействие развитию малого и среднего предпринимательства и создание условий для развития потребительского рынка в Нефтеюганском районе на 2019-2024 годы и на период до 2030 года».

Жилищно-коммунальный комплекс

В Нефтеюганском районе жилищно-коммунальные услуги оказывают 23 организации, в том числе:

- 19 организаций на рынке жилищных услуг;
- 4 организации на рынке коммунальных услуг.

На 01.10.2022 общая дебиторская задолженность организаций жилищно-коммунального комплекса составила 328,0 млн. рублей, в том числе задолженность населения 283,7 млн. рублей (86,5 %), задолженность коммерческими организациями 37,8 млн. рублей (11,5 %), бюджетными учреждениями 6,5 млн. рублей (2,096). В сравнении с аналогичным периодом 2021 года общая дебиторская задолженность увеличилась на 26,2 % (7,994).

Задолженность населения в сравнении с аналогичным периодом 2021 года увеличилась на 35,3 млн. рублей, коммерческих организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства снизилась на 13,4 млн. рублей, задолженность бюджетных учреждений увеличилась на 1,3 млн. рублей.

Организациями жилищно-коммунального комплекса на 01.10.2022 проведены

мероприятия, направленные на снижение задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги:

– направлено 1 780 заявлений в суд на сумму 54,1 млн. рублей, из них рассмотрено 1 357 (70,894); – взыскано судебными приставами с учетом долга прошлых лет 3,8 млн. рублей;

– направлено судебным приставам 525 исполнительных листов, на общую сумму 23,9 млн. рублей; – взыскано 2,7 млн. рублей (27,294) через банк по исполнительным листам; – взыскано в иных организациях 6,7 млн. рублей; –направлено 252 исполнительных документов в банк, на общую сумму 9,8 млн. рублей; – выписано письменных предупреждений 10 892; –проведено бесед с неплательщиками 22 518; –вывешено списков должников 2 379; –произведено отключений электроэнергии 271 ; – выписано 3 653 письменных предупреждений об отключении электроэнергии; –оформлено 11 заявлений - обязательств по погашению задолженности с оформлением жилищной субсидии; – составлено 58 графиков погашения (реструктуризации) задолженности, в том числе заявления обязательства с оформлением жилищной субсидии.

Количество семей, получающих субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг через КУ ХМАО-Югры «Центр социальных выплат филиал в городе Нефтеюганске», 363 единиц, на общую сумму 7,3 млн. рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе-сентябре 2022 года составили 58 543,2 рублей или 101,794 к аналогичному периоду 2021 года (без учета доходов и расходов населения, представленных финансово-кредитными организациями).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям за январь-август 2022 года составила 107 158,7 рублей или 112,494 к аналогичному периоду 2021 года.

Средний размер дохода пенсионера на 01.10.2022 года составил 26 944,0 рублей, соотношение дохода пенсионера и прожиточного минимума составили 167,794.

Реальные располагаемые доходы населения с учетом индекса потребительских цен составили 97,694 к аналогичному периоду 2021 года.

Источник информации: <http://www.admoil.ru/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi/economica-itogi>

2.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НЕФТЕЮГАНСКЕ

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Традиционно, ведя речь о недвижимости, принято делить ее на два больших сектора: коммерческая недвижимость и недвижимость жилая. К жилой недвижимости относятся квартиры (первичное и вторичное жилье), частные дома и коттеджи (таунхаусы). К коммерческой недвижимости относят офисные помещения, складские помещения, помещения для торговли и гостиничные помещения. Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка.

Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере рынке коммерческой недвижимости к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

К коммерческой недвижимости относят офисные центры, торговые центры, складские комплексы и объекты Стрит-ритейла (помещения на первых этажах жилых домов и небольшие отдельно стоящие здания). Зачастую динамика цен в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости не совпадает ввиду соотношения множества факторов.

Основная часть промышленных предприятий г. Нефтеюганска строилась из бюджетных

источников финансирования в соответствии с планами развития города. В связи с этим, абсолютное большинство промышленных объектов г. Нефтеюганска составляют объекты, входящие в единый комплекс промышленных предприятий.

Купля-продажа производственных помещений

Рынок аренды производственных помещений пока малоактивен, что связано в первую очередь с плохо растущей экономической ситуацией. Спросом в настоящее время пользуются небольшие помещения, пригодные для организации мелкого производства: автосервис, производство металлоконструкций (двери, ограды, решетки); столярное производство и др.;

Ставки арендной платы за производственные помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с видом располагающегося в них бизнеса. Так наибольшие ставки аренды устанавливаются за помещениями, предлагаемые под автосервис 400-500 руб. за 1 кв.м в месяц, в остальных случаях не превышают 200 руб./ кв.м.

Основная часть промышленных предприятий Нефтеюганского региона строилась из бюджетных источников финансирования в соответствии с планами развития. В связи с этим, абсолютное большинство промышленных объектов Нефтеюганского региона составляют объекты, входящие в единый комплекс промышленных предприятий.

Современное экономическое состояние Нефтеюганского региона, при котором наблюдается стабилизация производства во всех отраслях экономики, сделало эти объекты востребованными для использования в производственных целях. Основными причинами данного положения, кроме больших физических размеров промышленных объектов, является так же, сложность выделения их в качестве отдельного товара, т.к. они рассматриваются как часть единого хозяйственного комплекса предприятия. Таким образом, несмотря на то, что рынок объектов недвижимости производственного назначения является одним из самых масштабных, он пока не получил должного развития. В данной группе объектов недвижимости в настоящее время наблюдается наименьшая инвестиционная активность в части совершения сделок купли-продажи.

В настоящее время объекты производственного назначения слабо востребованы на рынке коммерческой недвижимости из-за наличия огромных площадей и больших затрат на содержание и обслуживание.

Надо сказать, что рынок производственных площадей в Нефтеюганском регионе не развит. При личном контакте с арендатором (по телефону), информация выдается скудная, не позволяющая в полной мере раскрыть характеристики объекта аренды. Арендатор не заинтересован выкладывать всю информацию и тратить на вас время. Единственные данные, которые удалось найти специалистам ООО «Бюро по оценке имущества» сведены далее в таблицу. Рынок коммерческой недвижимости формирует спрос (в т.ч. активность входа новых игроков на рынок (ритейл, банковские услуги и т.п.)), и предложение (реализация новых проектов строительных компаний в том или ином сегменте коммерческой недвижимости и т.п.). Так же к этому прибавляется еще множество факторов: темпы развития экономики в данном регионе, изменение политики государства (в т.ч. налоговая политика), инвестиционная привлекательность региона и страны в целом.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание спортивного зала, расположенное в 169-ти километрах от районного центра (г. Нефтеюганска). Численность поселка Сивыс-Ях 495 человек (2008 год). Поселок небольшой по площади, в основном застроен индивидуальными жилыми домами, 2-х этажными брусчатыми многоквартирными жилыми домами. В поселке расположена перекачивающая станция нефти ОАО «Транснефть». Согласно распоряжению Главы Нефтеюганского района, в последнее время начато строительство капитальных малоэтажных жилых домов для переселения граждан по программе «Переселение из аварийного и ветхого жилья». Поселок малоперспективный, нежилые помещения свободного назначения на рынке недвижимости отсутствуют. Соответственно, если рынок недвижимости неразвит и данных позволяющих составить представления о ценах сделок и предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Так как ближайший большой населенный пункт расположен в 169-ти километрах от объекта оценки, а именно город

Нефтеюганск, рассмотрим информацию по коммерческой недвижимости города Нефтеюганска.

Чтобы определить уровень цен на объекты коммерческой недвижимости города Нефтеюганска мы исследовали предложения о продаже и аренде офисных помещений, которые были представлены на открытом рынке города Нефтеюганска.

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

Рынок нежилых помещений города Нефтеюганска в настоящее время продолжает находиться в стадии формирования.

Рынок объектов коммерческой недвижимости (торговых, офисных, производственно - складских помещений и строений) в г. Нефтеюганске в настоящее время можно назвать недостаточно развитым, поэтому в большинстве случаев цены на идентичную коммерческую недвижимость копируют друг друга (сопоставимы между собой).

В СМИ имеется информация как по сдаче в аренду коммерческой недвижимости, так и о предложениях по купле-продаже коммерческой недвижимости в городе Нефтеюганске.

Большинство агентств недвижимости занимаются только оформлением сделок по купле-продаже и аренде квартир, жилых домов. Оценщиком велись переговоры с представителями многих агентств недвижимости, в том числе:

- АН «Гермес» г. Нефтеюганск, мкр. 9, дом 17, тел. (3463) 221419;
- АН «3463» Нефтеюганский район, пгт. Пойковский, тел. (3463) 212191;
- АН «Империя недвижимости», г. Нефтеюганск, 6 мкрн. 30 дом. 3 кабинет, т. 8 (3463) 22-80-27, 89526954440;
- АН «Этажи», г. Нефтеюганск, 16А мкрн. 86 дом, т. 8 (3463) 200-930;
- и др.

Несмотря на недостаточную развитость и открытость рынка нежилых помещений, были определены основные показатели. Результаты опроса представителей агентств недвижимости и анализ средств массовой информации представлены ниже.

