



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
101000, г.Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр.1

**Частнопрактикующий оценщик
Синютин Евгений Николаевич**

*г.Ливны, т.920-808-85-82,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 12-3/2023

*об оценке рыночной стоимости помещения, принадлежащего
МУП «Информационно-издательский центр «Усинская новь»*



Заказчик: *МУП «Информационно-издательский центр «Усинская новь»*

Оценщик: *Синютин Евгений Николаевич*

Дата *31 марта 2023 года*

**составления
отчета**

Дата оценки *31 марта 2023 года*

2022 год

Основные факты и выводы

Оценка произведена в соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг №12-3/2023 от 28 марта 2023 г.

Рыночная стоимость объекта оценки, принадлежащего Заказчику по состоянию на 31 марта 2023 года составляет округленно:

4 365 000 (Четыре миллиона триста шестьдесят пять тысяч) рублей без НДС

В том числе:

№ п/п	наименование	площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, без НДС, округленно, руб.,
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а	100,8	4 365 000
Итого, руб.			4 365 000

Стоимость объекта недвижимости рассчитывалась с использованием сравнительного и доходного подходов, обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в соответствующем разделе отчета.

Ниже приведены результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

	Доходный	Сравнительный	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, округленно, руб.
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,65	0,35	1
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а	4269646	4541964	4 365 000

Ограничения и пределы применения итогового результата: итоговый результат, полученный в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Частнопрактикующий оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
Сведения об оценщике	5
Допущения и ограничительные условия	7
Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
Содержание и объем работ	8
Оцениваемые права	9
Правоустанавливающие документы	9
Описание объекта оценки	10
Район расположения объекта оценки	14
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	39
Анализ (НЭИ)	40
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
Выбор подходов к оценке	42
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
Метод сравнения продаж	
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	52
Метод прямой капитализации	
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	61
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	66
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	68

Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а <i>(Подробное описание объекта оценки приведено в разделе описание объекта оценки)</i>
Имущественные права на объект оценки	Право хозяйственного ведения МУП «Информационно-издательский центр «Усинская новь» Обременения отсутствуют
Цель оценки	совершение сделки с объектом оценки в процедуре банкротства Заказчика (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" ст.139)
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с федеральным законом	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Необходимость отсутствует. <i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании в предпосылке о ликвидации объекта оценки. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.</i>
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	31 марта 2023 года
Дата осмотра	Результаты осмотра представлены Заказчиком
Специальные и существенные допущения и ограничения, в том числе на использование, распространение и публикацию отчета	В связи с банкротством Заказчика и удаленностью объекта оценки, оценка проводится, исходя из данных осмотра, представленных заказчиком, в целях экономии его средств и времени. Осмотр объекта оценки оценщиком лично не производился. <i>допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.</i>
Специфические требования к отчету в том числе в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации	При использовании информации из сети Интернет и электронных документов, достаточным считается отражение в отчете ссылки на источник и (или) скриншот открытой страницы источника.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Договор на проведение оценки №12-3/2023 от 28 марта 2023 года

оценки	
Форма отчета, требования к итоговой стоимости	Отчет должен быть составлен на бумажном носителе, итоговая стоимость должна быть представлена без НДС, без интервала значений.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Настоящее задание является одновременно письмом-представлением Заказчика, о том, что информация представленная Заказчиком в том числе в документах: -выписке из ЕГРН, фото объекта оценки, соответствует известным заказчику фактам

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

Муниципальное унитарное предприятие «Информационно-издательский центр «Усинская новь» (ИНН: 1106009245, ОГРН: 1021100897751, адрес: 169711, ГОРОД УСИНСК, УЛИЦА НЕФТЯНИКОВ, 38)

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 24.06.2019 (резолютивная часть) по делу № А29-17077/2018 муниципальное унитарное предприятие «Информационно-издательский центр «Усинская новь» (ИНН: 1106009245, ОГРН: 1021100897751, адрес: 169711, ГОРОД УСИНСК, УЛИЦА НЕФТЯНИКОВ, 38) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на четыре месяца. Конкурсным управляющим утвержден Атнабаев Дмитрий Роляевич (ИНН 380412241163, СНИЛС 115-105-810 03, адрес для направления корреспонденции и требований кредиторов: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 23 М, оф. 12), член Союза АУ «Возрождение» (107078, г Москва, ул. Садовая-Черногрозская, дом 8, стр.1, офис 304; ИНН 7718748282, ОГРН 1127799026486).

сведения об оценщике

Фамилия имя отчество	Частнопрактикующий оценщик Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г. Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям: «Оценка недвижимости» №018049-КА1 от 10.08.2021 г., «Оценка движимого имущества» №0008763-КА2 от 2.07.2021 г. «Оценка бизнеса» №004289-КА3 от 17 сентября 2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 2000SB4002206 от 31 мая 2020 г.

	Страховщик: CAO «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2020 г. по 31 мая 2023 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Иные сведения об оценщике	303850 Орловская область, г.Ливны, ул.Дзержинского, 112 СНИЛС 140-431-284 09 ИНН оценщика 570201015622 тел. 8-920-808-85-82, E-mail: senexpert@rambler.ru
Сведения о СРОО	АССОЦИАЦИЯ "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" ОГРН 1107799012584 от 15 апреля 2010 г. ИНН / КПП 7709443904 / 770901001

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом АССОЦИАЦИИ оценщиков «ЭС» в редакции на дату оценки

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

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

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

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Итоговая стоимость указывается в рублях, в соответствии с заданием на оценку, без указания возможных значений интервалов цен.

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик разрешает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Оценщик не обязан быть специалистом в области налогообложения, а в соответствии с заданием на оценку итоговая стоимость должна быть указана без НДС. По этой причине в

отчете делается допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов, при оценке объекта сравнительным подходом. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения. НДС всегда включен в стоимость объекта оценки, если этот объект подпадает под налогообложение этим видом налога. Идентичные объекты, продаваемые разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же рыночную стоимость. При этом, при продаже продавцом на основной системе налогообложения, он выделит НДС в рыночной стоимости объекта, а продавец применяющий иную систему налогообложения, не будет выделять НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в рыночной стоимости объекта. Более того, когда покупатель, не работающий с НДС, покупает объект у продавца, находящегося на общей системе налогообложения, оплачивая НДС, налог включен в стоимость приобретенного товара и, если покупатель захочет перепродать товар, он не уменьшит его стоимость на НДС, он продаст товар по рыночной стоимости, не выделяя НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в цене предложения. НДС, уменьшаясь пропорционально потере стоимости объекта из-за устаревания, будет всегда являться составляющей рыночной стоимости объекта, с момента продажи его первоначальным изготовителем, в течение многократных перепродаж, до его утилизации. При этом, среди цепочки продавцов этого объекта, время от времени будут встречаться плательщики НДС, которые при перепродаже товара будут выделять НДС в его стоимости отдельной строкой не изменяя его рыночной стоимости. Купить товар по стоимости без НДС на открытом рынке возможно в исключительных случаях (например, при продаже имущества банкротов). Однако, при определении рыночной стоимости оценщик обязан исходить из типичных условий рынка, а не исключительных условий, поэтому рыночная стоимость, по умолчанию, включает НДС. Цены предложений аналогов по той же причине, по общему правилу, включают НДС, если продавцом не указано обратное. Указанное допущение оценщика основано на позициях, находящихся свое подтверждение в нормативных актах, судебной практике и методических материалах (в частности- письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС"; Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС) Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» Круглов М.В. член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2012 г. № 3139/12)

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится 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.

Осмотр произведен представителем заказчика с применением средств фотофиксации. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объекте оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено.

В ходе проведения оценочных работ могут делать дополнительные допущения, которые подлежат описанию в тексте настоящего Отчета.