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В Г. НЕФТЕЮГАНСК

	Производственное помещение, 1600 м² 11 400 000 ₽ Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Строителей, 3 Западно-Сибирский ПАО Сбербанк 1 неделю назад	
	Производственное помещение, 144 м² 5 000 000 ₽ Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск, промзона Пионерная, панель-2 Агентство 2 недели назад	
	Производственное помещение, 723 м² 23 000 000 ₽ 11 а мкр-н., ул. Транспортная, стр. 16/1 Агентство 2 недели назад	
	Производственное помещение, 300 м² 18 000 000 ₽ Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ, Транспортная улица, 11/1 Агентство Недвижимости ЖИЛЬЕ 2 недели назад	

-  **Продам складское помещение, 458 м²**
3 800 000 Р ...
 ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 11а, стр. 29/2
 Недвижимость Ростелеком
 2 недели назад
-  **Производственное помещение, 500 м²**
8 000 000 Р ...
 Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ, Транспортная улица, 11/1
 3 недели назад
-  **Производственное помещение, 396 м²**
8 000 000 Р ...
 Район старого аэропорта
 3 недели назад
-  **Производственное помещение, 2935 м²**
32 582 100 Р ...
 г. Нефтеюганск, Юго-западная зона, массив 01, квартал 04, здание 25
 Агентство
 3 недели назад
-  **Производственное помещение, 7667 м²**
39 648 900 Р ...
 Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск Писонерная зона, ул. Сургутская, строение № 18/11
 Агентство
 3 недели назад
-  **Производственное помещение, 25000 м²**
49 900 000 Р ...
 пос. Сингалай
 Агентство Недвижимости ЖИЛЬЕ
 3 недели назад

Телефон

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?f=579_5958-5961&s_trg=3

Результаты опроса представителей агентств недвижимости и анализ средств массовой информации представлены ниже (объекты и источники информации представлены далее). В результате проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости выявлено: диапазон цен предложения по продаже таких объектов на дату проведения оценки в среднем составляет **10 000 - 30 000 рублей за 1 кв.м.**

АРЕНДА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В Г. НЕФТЕЮГАНСК
Информация по аренде нежилых помещений производственного и складского назначения

- 

Складское помещение, 145 м²
40 600 ₽ в месяц ...
Нефтеюганск, Ханты-Мансийский автономный округ, улица Мира, 11к3
8 дней назад
- 

Складское помещение, 108 м²
56 808 ₽ в месяц ...
Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганск
2 недели назад
- 

Производственное помещение, 150 м²
60 000 ₽ в месяц ...
Объездная дорога, 605
Агентство
2 недели назад
- 

Склад 331 м²
132 400 ₽ в месяц ...
улица Нефтяников, 28
Перспектива24
5 дней назад
- 

Склад 307 м²
122 800 ₽ в месяц ...
Сургутская улица, 10к1
Перспектива24
5 дней назад
- 

Склад 700 м²
250 000 ₽ в месяц ...
центральный рынок
Перспектива24
5 дней назад
- 

Склад 1200 м²
400 000 ₽ в месяц ...
Сингалай
Перспектива24
5 дней назад

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости выявлено: диапазон цен предложения по аренде производственно-складских помещений на дату проведения оценки составляет **300 - 440 рублей за 1 кв.м.**

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/v_mesyats?f=554_5724-5727&s_trg=3

Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому

На стоимость аренды и продажи коммерческой недвижимости оказывают влияние такие ценообразующие факторы как:

- Площадь объекта (как правило, меньшие площади пользуются повышенным спросом и стоимость 1 кв.м. в них выше).
- Местоположение объекта (наибольший вес играет трафик - для торговых помещений и удобные подъезды для офисных и складских комплексов).
- Функциональное назначение по типу недвижимости (торговые площади чаще всего стоят дороже офисных и складских, хотя бывают и исключения, вызванные другими факторами).
- Состояние объекта и качество отделки (большей стоимостью обладают специализированные помещения (например, сделанные под банк с сертификацией – такой ремонт может обойтись до 10-12 млн. рублей).
- Этаж расположения оказывает существенное значение на стоимость коммерческой недвижимости.

Согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования, расчет объекта оценки был произведен с условием того, что объект является производственным помещением. Эти выводы были построены на том, что объект отдельностоящий, исполнение стен по типу «сэндвич», имеет просторное помещение, высокие потолки, имеет законченный косметический ремонт по типу «Эконом».

2.3. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является основной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. Так, согласно исследованиям специалистов¹, типичный срок реализации квартир при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 месяцев, офисной и торговой недвижимости – около 6 месяцев, складской и производственной недвижимости – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Корректное формирование вывода о степени ликвидности объекта недвижимости позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости, принять решение о величине залогового дисконта и, как следствие, определить корректную залоговую стоимость объекта.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное.

¹ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации, М.: «Финансы и статистика», 2008 г.

В условиях рынка коммерческой недвижимости факторами, влияющими на ликвидность недвижимости являются: местоположение, класс качества строительства объекта, физические характеристики объекта (износ, наличие и состояние инженерных коммуникаций), размер объекта (площадные характеристики), текущее состояние рынка недвижимости в районе.

В рамках настоящей оценки Оценщик определяет ликвидность Объекта оценки на основе интервьюирования участников рынка - агентов недвижимости, которые непосредственно занимаются реализацией объектов недвижимости на рынке, по таблице градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.4.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации объекта, мес.	1-2	3-6	6-18

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

В результате интервью с агентами установлено:

1. Ликвидность коммерческой недвижимости на рынке ХМАО-Югра зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Производственно-складская недвижимость пользуется низким спросом, тогда как незастроенные земельные участки под торговую застройку с подведенными коммуникациями характеризуются высоким спросом.

2. Еще один важный фактор, оказывающий влияние на ликвидность объекта – его местоположение и коммерческая привлекательность на рынке относительно вида функционального использования. Например, торгово-офисная недвижимость в зоне промышленной застройки будет обладать ликвидностью ниже, чем аналогичные объекты в центральной (деловой) части города. Объект оценки расположен на территории поселка Сивыс-Ях в 169 км от г. Нефтеюганска, в жилом районе.

3. На основании анализа рынка можно сделать вывод, что для оцениваемого объекта местоположение относительно районного центра оказывает негативное влияние на степень его ликвидности.

4. Существенное влияние на ликвидность также оказывает масштабность объекта. Данный фактор характеризует снижение ликвидности объекта, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Так при продаже объекта производственной недвижимости площадью порядка 500 –700 кв.м, найти покупателя будет гораздо сложнее, чем при продаже объекта площадью 150-200 кв.м.

5. Техническое состояние объектов недвижимости и их конструктивных элементов не оказывает существенного влияния на ликвидность имущества, так как при покупке производственной недвижимости потенциальный собственник планирует провести комплекс ремонтных работ под свой вид бизнеса. Кроме того стоимость затрат на ремонт и внутреннюю отделку строений в общей стоимости строительства таких объектов составляет порядка 5-7%.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик полагает, что **Объект оценки имеет низкий уровень ликвидности.**

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

Проанализировав социально-экономическое положение г. Нефтеюганска и состояние рынка коммерческой недвижимости в городе Нефтеюганске, можно сказать, что:

- город г. Нефтеюганск имеет устойчивый рост экономического развития;
- рынок недвижимости хотя и не достаточно развитый, но находится в стадии становления, зачастую сделки проходят в «закрытом» режиме, без публикации в средствах массовой информации;

- рынок производственно-складской недвижимости не является одним из перспективных и развивающихся направлений коммерческой недвижимости;

- объекты коммерческой недвижимости являются «инвестиционным» активом. Они покупаются с целью эксплуатации, дальнейшей перепродажи, извлечения арендного дохода, используются как залоговое обеспечение кредита. Инвесторы и владельцы не боятся вкладывать средства в такие объекты, потому что уверены в том, что они будут востребованы у арендаторов и покупателей.

- В результате проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости выявлено: диапазон цен предложения на дату проведения оценки на объекты данного сегмента составляет, округленно от **10 000 до 30 000 рублей за 1 кв.м.**

- В результате проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости выявлено: диапазон цен предложения по аренде производственно-складских помещений на дату проведения оценки составляет, округленно от **300 до 440 рублей за 1 кв.м.**

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о достаточной информации по количеству представленных аналогов на рынке производственно-складской недвижимости, аренде объектов коммерческой недвижимости имеющейся в распоряжении оценщика, а также положительных перспективах развития коммерческой недвижимости в городе Нефтеюганске.

2.5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Согласно ФСО № 1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. В соответствии с определением понятия «наиболее эффективное использование» каждое потенциально возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

- юридическая (законодательная) разрешённость, под которой понимается соответствие варианта использования имущества действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя общие законодательные нормы, а также частные правовые ограничения, связанные с особенностями конкретного имущества;

- физическая возможность (осуществимость), или соответствие физических свойств оцениваемого имущества (размера, формы и т.д.) предполагаемому использованию;

- экономическая целесообразность, то есть степень адекватности того или иного варианта использования сложившейся рыночной среде;

- максимальная доходность (эффективность), учитывающая количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемых от различных потенциальных вариантов использования имущества.

В соответствии с разделом 6 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

В соответствии с п.17 ФСО-7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Поскольку конструктивные и объемно-планировочные характеристики оцениваемого строения соответствуют производственно-складскому назначению, имеется экономическая целесообразность и при этом предполагается максимальная доходность, считаем, что наиболее эффективным использованием строения будет использование его, как производственное. Последующие расчеты основаны на том, что объект оценки используется как производственное строение.

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком была собрана из открытых источников вся информация об Объекте оценки, о характеристиках рынка Объекта оценки и составных частей Объекта оценки, имеющаяся и доступная оценщику в период проведения оценки средствами, которыми Оценщик располагал. Эта информация позволяет из сформированной Оценщиком «генеральной совокупности данных» сделать выбор объектов-аналогов, максимально сопоставимых с объектом недвижимости; а также извлечь данные, необходимые для применения методов оценки. Оценщик считает, что собранная им информация достаточна для определения стоимости Объекта оценки.