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Оцениваемые права

Оценке подлежит право хозяйственного ведения

ГК РФ Статья 294. Право хозяйственного ведения

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

ГК РФ Статья 295. Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении

1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

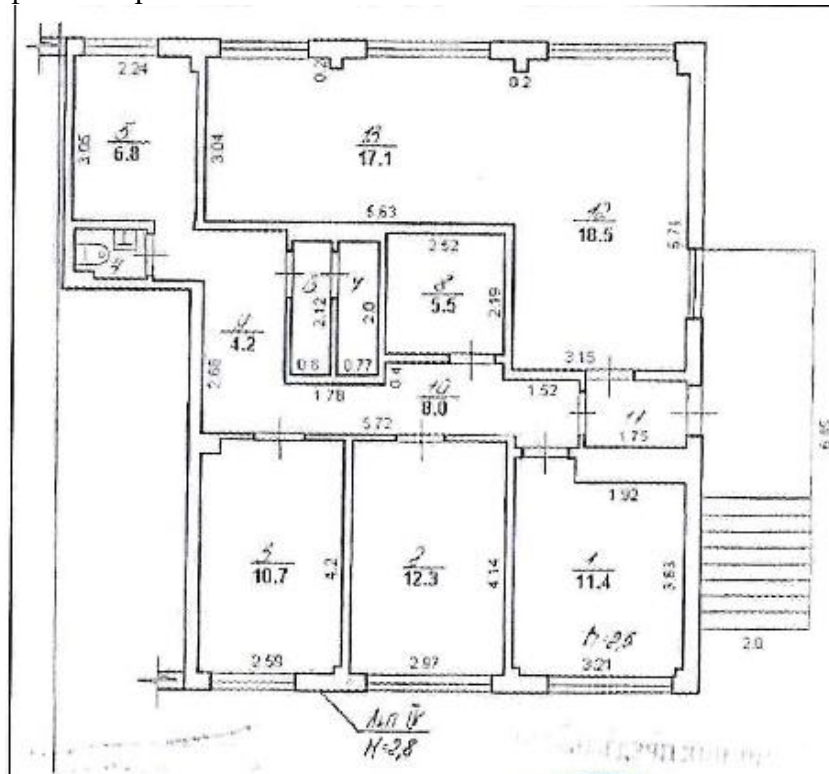
2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Правоустанавливающие документы

Копия выписки ЕГРН, имеется в приложении к отчету. Там пользователь отчета может ознакомиться с указанными документами, их реквизитами и содержащимися в них

характеристиками объектов оценки. Сведения о составных частях объекта оценки представлены на схеме в выписке, а также получены по результатам изучения представленных фотоматериалов.



Наименьшее количество этажей	5
Количество нежилых помещений	4
Площадь жилых помещений м2	4367.80
Площадь нежилых помещений м2	436.25
Площадь помещений общего имущества м2	2827
Площадь зем. участка общего имущества м2	8681
Серия, тип постройки здания	464
Спортивная площадка	Есть
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Тип дома	Многоквартирный дом
Износ здания, %	40
Состояние дома	Исправный

Россия / Коми / Усинск / улица 60 лет Октября / 1

2/3 квартиры, 60 м². 3 500 000 ₽
 Номер лота: вт-0401686.Продаётся 2/3 доли в двух комнатах трёхкомнатной...

Анкета дома «г. Усинск, ул. 60 лет Октября, 1а»

Жилой дом в Усинске, Коми, по адресу ул. 60 лет Октября, 1а построен в 1978 году, 5-этажный имеет общую площадь всех помещений 4741 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Строймастер» с 08.04.2015.

Адрес	ул. 60 лет Октября, 1а, Усинск, Коми	На карте
Год постройки	1978	
Количество этажей	5	
Тип дома	Многоквартирный дом	
Жилых помещений	96	
Капитальный ремонт	см. сроки	
Серия, тип постройки	464	
Тип переконфигурации	Нет	

Построим каркасный дом

<https://dom.mingkh.ru/komi/usinsk/415888>

Ниже представлены фото объекта оценки.

senexpert@rambler.ru



Определение физического износа

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Жилой дом, в котором расположено помещение, панельный, с ж/б перекрытиями, построен в 1978 году, состояние дома, по данным сайта <https://dom.mingkh.ru/komi/usinsk/415888> исправное, износ 40%

Это значение соответствует среднему значению для удовлетворительного состояния объекта по по таблице Росстата

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15

3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий.