Проанализировав информацию, имеющуюся в распоряжении Оценщика, Оценщик делает вывод, что данная информация является достоверной, может быть использована в расчетах для целей определения стоимости Объекта оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень данных, использованных при проведении оценки Объекта оценки с указанием источников их получения

1. Данные для анализа рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость:

– Материалы веб-сайта, содержащие обзоры, характеризующие социально-экономическое развитие России и Нефтеюганского района, <http://www.admoil.ru/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi/economica-itogi>, <https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskije-itogi-2022-goda-v-rossii/>

– Данные для анализа рынка недвижимости г. Нефтеюганска:

– https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam,
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam

– Данные для описания методологии оценки объектов недвижимого имущества:

– Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В. Учебное пособие. М.:Издательство «Маросейка», 2009 г;

– Практика оценки недвижимости. Яскевич Е.Е. М. Техносфера. 2011 г.;

– Данные для определения стоимости Объекта оценки:

– Справочник оценщика недвижимости-2021, том «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения», г. Нижний Новгород, 2021 г.

– Информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 102, 2019 г., № 121, октябрь 2022 г.

3.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на Объект оценки.

1.1. Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-80167548 от 05.04.2023 г. на нежилое здание (далее по тексту «Выписка из ЕГРН»);

2. Документы технической инвентаризации.

2.1. Копия Технического паспорта на здание спортивного зала «Прометей», выданного по состоянию на 26.07.2011 г. (далее по тексту «Технический паспорт»);

3. Заключение специальных экспертиз - Заключение специальных экспертиз в распоряжении Оценщика отсутствуют.

4. Другие документы по Объекту оценки: отсутствуют

Все копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)), содержатся в Приложении к Отчету.

3.3. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является **«Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей».**

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- **«Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»;**

- земельный участок – документы не предоставлены.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

С целью идентификации Объекта оценки, установления его количественных и качественных характеристик, были выполнены следующие мероприятия:

1. Анализ предоставленной Заказчиком документации;

2. Интервью с представителями Заказчика;

3. Визуальный осмотр Объекта оценки (произведен 26.04.2023 г.) с участием представителя Заказчика;

4. Сбор и анализ дополнительной информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- информацию о правах,

- сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки,

- информация о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях,

- информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах,

- данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки,

- иную информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

Сведения: об имущественных правах, об обременениях, связанных с Объектом оценки, о физических свойствах Объекта оценки, об износе, об устареваниях, а также данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки

Имущественные права на Объект оценки: собственность.

Нежилое здание принадлежит на праве собственности Муниципальному учреждению сельское поселение Салым.

Имущественные права на земельный участок – документы не предоставлены.

Реквизиты юридического лица, собственника Объекта оценки:

Муниципальное образование сельское поселение Салым

ИНН/КПП 8619012790/861901001 ОГРН 1058601676957 Банковский счет 40102810245370000007; казначейский счет 03231643718184058700; лицевой счет 650100053 БИК 007162163 в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК/УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск

Сведения об обременениях и данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки:

Таблица 3.1.

Информация о правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки

Наименование объекта	Имущественные права, субъект права	Существующие ограничения (обременения) имущественных прав	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.	Собственность МУ сельское поселение Салым	Не зарегистрировано	нет данных	113 807,52

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, а также принятые допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, согласно Заданию на оценку, **Оценщик принимает допущение, что на дату оценки Объект оценки (строение) не является предметом залога и/или не обременен иным образом.**

Характеристика месторасположения Объекта оценки:

Таблица 3.2.

Характеристика района расположения Объекта оценки

Наименование параметра	Значение
Округ, район	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район
Престижность района	Низкая
Местоположение	п. Сивыс-Ях основан в 1969 году в связи со строительством нефтепровода Усть-Балык—Омск. 23 октября 1970 года произведён пуск нефтеперекачивающей станции № 1. 1 декабря 1970 года население составляло 88 человек. В 1972 году образовался Салымский сельский Совет народных депутатов, куда вошли: Сивыс-Ях, Салым, Куть-Ях и КС-6. в 1974 году построены детский сад и клуб. 24 марта 1978 году решением исполкома Тюменского областного совета народных депутатов № 117, поселок Сивыс-Ях зарегистрирован как вновь образованный населенный пункт на территории ХМАО.
Состояние прилегающей территории	Поселок расположен в лесной местности
Экологическая обстановка	Экологическую обстановку в данном районе можно охарактеризовать как благоприятную ввиду отсутствия поблизости различных промышленных предприятий.

Наименование параметра	Значение
	Концентрация выделяемых вредных веществ не превышает нормативные показатели. Для оцениваемого объекта данные показатели не играют существенной роли, поэтому влияние на изменение стоимости не оказывает.
Рельеф местности	Ровный
Транспортная доступность	Низкая, однако рядом проложена железная дорога
Расположенные рядом объекты, снижающие, либо повышающие привлекательность района	Отсутствуют



Рис. Местоположение объекта оценки

(использован Фрагмент плана-схемы <https://maps.yandex.ru/11188/pyt-yah/?l=map&ll=71.703270%2C60.165696&z=15>)

Информация о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях:

Таблица 3.3.

Информация о физических свойствах строения, износе и устареваниях

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Наименование Объекта оценки по правоустанавливающим документам, местоположение	Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.	Выписка из ЕГРН
Инвентарный номер объекта	нет данных	-
<u>Кадастровый</u> (условный) номер объекта	86:08:0030401:198	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	6 730 327,87	Выписка из ЕГРН
Назначение Объекта оценки	Спортивный зал	Выписка из ЕГРН Технический паспорт
Текущее использование	На момент оценки здание по назначению не используется	Технический паспорт, Визуальный осмотр
Литера по плану	А, а1	Технический паспорт
Год постройки здания	1993	Технический паспорт
Техническая характеристика объекта	Фундамент – ж/б сваи; Стены – каркас металлический, цоколь – из ж/б панелей, стены 2-х слойные металлические утепленные панели типа «сэндвич»; Перегородки – арбоблоки, деревянные; Крыша – металлический профнастил; Полы – Дощатые, линолеум; Проемы: оконные – деревянные рамы, 2-ое остекление, глухие; дверные – металлические, деревянные простые; Внутренняя отделка – покраска, вагонка, обои, металлический профнастил; Имеется: отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.	Технический паспорт
Сведения об износе (нормативно)	42 %	http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=4&age=30
Сведения об устареваниях	Внешнее	Визуальный осмотр здания
Класс качества отделки ¹⁾	класс качества Есоном	Визуальный осмотр здания
Техническое состояние отделки	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр здания
Дополнительная	Отсутствует	-

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
существенная информация		

Информация о физических свойствах земельного участка

Данные по земельному участку не предоставлены

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах:

Информация в распоряжение Оценщика не предоставлена.

Иная информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки:

Иная информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки, Оценщиком не выявлена.

Информация о текущем использовании Объекта оценки и его оцениваемых частей

Таблица 3.4.

Текущее использование Объекта оценки

Наименование	Текущее использование на дату оценки
Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.	По назначению как спортивный зал не используется

По результатам визуального обследования оценщиком Объекта оценки было выявлено, что состояние конструктивных элементов сооружения в целом находятся в «неудовлетворительном» техническом состоянии (Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта).

Оценка технического состояния конструктивных элементов строения принята оценщиком с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости.

Таблица 3.5.

Шкала оценки технического состояния недвижимости

Физический износ %		Оценка технического о состоянии	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС	
0	10	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0	5
11	20	Вполне удовлетворительное	Повреждения и деформации ничтожные, не отражающиеся на прочности конструкций, и не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	5	15
21	30	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого текущего ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	15	20
31	40	Не вполне удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	20	40
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40	80
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Свыше 80	
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного	-	-

Физический износ %	Оценка технического о состоянии	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (% от ВС)
		элемента полностью ликвидированы	

Источник информации: «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений под редакцией Ю.В.Бейлезона (Приложение «Оценочные критерии при определении процента износа, применяемые для оценки недвижимости (зданий, сооружений)»).

В Приложении представлены фотоснимки Объекта оценки, позволяющие составить общее представление о его количественных и качественных характеристиках на дату оценки.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Помимо представленных в разделе Отчета:

- количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
 - количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки;
 - информации о текущем использовании Объекта оценки,
- на дату оценки Оценщиком не выявлено других факторов, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

4.1. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

- 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Вывод о применимости подхода к оценке Объекта оценки

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно п.п. а) п.22 ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объект расположен в районе с неразвитой инфраструктурой, поэтому в данном отчете сравнительный подход для определения стоимости оцениваемого объекта не может быть реализован.

4.2. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- 1) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- 2) исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- 3) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- 4) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

- 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.

Вывод о применимости методов доходного подхода

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику дисконтирования и частный случай дисконтирования, называемый в оценочной литературе методом капитализации. Далее по тексту отчета при упоминании метода дисконтирования в его частной форме с периодом прогнозирования равным одному году и стабильными потоками доходов до и после периода прогнозирования, этот метод будет именоваться методом капитализации в соответствии с принятой в оценочной деятельности практикой.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости объекта, приносящего доход. Метод капитализации (как частный случай дисконтирования) наиболее приемлем к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования (в общем случае) более приемлем к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

В данном отчете в рамках доходного подхода применен метод капитализации дохода.

4.3. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке

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.

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7 п. 24):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций,

котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов 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;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Вывод о применимости подхода к оценке Объекта оценки

Поскольку на дату оценки имеется возможность провести расчет стоимости воспроизводства или замещения объекта, аналогичного оцениваемому, а также возможен расчет стоимости совокупного износа, то оценщиком в настоящем Отчете применен затратный подход (в рамках метода сравнительной единицы).

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

5.1. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Под оценкой стоимости недвижимого имущества в настоящей оценке понимается оценка стоимости прав, включающее в себя:

1. Право собственности на оцениваемые строения, сооружения, передаточные устройства (улучшения земельного участка).

2. Право собственности или аренды на земельный участок, на котором расположены оцениваемые улучшения.

Расчет стоимости улучшений земельного участка

Расчет величины затрат на замещение улучшений с учетом износа и устареваний земельного участка при применении затратного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Расчет величины затрат на замещение улучшений;

2. Определение обесценения объекта в результате:

а) физического износа, являющегося следствием возраста объекта, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

б) функционального устаревания, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам;

в) экономического (внешнего) устаревания, являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

3. Расчет величины затрат на замещение улучшений с учетом износа и устареваний: путем вычитания из величины затрат на замещение улучшений всех видов износа и устареваний.

Расчет величины затрат на замещение улучшений

Последовательность работ по определению затрат на замещение Объекта оценки была следующей:

- интервью с представителями Заказчика;

- работа с технической документацией;

- расчет величины затрат на замещение улучшений.

Определение величины затрат на замещение улучшений проводится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;

- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заместителя равной полезности.

При использовании затратного подхода следует строго различать понятия:

- затраты на создание объекта;

- стоимость объекта, где стоимость подразумевает не только издержки на строительство, но и нормальную прибыль инвестора.

В общем виде при расчете затрат на замещение, учитываются следующие виды затрат:

- прямые издержки (ПИ), непосредственно связанные со строительными работами на объекте (затраты на материалы, строительные машины, заработная плата, накладные расходы, сметная

прибыль, а так же основная часть косвенных издержек: на подготовку территории, временные здания, зимнее удорожание, проектирование и др.);

- косвенные издержки (КИ), необходимые для организации процесса строительства и ввода объекта в эксплуатацию (дополнительные косвенные издержки, неучтенные в косвенных издержках ПИ: страховка, реклама, аренда и т.п.).

Затраты на замещение определяются по формуле:

$$ЗЗ=ПИ+КИ(+Н),$$

где: ЗЗ – затраты на замещение;

ПИ – прямые издержки;

КИ– косвенные издержки (в т.ч. косвенные издержки, не предусмотренные сметной документацией);

Н – налоги (НДС), если расчет выполняется с учетом налога.

Для определения затрат на замещение в современной практике оценки применяют следующие методы:

1. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения умножается на количество единиц измерения улучшений;

2. Метод укрупненных элементных показателей стоимости. Оценка стоимости недвижимости производится не для всего объекта сразу, а для его частей (элементов, компонентов), имеющих какие-либо существенные различия. Сумма оценок стоимости различных элементов дает оценку стоимости объекта;

а) выборка (суммирование) по видам работ;

б) суммирование по частям зданий (модульный метод).

3. Метод единичных расценок. Этот метод использует данные всех компонентов (материалов, изделий, оборудования) оцениваемого объекта и данные о всех видах трудовых затрат. К стоимости материалов и оборудования добавляются накладные и другие затраты, необходимые для воспроизводства объекта, составляется полная смета объекта:

а) базисно-индексный метод;

б) ресурсный метод.

Метод сравнительной единицы

Поскольку Заказчиком не предоставлена документация в объеме, позволяющем произвести расчеты затрат на замещение методом укрупненных элементных показателей стоимости и методом единичных расценок, то для расчета затрат на замещение был применен метод сравнительной единицы.

При применении этого метода Оценщик использовал укрупненные показатели стоимости строительства, приведенные в Сборнике № 18 УПВС зданий имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, в Сборнике № 28 УПВС жилых и общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения.

В соответствии с рекомендациями по использованию Сборника расчет затрат на замещение Объекта оценки производился путем выполнения следующих этапов:

- Подготовка исходных данных об оцениваемом имуществе;

- Определение группы капитальности и класса качества Объекта оценки;

- Подбор укрупненных стоимостных показателей в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;

- Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;

- Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;

- Проведение расчета затрат на замещение.

УПВС составлены на базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969 г., сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений, содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема зданий или

1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения объекта, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

УПВС включают:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и сметную прибыль;
- общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- затраты на временные здания и сооружения;
- затраты на производство работ в зимнее время;
- прочие работы и затраты.

Для определения стоимости замещения зданий/сооружений нужно укрупненный показатель одной условной единицы (1 куб.м, 1 кв.м, 1 м и т.п.), подобранный из подходящей таблицы сборника, умножить на строительный объем здания/сооружения. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции здания/сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При расхождении технических характеристик вводятся корректировки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующем сборнике. Последующий пересчет в уровень цен на дату оценки был произведен с помощью системы индексов по конечной строительной продукции, ежеквартально рассчитываемых компанией «КО-ИНВЕСТ» (в данной работе используется сборник «Индексы цен в строительстве» № 102/2019 г., № 121/2022).

Все здания и сооружения в «КО-ИНВЕСТ» разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Таблица 5.1

Классы конструктивных систем зданий, сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы (КС)
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Расчет корректировок для объекта проводится согласно Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости; Консультациям по вопросам оценки

недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости; технической части соответствующих сборников УПВС.

Корректировка на климатический район (К₁)

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны за единицу сравнения для условий 2 климатического района. Объект оценки расположен в 1 климатическом районе. Для определения восстановительной стоимости строений и сооружений по 1 климатическому району к единичной стоимости 2 климатического района применяются поправочные коэффициенты, представленные в технической части соответствующих сборников УПВС.

Корректировка на группу капитальности (К₂)

Капитальность зданий – важный параметр, влияющий на их стоимость. Для приведения объекта-аналога к группе капитальности, к которой относится объект оценки необходимо стоимость 1 у.е. здания умножить на соответствующий поправочный коэффициент (см. техническую часть соответствующего сборника УПВС или Консультации по вопросам оценки недвижимости).

Согласно Консультациям по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС следует учитывать следующие корректировки:

Таблица 5.2

Корректировка на группу капитальности для зданий

Группа капитальности по сборнику	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

Переход к уровню цен на дату оценки

Затраты на замещение Объекта оценки в уровне цен на дату оценки определяются путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года в уровень цен 1984 года, а затем в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов в региональном разрезе:

$$C_c = C_{69} * K_1 * K_2 * I * V,$$

где: C₆₉ - удельное значение базисного укрупненного показателя стоимости восстановления (замещения) в ценах 1969 г., руб.;

K₁ – K₂ – корректировки;

I = I₆₉₋₈₄ * I_{84-04.19} * I_{04.19-04.23} (в индексе НДС не учтен):

I₆₉₋₈₄ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01 января 1984 г., введен постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. Состоит из отраслевого и территориального коэффициентов:

- тип отрасли: материально - техническое снабжение и сбыт (снабженческо - сбытовые базы, склады) - индекс 1,18 (Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.);

- территориальный коэффициент Тюменской области – 1,15 (Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.);

I_{84-04.19} – индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе представлен в таблице 2.2.1 межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», № 102/2019;

I_{04.19-04.23} – прогнозный индекс роста цен на СМР на дату оценки – 1,241. Источник информации: данные межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», № 121/2023.

V – количество единиц измерения.

Переход к уровню цен на дату оценки для здания по конструктивным системам

Индекс пересчета на дату оценки	С наружными ограждающими конструкциями преимущественно из «сэндвич-панелей», с несущими конструкциями, преимущественно из стали	С наружными ограждающими конструкциями преимущественно из древесины, с несущими конструкциями, преимущественно из древесины	Источник информации
	КС-6	КС-7	
Индекс удорожания стоимости строительства на 1984 год относительно цен 1969 года.	1,18	1,18	Приложение № 1 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. Тип отрасли – нефтяная промышленность
Территориальный коэффициент изменения стоимости СМР для Тюменской области.	1,15	1,15	Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.
Индекс удорожания стоимости строительства на 01.04.2019. г. для Тюменской области относительно цен 1984 года.	181,930	136,671	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», № 102/2019, табл. 2.2.1
Индекс удорожания стоимости строительства на дату оценки относительно апреля 2019 года	1,241	1,241	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», № 121/2022, раздел 2.6
Итоговый индекс удорожания стоимости строительства на дату оценки относительно сметных цен 1969 года.	306,377	230,159	

При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода прибыль предпринимателя рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. Величина прибыли предпринимателя должна удовлетворять следующим условиям: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного объекта будет не меньше, чем от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов, либо может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества России № 568 от 06.03.2002 г.).

Согласно изданию под ред. Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2021» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов), ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2021.) доверительный интервал

значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера) составляет 13,1%-14,7%. Однако оценщиком в отчете применено внешнее устаревание, поэтому прибыль предпринимателя в дальнейших расчетах не применялась.

Таблица 5.4

Расчет затрат на замещение объекта оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	Основное строение	Холодный пристрой
Сборник УПВС, номер таблицы		Сб. №18, табл. 3в	Сб. №28, табл. 164а
Количество единиц измерения объекта	куб.м	3776	27
Стоимость ед. измерения аналога в ценах базисного периода	руб.	15,4	13,1
Корректировка на группу капитальности	коэф	1	1
Поправка на климатический район	коэф	1,09	1,05
Стоимость замещения объекта в ценах базисного периода	руб.	63 383,93	371,38
Индекс перехода на дату оценки	коэф.	306,377	230,159
Стоимость воспроизводства (замещения) Объекта оценки без учета износа, без учета НДС 20 %	руб.	19 419 378	85 476
Стоимость воспроизводства (замещения) Объекта оценки без учета износа, с учетом НДС 20 %		23 303 254	102 571
Стоимость воспроизводства (замещения) Объекта оценки без учета износа, с учетом НДС		23 405 825	

Определение величины накопленного износа.

Расчет износа и устареваний

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ и устаревания подразделяются:

- физический износ, как снижение стоимости улучшений в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов;
- функциональное устаревание, как снижение стоимости улучшений в результате несоответствия современным стандартам с точки зрения функциональной полезности;
- внешнее или экономическое устаревание, как снижение стоимости улучшений вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими, либо другими внешними факторами.