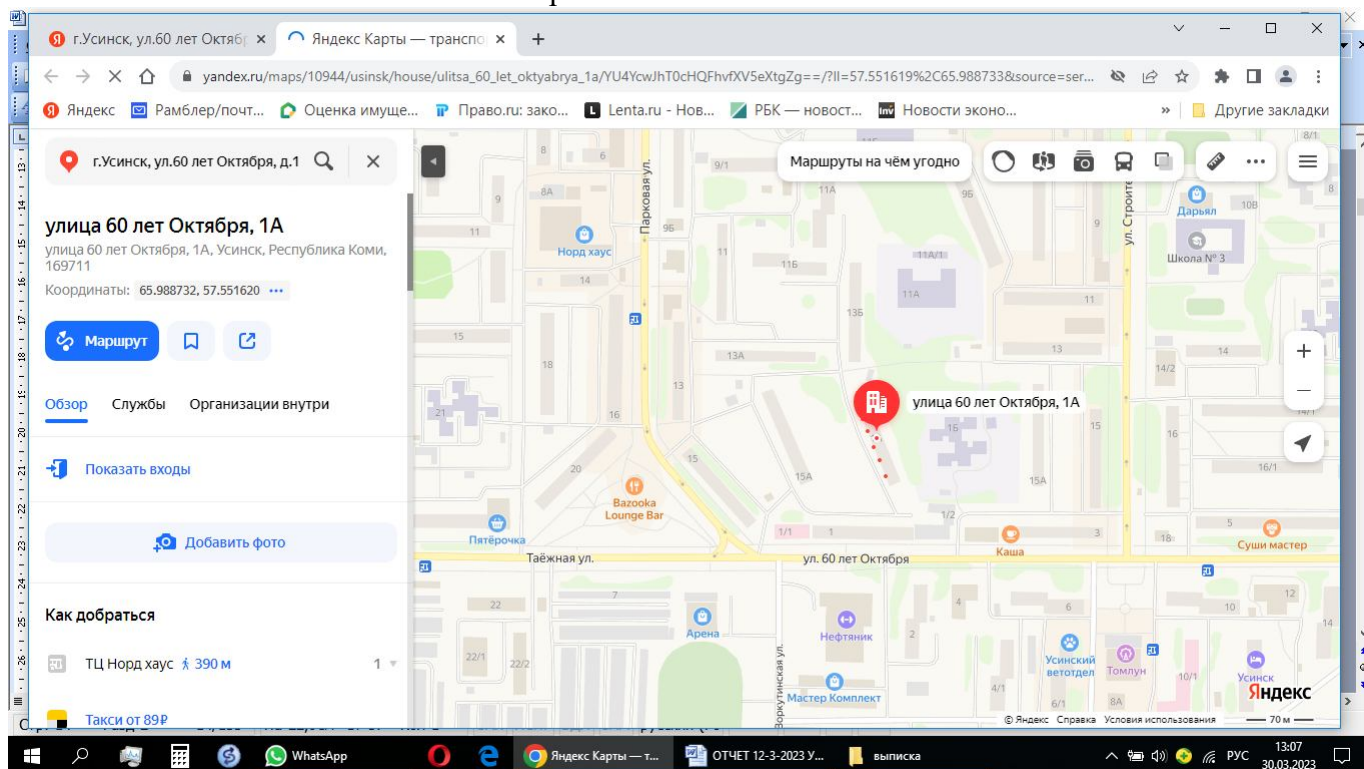
В рамках настоящей работы признаков функционального и внешнего износа не выявлено.

Район расположения объекта оценки

Описание характеристик местоположения	
Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Объекты нежилого и жилого назначения,
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение всех объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Случаются разливы нефти, с последующим загрязнением почвы и водоемов.
УРОВЕНЬ ШУМА	не имеется сведений о превышении предельно допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Местоположение объектов на карте



<https://yandex.ru/maps/>

Усинск (коми Ускар) — город в Республике Коми Российской Федерации. Образует городской округ «Усинск».

Город расположен на северо-востоке Республики Коми в Предуралье, в бассейне средней Печоры и её правого притока реки Уса (около 4 км): расположен на правом берегу р. Уса, близ её впадения в Печору, в 3 км от ж.д. станции, в 757 км к северо-востоку от Сыктывкара, в 90 км к югу от Северного полярного круга. Территория МО ГО «Усинск» 3056420 га, что составляет 7,3 % от площади Республики Коми

Несмотря на то, что на климатической карте России климат обозначен как умеренно-континентальный, по своим параметрам он ближе к субарктическому. Зимой минимальная температура достигает -45°C и ниже, летом же максимальная температура иногда достигает $+35^{\circ}\text{C}$.

В настоящее время в Усинске добывается около 60 % нефти и 3 % газа от общего объёма добычи этих видов сырья в Республике Коми.

В 1994 году в Усинском районе на трубопроводе «Возей — Головные сооружения» с Харьягинского месторождения произошёл крупный разлив нефти — было залито сотни гектаров земли. Вылилось около 200 тысяч тонн нефти. Нефть и нефтепродукты попали в реки Колва, Уса, Печора.