Расчет физического износа

В связи отсутствием информации и документации, которые позволили бы определить величину физического износа экспериментально-аналитическими и экономико-статистическими методами, расчет физического износа оценщики проводили с использованием экспертных методов.

Метод эффективного возраста применяется в случае, когда известен нормативный срок службы объекта оценки и можно определить эффективный возраст объекта оценки:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{н}}} \times 100\%,$$

где: $T_{\text{эф}}$ – эффективный возраст объекта оценки на дату оценки, лет;
 $T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы объекта оценки до списания, лет.

В процессе настоящей оценки нормативный срок службы определялся в зависимости от сроков службы (долголетия) зданий, сооружений с учетом классификации жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий, источник информации <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>.

От фактического срока службы объекта, его фактического или хронологического возраста отличают так называемый «эффективный» возраст, отвечающий на вопрос «на сколько лет имущество выглядит». В зависимости от условий эксплуатации и обслуживания эффективный возраст может быть как меньше, так и больше фактического. Задача определения эффективного возраста эквивалентна задаче определения реального физического износа. Она может быть решена в результате осмотра, анализа сведений об эксплуатации объекта и оценке на этой основе определения либо ожидаемого оставшегося срока службы, либо реального физического износа. В последнем случае эффективный возраст определяется путем умножения степени реального физического износа рассматриваемого объекта на его нормативный срок службы. Полученный тем или иным путем эффективный возраст подставляется затем в соответствующую модель обесценения (Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, М, Маросейка, 2009, Э.Б. Саприцкий. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., Институт промышленного развития, 1996).

В том случае, когда хронологический возраст имущества не установлен, или превышает нормативный срок службы, или близок к нормативному, или не соответствует оценке технического состояния имущества, эффективный возраст имущества определяется методом экспертизы с использованием «Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа». При использовании данного метода оценщики определяют степень физического износа Объекта оценки по шкале экспертных оценок в пределах установленного шкалой диапазона.

По результатам визуального обследования оценщиком Объекта оценки было выявлено, что состояние элементов объектов оценивается как «неудовлетворительное». Оценка технического состояния конструктивных элементов принята оценщиком с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости.

Таблица 5.5

Шкала оценки технического состояния недвижимости

Физический износ %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС	
0	10	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	0	5
11	20	Вполне удовлетворительное	Повреждения и деформации ничтожные, не отражающиеся на прочности конструкций, и не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	5	15
21	30	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого текущего ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	15	20
31	40	Не вполне удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	20	40
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40	80
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Свыше 80	
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	-

Источник информации: «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений под редакцией Ю.В.Бейлезона (Приложение «Оценочные критерии при определении процента износа, применяемые для оценки недвижимости (зданий, сооружений)»).

Согласно приведенной шкале физический износ объекта принят в размере 60 %.

К функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Величина устранимого функционального устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания с обновленными элементами и его стоимостью на дату оценки без них.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических изменений, финансовых и законодательных условий и др. факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращения спроса на определенный вид услуг, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Объект оценки ранее эксплуатировался по назначению, затем, данное строение было законсервировано. Нежилое строение на дату оценки не используется, имеет физический износ. Для целей данного расчета внешнее устаревание принято в размере 85 %.

Определение совокупного износа объекта оценки.

По формуле находим значение совокупного износа:

$$I_{сов.} = (1 - (1 - I_{физ.}/100) * (1 - I_{внеш.}/100)) * 100,$$

где $I_{сов.}$ – совокупный износ, %

$I_{физ.}$ – физический износ, %;

$I_{внеш.}$ – внешнее устаревание, %

$$I_{сов.} = (1 - (1 - 60/100) * (1 - 85/100)) * 100 = 94 \%$$

Таким образом, совокупный износ оцениваемого объекта составляет 94 % от стоимости замещения.

Для получения реальной стоимости оцениваемого объекта стоимость замещения необходимо уменьшить на сумму общего накопленного износа.

Расчет стоимости объекта с учетом совокупного износа приведен далее в таблице 5.6

Таблица 5.6

Расчет стоимости объекта с учетом совокупного износа

Наименование	Стоимость замещения, руб.	Совокупный износ, руб.	Стоимость объекта с учетом совокупного износа, руб., с НДС 20 %
1	2	3	4
Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей»	23 405 825	94	1 404 350

Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составила на дату оценки 1 404 350 руб.

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику дисконтирования и частный случай дисконтирования, называемый в оценочной литературе методом капитализации. Далее по тексту отчета при упоминании метода дисконтирования в его частной форме с периодом прогнозирования равным одному году и стабильными потоками доходов до и после периода прогнозирования, этот метод будет именоваться методом капитализации в соответствии с принятой в оценочной деятельности практикой.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости объекта, приносящего доход. Метод капитализации (как частный случай дисконтирования) наиболее приемлем к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования (в общем случае) более приемлем к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Поскольку Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии и не требует проведения капитального ремонта конструктивных элементов, а потенциальный доход, приносимый объектом, предсказуем и стабилен, то Оценщик принял решение о проведении расчетов стоимости Объекта оценки доходным подходом, с применением метода капитализации (как частного случая дисконтирования).

Базовая формула расчета имеет вид:

$$C = \text{ЧОД} / K_k$$

где C - стоимость объекта недвижимости, руб.,

ЧОД – чистый операционный доход (за год), руб.,

K_к – коэффициент капитализации, %.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод *годового* чистого операционного дохода в текущую стоимость.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может принести объект оценки при условии, что вся площадь, предназначенная для сдачи в аренду, будет сдана в течение всего года:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Апл.}$$

где Апл. – годовая арендная плата,

S – площадь, предназначенная для сдачи в аренду.

Стоимость аренды 1 кв.м. производственного помещения в Нефтеюганске в среднем составляет:

Расчет среднего значения арендной ставки

№ п/п	Наименование аналога	Арендная плата, Руб. в мес.	Площадь помещения, предлагаемого в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м
1	Склад, г.Нефтеюганск, Центральный рынок	250000	700	357
2	Склад, г.Нефтеюганск, ул. Сургутская	122800	307	400
3	Склад г.Нефтеюганск, ул.Нефтяников, 28	132400	331	400
4	Производственное здание, г. Нефтеюганск, ул. Энергетиков, 2	22000	72	305
5	Производственное помещение, Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1	65000	150	433
	Среднее значение			379

Объект оценки расположен в с.п. Сивыс-Ях Нефтеюганского района, поэтому необходимо произвести корректировку средней арендной ставки, учитывая различие в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов. Согласно «Методике расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности Нефтеюганского района», утвержденной Думой Нефтеюганского района Решением № 1071 от 14.04.2010г., определены коэффициенты численности населенного пункта для поселений района.

Таблица 5.7.

Коэффициент численности населенного пункта	
до 1000 чел.(с. Сивыс-Ях)	0,2
свыше 5000 чел.(г. Нефтеюганск)	1,25

Таким образом, корректировка средней арендной ставки, учитывающая различия в местоположении объектов, составляет: $0,2 / 1,25 = 0,16$;

Скорректированное значение арендной ставки:

$$379 \text{ руб./кв.м} * 0,16 = 61 \text{ руб./кв.м}$$

Скидка на торг. Значение скидки на торг арендных ставок для универсальных производственно-складских объектов находится в расширенном интервале на неактивном рынке от 9,4% до 19,8 %, принято максимальное значение 19,8 %, т.к. район, где расположен объект оценки, малоперспективный. («Справочник оценщика недвижимости-2021» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г., стр. 317)

$$61 \text{ руб./кв.м} - (61 \text{ руб./кв.м} * 19,8/100) = 49 \text{ руб./кв.м}$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовый доход (ПВД), скорректированный на коэффициент потерь от недозагрузки площадей и неуплаты арендных платежей.

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости.

Согласно изданию под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2021» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021 г., стр. 52, расширенный интервал значения процента недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов в условиях неактивного рынка, составляет 14,3%-30,4%. Оценщиком принято среднее значение 22,3 %.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД и определяются для каждого местного рынка. Потери от неуплаты арендной платы и несвоевременности платежей приняты равными 0 %.

Действительные поступления валового дохода требуют от собственника определенных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (операционные расходы).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный валовый доход, скорректированный на величину расходов, связанных с владением недвижимостью и её эксплуатацией.

Операционные расходы для целей оценки делятся:

- на условно-постоянные расходы – размер которых не зависит от величины коэффициента загрузки объекта (налог на имущество; страховые взносы; фиксированная заработная плата обслуживающего персонала и др.);

- на условно-переменные (эксплуатационные) – размер которых зависит от степени загрузки объекта (коммунальные платежи; содержание территории и уборка мусора; охрана объекта оценки; реклама, консультации, юридическое обслуживание и др.)

- резерв затрат капитального характера – расходы на замещение предметов с коротким сроком службы) – это гипотетические отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов здания.

Средние расходы на содержание объекта аналогичного использования составляют 10 %- 20,6 % (в зависимости от качества и инженерного оснащения помещений и наличия дополнительных услуг). В данном расчете принято среднее значение операционных расходов на уровне 15,3 %. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.74).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения.

По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риски в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_0 + i_c + i_{л} + i_{ин} + n_k$$

где i_0 – безрисковая ставка, %;

i_c – общерыночный риск, %;

$i_{л}$ – премия на низкую ликвидность, %;

$i_{ин}$ – премия за качество менеджмента, %;

n_k – норма возврата на капитал, %.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная процентная ставка доходности долгосрочных облигаций федерального займа (ОФЗ) по итогам торгов на дату оценки (сроком до погашения более 3 лет). Данный индикатор составил на дату оценки **8,60 %** (Источник информации: Бюллетень фондового рынка Банка России http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Ставки рынка ГКО-ОФЗ 26.04.2023 г.

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
26.04.2023	-	-	8,60

Региональный риск. Определен [по данным рейтингового агентства «Эксперт»](#) об инвестиционном риске в российских регионах в 2020 г. из которого следует, что средневзвешенный индекс риска Ханты-Мансийского автономного округа - Югры составляет 0,2071 и имеет 14-ый ранг потенциала, 19-ый ранг риска. В то время, как первый ранг потенциала и 6-й ранг риска экспертами присвоен г. Москве, средневзвешенный индекс риска которого составляет 0,1507. Следовательно, инвестиционный риск Ханты-Мансийского автономного округа превышает инвестиционный риск Москвы (субъекта Федерации с наименьшим риском, который может быть приравнен в суверенному риску РФ) в 1,374 раза. Следовательно, региональный риск для Ханты-Мансийского автономного округа - Югры будет равен $8,60 * 1,374 = 11,8164$ %.

Инвестиционный риск российских регионов в 2020 году



"Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов". Приложение №231 от 16.12.2020, стр. 2

РАНГ РИСКА		РАНГ ПОТЕНЦИАЛА, 2020 ГОД	РЕГИОН (СУБЪЕКТ ФЕДЕРАЦИИ)	СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ ИНДЕКС РИСКА, 2020 ГОД	ИЗМЕНЕНИЕ ИНДЕКСА РИСКА, 2020 ГОД К 2019 ГОДУ, УВЕЛИЧЕНИЕ (+), СНИЖЕНИЕ (-)	СОЦИАЛЬНЫЙ
2020 ГОД	2019 ГОД					
1	1	2	Московская область	0,1271	0,002	3
2	4	3	Г. Санкт-Петербург	0,1280	-0,011	2
3	3	38	Липецкая область	0,1370	-0,001	4
4	2	16	Белгородская область	0,1381	0,003	5
5	5	22	Ленинградская область	0,1459	-0,006	11
6	7	1	Г. Москва	0,1507	-0,003	1
7	6	7	Республика Татарстан	0,1572	0,004	16
8	10	20	Воронежская область	0,1622	-0,000	7
9	11	4	Краснодарский край	0,1660	0,001	25
10	8	54	Тамбовская область	0,1690	0,008	12

13	14	10	Нижегородская область	0,1944	0,006	9
14	15	31	Тюменская область	0,1956	0,003	40
15	16	50	Рязанская область	0,1978	0,003	22
16	17	6	Свердловская область	0,1981	-0,003	13
17	13	12	Самарская область	0,1989	0,012	30
18	22	34	Калужская область	0,2069	-0,002	14
19	19	14	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	0,2071	0,000	15
20	21	15	Новосибирская область	0,2089	0,000	55
21	26	32	Калининградская область	0,2099	-0,010	35
22	18	40	Ярославская область	0,2123	0,010	23
23	20	11	Республика Башкортостан	0,2133	0,006	58
24	23	49	Пензенская область	0,2146	0,005	32
25	25	39	Владимирская область	0,2156	-0,002	20
26	24	9	Ростовская область	0,2244	0,010	31

Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4615284>

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 5 %. Так как объект оценки удален от развитой инфраструктуры, значение риска принимается в размере **3,0 %**.

Расчет поправки на риск вложения

Таблица 5.8.

Виды 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					
Неполучение платежей	Динамичный							1			
Неэффективный менеджмент	Динамичный							1			
Криминогенные факторы	Динамичный				1						
Финансовые проверки	Динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	Динамичный				1						
Количество наблюдений		0	0	0	2	4	0	3	0	0	0
		0	0	0	8	20	0	21	0	0	0
		49									
		10									
Средневзвешенное значение		4,9									

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Средний срок экспозиции для объектов недвижимости небольшой площади в среднем составляет 6 месяцев (из рынка). На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность составляет равной **4,30 %**, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**):

предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России

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:

$$R \text{ норм. возвр} = \Delta * 100 / n$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах;

Δ - снижение/увеличение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет,

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Т.к. объект оценки 4 группы капитальности, срок экономической жизни, принимается равным 40 лет (100 лет / 2,5 % (физ. износ в год) = 40 лет). Объект оценки 1993 года постройки, следовательно, оставшийся срок экономической жизни составляет: 40-(2023-1993) = 10 лет.

$$R \text{ норм. возвр} = 100 / 10 = \mathbf{10,0 \%}$$

Таблица расчета ставки капитализации

Таблица 5.9.

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	8,6
Региональный риск	3,22
Поправка за предпринимательский риск	4,9
Премия за низкую ликвидность недвижимости	4,3
Премия на инвестиционный менеджмент	3,0
Норма возврата капитала	10,0
Ставка капитализации	34,02

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ

Стоимость объекта рассчитана с использованием программного комплекса для оценки недвижимости «ValMaster» Исследовательского Центра Оценки Активов, г. Санкт-Петербург.

В данном случае для оцениваемого объекта рассматривался вариант получения дохода от сдачи объекта в аренду для использования в качестве производственного строения.

На основании имеющихся данных, произведенных исследований и расчетов была определена арендная ставка, характерная для аналогичных помещений

$$49 \text{ руб./1 кв.м. мес.} * 12 \text{ мес.} = 588 \text{ руб./1 кв.м. в год.}$$

Тип помещения

Нежилое строение площадью 453,1 кв.м.

Номер помещения

Свободная площадь, кв.м **453,1**

Рыночная арендная плата, руб./кв.м **588,0 руб.**

Рыночная аренда	266 423 руб.
Сверхплановая аренда	0,00 руб.
Скидки и льготы	0,00 руб.
Итого потенциальный валовый доход	266 423,00 руб.
Среднегодовые потери от неплатежей арендной платы	0,00 руб.
Среднегодовые потери арендной платы от незанятости	59 412,00 руб.
Потери от неплатежей арендной платы и незанятости	59 412,00 руб.
Итого действительный валовый доход	207 011,00 руб.
Операционные расходы	31 673,00 руб.
Итого операционные расходы	31 673,00 руб.
Чистый операционный доход (руб.)	175 338,00 руб.

Сумма по обслуживанию долга	0,00 руб.
Денежный поток до уплаты налогов	 175 338,00 руб.

Анализ чувствительности

Полученные результаты, на наш взгляд, позволят будущему владельцу выявить наиболее критические позиции и их количественный вклад, влияющие как на величину рыночной стоимости, так и на характер будущих решений по управлению данной недвижимостью.

Капитализация будущих денежных потоков

Для капитализации будущих денежных потоков в настоящую стоимость применяются:

- * метод прямой капитализации;
- * метод капитализации по норме отдачи.

Прямая капитализация:

Определение общего коэффициента капитализации с применением техники инвестиционной группы

Техника инвестиционной группы представляет из себя расчетный механизм, позволяющий определять значение общего коэффициента капитализации как средневзвешенного коэффициентов капитализации, соответствующих частичным интересам в собственности. При этом каждый коэффициент капитализации частичного интереса взвешивается долей интереса в общей стоимости собственности.

В случае разделения собственности по физическим интересам (земля и здания), общий коэффициент капитализации рассчитывается при следующих исходных данных:

Параметр	Значение
Чистый операционный доход	175 338,00 руб.
Коэффициент капитализации земли	%
Коэффициент капитализации зданий	34,02 %
Доля стоимости земли в общей стоимости недвижимости	%
Общий коэффициент капитализации	34,02 %

Стоимость объекта составит: $175\,338,00 \text{ руб.} / 0,3402 = 515\,397 \text{ руб.}$

Стоимость объекта «Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей», рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 515 397 руб.

5.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка по затратам. Этот подход заключен в расчете новой стоимости замещения объектов за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Стоимость объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, составляет 1 404 350 руб.

Оценка по доходности. В основе доходного подхода лежит предпосылка, что величина стоимости недвижимости обусловлена возможностью получать с помощью данных объектов доходы в будущем. Происходит преобразование дохода от объектов недвижимости в его стоимость в соответствии со стоимостью денег во времени.

Доходный подход считается предпочтительным и надежным подходом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет 515 397 руб.

Оценка сравнением продаж. Согласно п. 22 части IV ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно п.п. а) п.22 ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применим, так как отсутствует информация о продаже нежилых объектов в п. Сивыс-Ях. Оцениваемое строение находится на территории с неразвитой инфраструктурой, ближайший населенный пункт с развитой инфраструктурой (г. Нефтеюганск) находится на расстоянии 169 км.

Результаты расчетов отличаются друг от друга. Действительная рыночная стоимость объекта оценки принадлежит интервалу: 515 397 руб. - 1 404 350 руб.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другому, является ключевым на заключительном этапе оценки. Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщики решили применить метод математического взвешивания, который позволяет учесть весь предыдущий опыт оценщика, так и наличие учтенного в расчетах объема информации, рыночных отношений, сложившихся в регионе.

Таблица 5.10.

Расчет итогового значения весовых коэффициентов

Критерий	Подход	
	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	50	50
Допущения, принятые в расчетах	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	100
<i>Весовые показатели достоверности подхода</i>	0,20	0,80

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2$$

где V_1, V_2 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным и доходным подходами, руб.;

Q_1, Q_2 - весовые показатели достоверности подходов соответственно.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	1 404 350	0,2	280 870
Доходный подход	515 397	0,8	412 318
Итоговая рыночная стоимость			693 188
Рыночная стоимость с учетом округлений, руб.			693 000

Итоговая рыночная стоимость объекта «Здание, назначение: нежилое здание, этажность - 2, в том числе подземных - 0, общая площадь 329,5 кв.м.» расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нефтеюганский район, пос. Сивыс-Ях, ул. Новая, строение 1а, спортивный зал «Прометей» по состоянию на 26 апреля 2023 г. составляет:

693 000 руб.