В октябре 2020 года произошёл очередной крупный разлив нефти из недействующего нефтепровода Харьягинского месторождения в Ненецком автономном округе, принадлежащего компании «ЛУКОЙЛ-Коми», в реку Колву в районе Усинска. 11 мая 2021 года глава Усинска второй раз за последние семь месяцев[7] ввёл в муниципалитете режим чрезвычайной ситуации: из-за разгерметизации в Ненецком автономном округе напорного нефтепровода от магистральной насосной станции Ошского месторождения до ДНС-5 Харьягинского месторождения из нефтесборного коллектора одной из скважин Ошского месторождения, принадлежащего компании «ЛУКОЙЛ-Коми», в почву и реку Колва вылилось порядка 90 тонн нефтепродуктов

Население на 2021 год 32182 чел.

Промышленность Усинского района это более 70 % всей промышленности Республики Коми. Около 27 тысяч человек трудится на 792 предприятиях и организациях различных форм собственности. Основной отраслью города является добыча нефти и газа.

В данное время на территории Усинского района ведут разработку нефтяных месторождений две крупные нефтяные компании: «Лукойл» и «Роснефть». Кроме того, на территории района осуществляют свою деятельность: Совместная Компания «Русвьетпетро», ООО «Енисей», ОАО «Комнедра», ООО «РН-Транспорт» ООО НГК «Горный», ООО «Нобель Ойл» (КО) и другие компании. Транспортировкой нефти занимается компания «Транснефть-Север» (филиал ПАО «Транснефть»). Также работают компании, предоставляющие услуги при бурении скважин и добыче нефти: Nabors Drilling, Weatherford, Smith Siberian Services, Schlumberger, Halliburton, Группа ERIELL и Baker Hughes.

В 60 км от города (не доезжая 20 км до Полярного Круга), на территории Усинского района, с августа 2011 года работает самый северный в мире нефтеперерабатывающий завод компании «Енисей» мощностью 1,3 млн т в год

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

оцениваемый объект относится к рынку коммерческой недвижимости (объекты офисного назначения).

Общэкономический обзор

Минэкономразвития заложило в сценарий по экономике двухлетнюю рецессию

Министерство экономического развития разработало основные параметры сценарных условий на 2023 год и плановый период 2024–2025 годов. Формально это не прогноз, а сценарии развития экономики (прогноз готовится осенью для подготовки бюджета на следующий период), разработанные с учетом новой «санкционной» реальности. При этом несколько раз в год министерство может уточнять сценарные условия социально-экономического развития.

В Минэкономразвития сообщили, что прогнозные параметры согласованы с Минфином и после визирования у вице-премьера Дмитрия Григоренко будут разосланы в ведомства. Следующее уточнение параметров планируется в июле—августе. Среднесрочный прогноз составлен с расчетом, что санкционное давление сохранится по крайней мере до 2025 года. Спад экономики

Минэкономразвития ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет падать — на 7,8 и 0,7% соответственно — и только с 2024 года вернется к росту. Еще месяц назад ведомство рассматривало перспективу спада ВВП на 10% к концу этого года, приводил цифру глава Счетной палаты Алексей Кудрин. Затем ведомство скорректировало прогнозный показатель до 8,8% в 2022 году — его обсуждали на правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики 26 апреля, рассказал журналистам представитель министерства. При этом тогда Минэкономразвития ждало роста экономики уже в следующем году на 1,3%, новая же оценка предсказывает сохранение спада в течение двух лет.

В 2024 и 2025 годах министерство ждет роста ВВП на 3,2 и 2,6% соответственно.

«После периода высокой волатильности сейчас экономика в целом стабилизировалась. В то же время мы снизили ожидания по темпам восстановления экономики, сдвинув прогнозы начала восстановления с третьего на четвертый квартал этого года», — объяснили в ведомстве. Речь идет о поквартальной динамике; в Банке России тоже заявляли в конце апреля, что нижняя точка спада придется на четвертый квартал 2022-го, хотя «из-за высокой базы сравнения первого квартала этого года изменение ВВП в целом по следующему году в сравнении со всем 2022 годом составит от 0 до минус 3%».

По оценке Минэкономики, главные сложности в экономике связаны с разрывами логистических цепочек, необходимостью перенастройки производства, а также существенным снижением импорта, в первую очередь, машин, оборудования, комплектующих.

Импорт и экспорт

В ближайшие месяцы ситуация в экономике, в первую очередь, будет определяться внешнеторговым балансом, отметил представитель министерства, добавив: «Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне цен на сырьевые товары».

Ведомство ожидает, что в 2022 году среднегодовая цена на нефть российской марки Urals составит \$80,1 за баррель, в 2023 снизится до \$71,4, а к 2025 году — до \$61,2. На вечер 17 мая баррель Urals оценивался примерно в \$82.

Минэкономразвития прогнозирует снижение экспорта и импорта товаров. Так, импорт снизится в 2022 году на 27% по сравнению с 2021 годом в физическом выражении из-за логистики и сжатия внутреннего спроса, а в стоимостном выражении — на 17% (с \$304 млрд до \$251,9 млрд) с учетом мировой инфляции и увеличения транспортных и логистических наценок. «Мы понимаем, что новые каналы импорта товаров будут обходиться нам дороже», — пояснили в министерстве.

Отмечается, что в прогнозную оценку импорта закладывается реализация всего комплекса мер поддержки, включая обнуление ввозных пошлин на ряд товаров и разрешение

параллельного импорта.

Профицит торгового баланса по прогнозу ведомства вырастет до \$230 млрд, а положительное сальдо текущего счета составит \$190,8 млрд по итогам 2022 года, что станет историческим максимумом. О том, что сальдо, по оценкам экспертов, может составить рекордные \$200–300 млрд за счет дорогой экспортной нефти и сжатия импорта и излишки нужно будет как-то абсорбировать, ранее писал РБК.

«По мере плавного среднесрочного снижения цен на нефть и другие сырьевые товары, будет сокращаться профицит счета текущих операций, импорт и потоки капитала будут постепенно адаптироваться под новые условия, неизбежны послабления валютных ограничений», — спрогнозировал представитель Минэкономики.

Экономисты представили три сценария влияния санкций на ВВП России

Минэкономразвития ожидает, что инфляция на конец года составит 17,5%, в 2023-м замедлится до 6,1%, а затем вернется к целевому уровню в 4%.

При этом доходы населения в следующем году будут восстанавливаться быстрее, чем экономика, хотя и не будут поспевать за инфляцией. Минэкономики прогнозирует спад реальных располагаемых доходов на 6,8% в этом году и их рост на 1,3% — в 2023-м.

«В базовый вариант сценарных условий заложена проактивная экономическая политика: она предполагает эффективную реализацию всего комплекса мер по поддержке экономике, в первую очередь, программ льготного кредитования, активное снижение ключевой ставки ЦБ вслед за инфляцией, нейтрально-мягкую бюджетную политику. Эти меры позволят не прибавить к структурному кризису, который мы проходим, еще и циклический кризис», — подытожил представитель экономического ведомства.

В конце апреля свой среднесрочный макропрогноз представил Центробанк. Регулятор прогнозирует инфляцию на конец 2022 года в диапазоне 18–23% с дальнейшим снижением до 5–7% в 2023 году. Оценка Минэкономики по снижению ВВП в этом году ближе к нижней границе прогнозного диапазона (8–10% на конец текущего года). Более пессимистичны ожидания Банка России и в отношении импорта: регулятор предсказывает его снижение на 32,5–36,5% в этом году относительно 2021 года.

Ожидания по спаду ВВП в 2022 году 17 мая улучшили аналитики SberCIB — они прогнозируют спад в 8% вместо прежней оценки в 13%. При оптимистичном прогнозе инвестбанка экономика может упасть на 5%.

Прогнозные оценки также обновил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП, его аналитиков Минэкономики привлекало к обсуждению своего прогноза). ЦМАКП ждет инфляции в 17–20% на конец этого года и 8–8,3% — на конец следующего. При этом ключевым социальным риском аналитики центра считают скачок безработицы работников массовых профессий. «Необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях по образцу успешно реализованных в период пандемии, так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и другие)», — отмечают они. В ЦМАКП прогнозируют уровень безработицы в диапазоне 6,8–7% в среднем в 2022 году, в Минэкономики — 6,7%.