(шестьсот девяносто три тысячи рублей, с учетом НДС 20%)

Оценщик



О.П. Деменова

6. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН « ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 135-ФЗ ОТ 29.07.1998 г.
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО № 7 утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
3. СВОД СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ.-М.:РОО,2020 г.
4. ГРЯЗНОВА А.Г.,ФЕДОТОВА М.А.«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», М.:Фин. и статистика, 2007 г.
5. ТЭПМАН Л.Н. «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ». – М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2006.
6. НАНАЗАШВИЛИ И.Х., ЛИТОВЧЕНКО В.А. « ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ », М: Архитектура-С , 2005 г.
7. МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ оценки и консалтинга «ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ», МОСКВА 2004 г.
8. ИВАНИЦКАЯ И.П., ЯКОВЛЕВ А.Е. «ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ»: УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ, М: КНОРУС, 2007г.
9. ИВАНОВА Е.Н. «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ»: УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ, М: КНОРУС, 2007г.
10. ГРИБОВСКИЙ С.В. «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ», Изд. «Маросейка», г.Москва, 2009 г.
11. ГРЯЗНОВА А.Г.,ФЕДОТОВА М.А.«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», 2-е изд., перераб. и доп. - М.:Финансы и статистика, 2008 г.
12. Справочник оценщика недвижимости-2021, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.
13. Справочник оценщика недвижимости-2021, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотоснимки Объекта оценки







Предложения об аренде объектов

Склад 700 м²

№ 1513752926, размещено 17 апреля в 10:02 👁 73 (+4)

250 000 ₪ в месяц Залог не указан

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 952 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Перспектива24
Агентство
На Авито с сентября 2016 🏆

Контактное лицо
Антон

Адрес
центральный рынок

Площадь: 700 м²

Адрес: центральный рынок [Посмотреть карту](#)

Без комиссии для клиента, сдается склад на территории центрального рынка, склад отапливаемый, есть несколько комнат.

[101 объявление агентства](#)



https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_1513752928

Склад 307 м²

№ 1720158551, размещено 17 апреля в 10:09 👁 82 (+5)

122 800 ₪ в месяц Залог не указан

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 952 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Перспектива24
Агентство
На Авито с сентября 2016 🏆

Контактное лицо
Антон

Адрес
Сургутская улица, 10к1

Площадь: 307 м²

Адрес: Сургутская улица, 10к1 [Посмотреть карту](#)

Без комиссии для клиента, сдается склад на территории рынка "привоз" 307 кв.м. в складе есть два вторых этажа (в стадии не завершенного строительства), так же есть территория огороженная забором.

[101 объявление агентства](#)



https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_307_m_1720158551

Склад 331 м² 132 400 ₹ в месяц
 № 1339929862, размещено 17 апреля в 10:13 91 (+6)
 Залог не указан

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 962 xxx-xxx-xx

[Написать сообщение](#)

Перспектива24
 Агентство
 На Авито с сентября 2016

Контактное лицо
Антон
 Адрес
 улица Нефтяников, 28

Перспектива24
 БЕЗ КОМИССИИ С ПОКУПАТЕЛЯ ЗА ПОДБОР ОБЪЕКТА!!! ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ ИЗ НАШЕЙ БАЗЫ!!!

[101 объявление агентства](#)

Площадь: 331 м²

Адрес: улица Нефтяников, 28 [Посмотреть карту](#)

Без комиссии для клиента!
 сдам склад, имеется кран балка, своя территория огорожена забором, в складе есть комната отдыха, сдам на длительный срок, под складирование, производство и т.д.




Склады класса А и Б в аренду в Екб!
 Горячее предложение от собственника!

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_331_m_1339929862

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otaplivaemogo_pomescheniya_72_m_1962870500

Аренда отапливаемого помещения 72 м² 22 000 ₹ в месяц
 залог 22 000 ₹

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 11:44



[8 958 280-79-90](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Пользователь
 Арендодатель
 На Авито с марта 2012
 Завершено 7 объявлений

[6 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 1962870500, 75 (+12)

Площадь: 72 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
 Нефтеюганск, ул. Энергетиков, 2 [Показать карту](#)

В г. Нефтеюганске, район Горгаза, сдается в аренду бокс (складское, производственное помещение) размером 6x12 метров. Высота 4.80 м., высота ворот 4.20 м., электроснабжение 380V, собственная скважина, емкость для воды, видеонаблюдение. В стоимость арендной платы не включены коммунальные платежи (эл. энергия, отопление) оговаривается индивидуально при осмотре.

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otaplivaemogo_pomescheniya_72_m_1962870500

Производственное помещение "Автосервис"

65 000 ₽ в месяц
залог 65 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 мая в 09:40



Площадь: 150 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Нефтеюганск, Транспортная ул., 11/1

[Показать карту](#)

Покрасочная камера, подъемник, смотровая яма, компрессор, приточно-вытяжная вентиляция, отопление (газ), туалет, электричество 220-380, видеонаблюдение. По желанию есть возможность увеличить потолки до 5,5м.
Можно обсудить аренду офиса, комнаты.

8 932 420-02-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Антон
Компания
На Авито с марта 2014
Завершено 12 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2005197840, 2453 (+5)

https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_avto_servis_2005197840

Документы, представленные Заказчиком



сельское поселение Салым
Нефтеюганский район

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САЛЫМ НЕФТЕЮГАНСКИЙ РАЙОН

дом 1, ул.Центральная, п. Салым,
Нефтеюганский район,
Ханты-Мансийский автономный округ- Югра
Тюменская область, 628327
Телефон/факс (3463) 316-430, 316-429
E-mail: salymadm@mail.ru
в РКЦ Ханты-Мансийск
р/с 4020481070000000011
БИК 047162000, ИНН 8619012790
05.04.2023 № 41-Исх-758

Директору
ООО «Бюро по оценке
имущества»
О.П.Деменовой

ozenka86@mail.ru

На № _____ от _____

О заключении договора

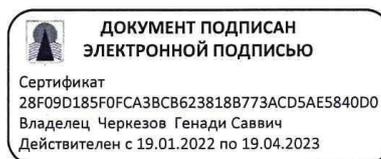
Уважаемая Ольга Петровна!

Просим Вас заключить договор на предоставление услуги по проведению оценки рыночной стоимости объекта, находящегося в муниципальной собственности с.п.Салым:

- нежилое здание, спортивный зал «Прометей», расположенный по адресу: Нефтеюганский район, п.Сивыс-Ях, ул. Новая строение 1а общей площадью 329,5 кв.м. с кадастровым номером 86:08:0030401:198.

Приложение: на 1л.

Заместитель главы
поселения



Черкезов Г.С.

Исп.Прошёткина Ольга Викторовна,
Ведущий специалист администрации с.п.Салым,
8 (3463) 316-436.

вк. 02/76
05.04.2023

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 05.04.2023, поступившего на рассмотрение 05.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
05.04.2023г. № КУВИИ-001/2023-80167548			
Кадастровый номер: 86:08:0030401:198			
Номер кадастрового квартала:	86:08:0030401		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:118:002:000042020; Кадастровый номер 86:08:000000:0000:71:118:002:000042020; Условный номер 86:01:08:001:36:001А:0000		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нефтеюганский р-н, Сивас-Ях п., Новая ул., строение 1а, Спортивный зал "Прометей"		
Площадь, м2:	329,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1993		
Кадастровая стоимость, руб:	6730327,87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Прополёткина Ольга Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САЛЫМ"		

Раздел 1. Лист 1



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Значие	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2	
05.04.2023г. № КУВН-001/2023-80167548	
Кадастровый номер: 86:08:0030401:198	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование сельское поселение Салым данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-04/054/2013-026 21.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



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

Ситуационный план



РФ	Нефтеюганское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Ханты-Мансийский АО Югра		Инвентарный № <u>4202</u>
Лист № <u>1</u>	Нефтеюганский район, п.Сивыс-Ях, ул. Новая, строение № 1а. Спортивный зал "Прометей"		Масштаб 1: 500
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
26.07.2011	Техник	Молодежникова Г.Р.	
09.11.11	Инженер	Бастрикова И.В.	
09.11.11	Зам.начальника	Штульберг Н.В.	