Знакомый с обсуждением прогноза в Минэкономразвития эксперт — управляющий директор по макроанализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах считает, что в целом прогноз министерства выглядит достаточно взвешенным с учетом очень высокой неопределенности. «При адекватной структурной трансформации и без тотального падения экспортных доходов, скорее всего, экономика сможет выйти из рецессии за два года, как прогнозирует Минэк. Экономика России инерционна и ее сложно подорвать, о чем свидетельствуют результаты пандемийного 2020 года. А вот рост, заложенный в 2024–2025 годах, выглядит крайне оптимистичным», — сказал он РБК.

https://www.rbc.ru/economics/17/05/2022/628396c79a794782e12b46f4?from=from_main_1

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

13 мая 2022 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕЗЮМЕ

Инфляция в апреле 2022 г. в месячном выражении составила 1,56% м/м, в годовом выражении – 17,83% г/г (в марте рост цен на 7,61% м/м и 16,69% г/г). Замедление месячных темпов роста цен произошло на фоне укрепления рубля и спада повышенного потребительского спроса, наблюдавшегося в марте. Основной вклад внесли непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции: в данном сегменте наблюдалось замедление роста цен либо их снижение на широкий круг товаров с высокой импортной составляющей.

Потребительская инфляция в апреле

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в апреле 2022 г. замедлилась до 1,56% м/м (март 2022 г.: 7,61% м/м), с исключением сезонного фактора – до 1,46% м/м SA¹ (7,45% м/м SA месяцем ранее). Тенденция к замедлению сохраняется и в мае: за неделю с 30 апреля по 6 мая инфляция составила 0,12% н/н, что стало минимальным уровнем с января 2022 года.

2. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,6% м/м после 13,4% м/м в марте, фактически вернувшись на уровень января текущего года. Под влиянием укрепления рубля скорректировались вниз цены на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей, в том числе на телерадиотовары, персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы (снижение цен в диапазоне от -7 до -15%). Также снизились цены на медикаменты (-0,55%). Кроме того, фиксируется замедление роста цен на широкий круг других непродовольственных товаров (легковые автомобили, бытовая химия и предметы личной гигиены, одежда и обувь, а также ряд детских товаров).

В апреле продолжилось снижение цен на автомобильный бензин (-0,20% м/м после -0,15% в марте). В результате темпы роста цен на **непродовольственные товары** в апреле снизились до 0,53% м/м после 11,25% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,55% м/м SA после 11,18% м/м SA месяцем ранее).

3. В секторе услуг в отчетном месяце цены выросли на 1,07% м/м после 3,99% м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,98% м/м SA после 3,87% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад внесло замедление удорожания услуг зарубежного туризма.

4. Продовольственная инфляция в апреле сохранялась на повышенном уровне, но также продемонстрировала существенное замедление – до 2,87% м/м (6,73% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 2,63% м/м SA (6,44% м/м SA месяцем ранее). Снизились темпы роста цен на **продукты питания**

¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АПРЕЛЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	дек.21	ноя.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	8,40	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	0,96	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,46	7,45	0,88	0,67	0,51	0,86	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	10,81	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	1,27	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	2,63	6,44	1,00	0,69	0,67	0,87	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	8,32	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	0,72	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,55	11,18	0,74	0,61	0,64	0,62	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	5,15	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	1,07	3,99	1,13	0,76	0,26	0,81	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,98	3,87	0,89	0,73	0,11	1,15	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	8,71	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	1,14	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,83	8,99	1,27	1,00	0,83	1,27	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	7,13	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,88	11,14	0,95	0,69	0,33	0,96	-	-

Минэкономразвития прогнозирует падение реальных располагаемых доходов населения в 2022 году на 6,8%, рост на 1,3% в 2023 году, на 4,3% в 2024 году и на 3,0% в 2025 году.

Как сообщил журналистам представитель министерства, такие цифры заложены в базовый вариант основных параметров сценарных условий макропрогноза на 2022-2025 гг., которые согласованы с Минфином и внесены в правительство.

По его словам, в министерстве ожидают пик безработицы в 3-м квартале, а в среднем за 2022 год безработицу на уровне 6,7%, в 2023 году - 6,6%, в 2024 году - 5,4%, в 2025 году - 4,5%.

Падение реальной заработной платы, по прогнозу министерства, в 2022 году может составить 3,8%, в 2023 году ожидается рост на 0,8%, в 2024 году - на 2,9%, в 2025 году - на 2,3%.

Падение инвестиций в основной капитал может достичь 19,4%

Минэкономразвития прогнозирует падение инвестиций в основной капитал в РФ в 2022 году на 19,4%, рост на 0,3% в 2023 году, на 8,9% в 2024 году и на 5,3% в 2025 году.