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
-------------	---	--	---	---

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
0	0	465	0	0	0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
444,9	444,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	444,9	0,0	0,0	0,0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
444,9	0,0	0,0	453,1	0,0	0,0	0,0		444,9	0,0

IV. Общие сведения

Назначение Спортивный зал "Прометей"

Использование по назначению

Количество мест (мощность), S=453,1 м²

а) _____

б) _____

в) _____

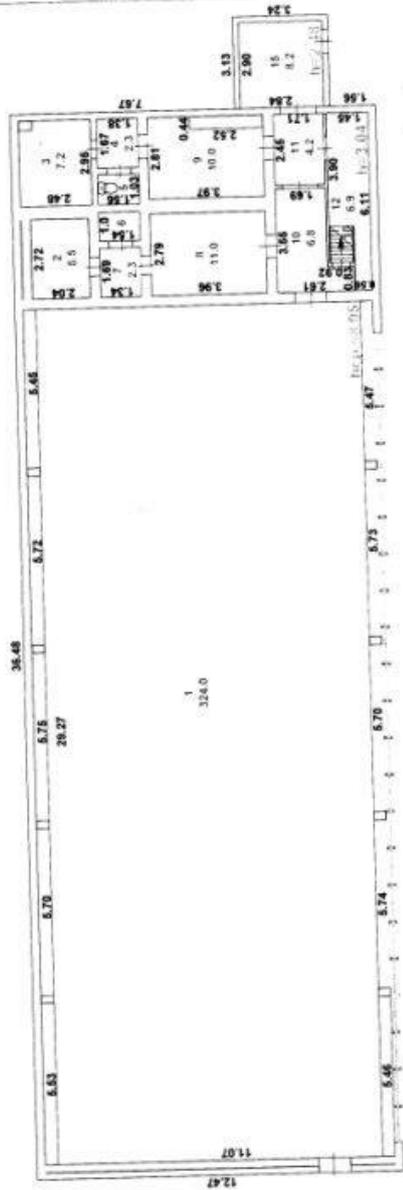
г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Спортивный зал	36,48*12,47	454,9	8,3	3776
а1	Холодный пристрой	3,13*3,24	10,1	2,63	27

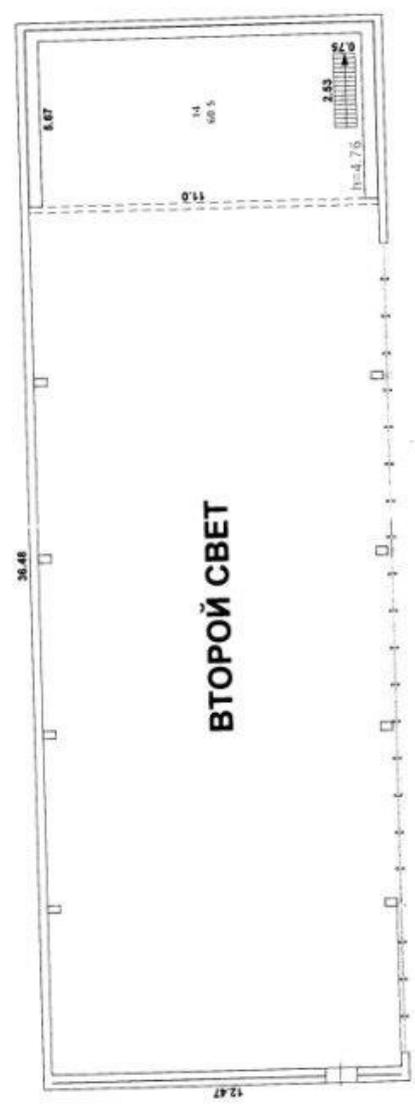
ПЛАН 1 ЭТАЖА

План А
H=8.30



План А1
H=2.53

АНТРЕСОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



ВТОРОЙ СВЕТ



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Спортивный зал "Прометей"

п. Сивыс-Ях, ул.Новая

Этаж:	Этаж:	Номер помеще-ния	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь, по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутрен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомогательная:			
А	I	1	1	спортзал	11,07*29,27	324		8,05	324	
		2	2	кабинет	2,04*2,72	5,5		3,04	5,5	
		3	3	душевая	2,95*2,48-0,33*0,47		7,2		7,2	
		4	4	коридор	1,67*1,38		2,3		2,3	
		5	5	туалет	1,03*1,56		1,6		1,6	
		6	6	кладовая	1,0*1,54		1,5		1,5	
		7	7	коридор	1,69*1,34		2,3		2,3	
		8	8	раздевалка	2,79*3,96		11		11	
		9	9	раздевалка	3,97*2,81-0,44*2,52		10		10	
		10	10	коридор	3,55*1,69+0,83*0,92		6,8		6,8	
		11	11	тамбур	2,45*1,71		4,2		4,2	
		12	12	помещение	3,90*1,45+2,21*0,56		6,9		6,9	
		13	13	лестничная клетка	0,87*1,23		1,1		1,1	
II		15	тамбур	2,90*2,84		8,2	2,48	8,2		

того по этажу I 329,5 63,1 392,6

А	Антресоль	14	помещение	5,67*11,0-0,75*2,53		60,5	4,76	60,5
---	-----------	----	-----------	---------------------	--	------	------	------

того по этажу Антресоль 0 60,5 60,5

Всего: 329,5 123,6 453,1

в том числе по холодным пристроям: 0,0 8,2 8,2

основная	вспом.	итого
329,5	123,6	453,1
329,5	123,6	453,1



VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А Спортивный зал**

Год ввода в эксплуатацию

1993 г.

Число этажей **Иантре**
соль

Группа капитальности

Вид отделки **простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
									эле-мента	к стро-ению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	фундаменты	ж/б сваи	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций.	11	1	11	40	4,40		
2	стены и перегородки	панели типа "Сэндвич" по металлическому каркасу; перегородки - арбоблоки, деревянные	Деформация листов в отдельных местах.	34	1	34	35	11,90		
3	перекрытия	панели типа "Сэндвич" по металлическому каркасу	Деформация листов в отдельных местах.	10	1	10	35	3,50		
4	кровли	металлический профиль		7	1	7	0	0,00		
5	полы	Дошчатые, линолеум	Стирание поверхности в ходовых местах.	6	1	6	40	2,40		
6	проёмы	окна-двойные глухие-металлические; двери-простые, металлические	Повреждение оконных отливов. Дверные полотна осели.	10	1	10	35	3,50		
7	отделочные работы	покраска, вагонка, обои	Сырые пятна, отслоение в окрасочном слое. Загрязнения и обрывы обоев.	10	1	10	45	4,50		
8	внутренние сантехнические	отопление-центральное, водопровод, канализация, гор. водоснабжение	Повреждение эмалированного покрытия раковин, унитазов. Следы протечек а отопительных приборах.	6	1	6	35	2,10		
9	электроосвещение	электроосвещение	Потеря эластичности изоляции проводов.	5	1	5	35	1,75		
10	слаботочные устройства	есть		1	1	1	35	0,35		
ИТОГО				100,0		100,0		34,4		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 34 \%$

VII. Техническое описание служебных построек

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность 1 Износ, % 18

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес		
			по таблицам	поправкам к уд. весу в %	с поправками
1	Фундамент	ж/б заливной	11	1	11
2	Стены, перегородки	стены панели "сэндвич"	26	1	26
3	Перекрытие	ДСП	4	1	4
4	Кровля	металлический профиль	13	1	13
5	Полы	дощатые	7	1	7
6	Проемы	двери- простые	14	1	14
-	Отделка внутренняя	вагонка	18	1	18
8	Электротехнические устройства	электроосвещение	4	1	4
9	Прочие работы		3	0	0
ИТОГО			100,0		97,0

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 2008 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 2008 г.
A	Спортивный зал	10/36 а	м.куб	27,5	1	27,50	2 293,38	3776	8 659 803	34	5 715 470
			сб. 10 поправ. коэфф. на климат. районы		1,07						
a1	Холодный пристрой	4/93 а	куб. м	13,1	0,9	12,71	1 050,05	27	28 351	18	23 248
			сб. 4 поправ. коэфф. на климат. районы (деревян.)		1,06						

X. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

	Восстановительная стоим. в ценах 2008 г.	Действительная стоим. в ценах 2008 г.
Основные строения	8 659 803,00р.	5 715 470,00р.
Холодный пристрой	28 351,00р.	23 248,00р.
ИТОГО:	8 688 154р.	5 738 718р.

Полная балансовая стоимость 113807,52 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

_____ руб.

Инвентарный номер заказчика

26.07.2011

Исполнил:

Молодежникова Г.Р. _____

09.11.2011

Проверил:

Бастрикова И.В. _____

09.11.2011

Начальник отделения

Черниченко М.Н. _____



Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
1	Спортивный зал "Прометей"	Свидетельство о государственной регистрации права 86 АА № 664350 от 06 февраля 2008г.	Колысцова И.В.	И.В. 09.11.11

XI. Ведомость последующих обследований

	" " " г.	" " " г.	" " " г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ САЛЫМ**

Наименование объекта	Населенный пункт	Площадь, (м2)	Дата ввода	Балансовая стоимость	Наименование пользователя	Вид управления	Основание
Нежилое здание, 2-этажное, спортивный зал "Прометей", п.Сивыс-Ях, ул.Новая, строение 1а	п.Сивыс-Ях, Нефтеюганский район, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	329,5	1985	113 807,52	Муниципальная казна	Казна	Приказ от 22.09.2008 №3298, акт приема-передачи от 21.10.2008, распоряжение администрации с.п.Салым от 17.06.2009 № 75-р, свидетельство о государственной регистрации права № 86-АБ 691599 от 21.11.2013

Исполняющий обязанности главы сельского поселения Салым
действующий на основании Устава сельского поселения Салым.

Г.С.Черкезов



Исаакова Н.А.
06.08.2020

Здания и строения
Объекты и сооружения инженерной инфраструктуры





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Деменова Ольга Петровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 860400503778

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000087

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000039 *



г. Сургут, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «24» марта 2023 г.

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7519R/776/500004/23

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Деменева Ольга Петровна
ИНН: 860400503778
- 2. СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrahovanie.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c5bbe25f6d099abaf.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
 - 3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.
 - В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта офортмистекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
 - 3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
 - а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты. Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;
 - б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
 - в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
 - г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;
 - д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.
- 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. С «01» апреля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» марта 2024 г. (Период страхования)
- 5. СТРАХОВАЯ СУММА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- 6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- 7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
 - 7.1. 4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей
 - 7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» марта 2023 г.
- 8. ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
- 9. ПРИЛОЖЕНИЯ:**
Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному страхованию

Анатолия Юльга Анатольевна





г. Сургут, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» апреля 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7519R/776/500008/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА»
628307, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. НЕФТЕЮГАНСК, МКР. 8-Й, Д.27, помещение 3
ИНН: 6604010550 КПП: 660401001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056534 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c4f8bc19ff1c1c5a8be25feddb6a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.
3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.
В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.
3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «22» апреля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» апреля 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
иные лимиты в отношении:

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 17 010,00 (Семнадцать тысяч десять и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» апреля 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Анатолева Елена Анатольевна