Падение оборота розничной торговли в 2022 году ожидается на уровне 8,7%, в дальнейшем рост на 2,5% в 2023 году, на 4,9% в 2024 году и на 3,8% в 2025 году.

Ранее глава Минпромторга РФ Денис Мантуров в беседе с журналистами заявил, что темпы снижения оборота розничной торговли в РФ в текущем году, скорее всего, не превысят 10%.

<https://ru.investing.com/news/economy/article-2155097>

Российский рынок коммерческой недвижимости

Инвестиции

Желание сохранения капитала при волатильных экономических показателях, а также уход иностранных инвесторов способствовали росту вложений в коммерческую недвижимость России.

Несмотря на то, что в марте-апреле текущего года многие аналитики ожидали значительного падения экономики России в 2022 году (от -11% до -9%), принятые правительством меры вместе с высокими ценами на энергоносители существенно скорректировали положение: уже в сентябре-октябре ряд российских и зарубежных организаций опубликовали обновленные версии прогнозов, согласно которым ВВП России снизится на 3-5% в 2022 году.

По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.

Важно отметить, что рост инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году был в большей степени достигнут благодаря продаже объектов иностранными собственниками (29% от объема инвестиций по сравнению с 10% в 2021 году).

Вложения в площадки под жилье отстали от рекордного уровня прошлого года: в 2022 году доля сегмента в общем объеме инвестиций за период снизилась на 16 п.п. до 41% по сравнению с 2021 годом.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидерами стали офисный и складской сегменты, которые привлекли 37% и 34% от объема вложений в такие сегменты соответственно, доля торговой недвижимости составила 17%.

Благодаря закрытию ряда крупных сделок в 2022 году инвестиции в складские объекты достигли порядка 75 млрд руб. (+23% по отношению к результату 2021 года), что является историческим рекордом для данного сегмента.

В 2022 году основной спрос со стороны инвесторов был сосредоточен на активах, расположенных в Москве (69% от общего объема вложений), доля Санкт-Петербурга снизилась на 4 п.п. до 19%, а благодаря ряду сделок в торговом сегменте (продажа объектов иностранными

собственниками) на регионы пришлось 12% от общего объема инвестиций (по сравнению с 3% в 2021 году).

Что касается прогноза на 2023 год, то высокий риск мировой рецессии в следующем году (по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в 2023 году скорректировался с 3,2% (апрель, 2022) до 1,2% (ноябрь, 2022)) окажет дополнительное давление на экономику России: по предварительным данным ВВП страны в 2023 году может снизиться на 2-4%.

Ожидается, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость России может достигнуть порядка 300 млрд руб., при этом около 200 млрд руб. придется на объекты коммерческой недвижимости. В связи с продолжающимся процессом ухода иностранных собственников с российского рынка в следующем году мы также сможем наблюдать крупные сделки с объектами коммерческой недвижимости.

Офисы

В 2022 году рынок офисной недвижимости продемонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность на фоне неопределённости, вызванной политическими и экономическими факторами. Выразилось это в сравнительно высоких показателях спроса, незначительном и плавном росте доли свободных площадей и стабильном уровне ставок аренды.

Объём спроса оказался даже выше консервативных прогнозов начала года и ожидается на уровне чуть более 1 млн кв. м по итогам 2022 года. Однако активность арендаторов в большей степени относится к оптимизации и переездам, нежели к расширению площадей и открытиям дополнительных офисов, что видно из минимального уровня чистого поглощения, который в этом году близок к нулевому значению.

С точки зрения «драйверов» рыночной активности в этом году нельзя выделить однозначного лидера. Тем не менее ряд отраслей был заметней на рынке в прошедшие месяцы. Так, 19% всех арендованных и купленных площадей пришлось на представителей рынка недвижимости: ряд сделок был закрыт операторами гибких офисов, также активность проявляли девелоперы жилой недвижимости. Помимо этого, существенный вклад в результат года внесли компании из разных отраслей, работа которых при этом сопряжена с государственными проектами, в частности, с развитием инфраструктуры.

Среди крупнейших сделок 2022 года в основном представлен сегмент купли-продажи. Его доля в этом году составила 19% от общего объёма спроса против 11% и 12% в 2020 и 2021 гг. соответственно. С одной стороны, это безусловно рост по отношению к предыдущим двум годам, с другой – показатель вернулся в норму, если говорить о норме в ретроспективе предыдущих 5 лет.

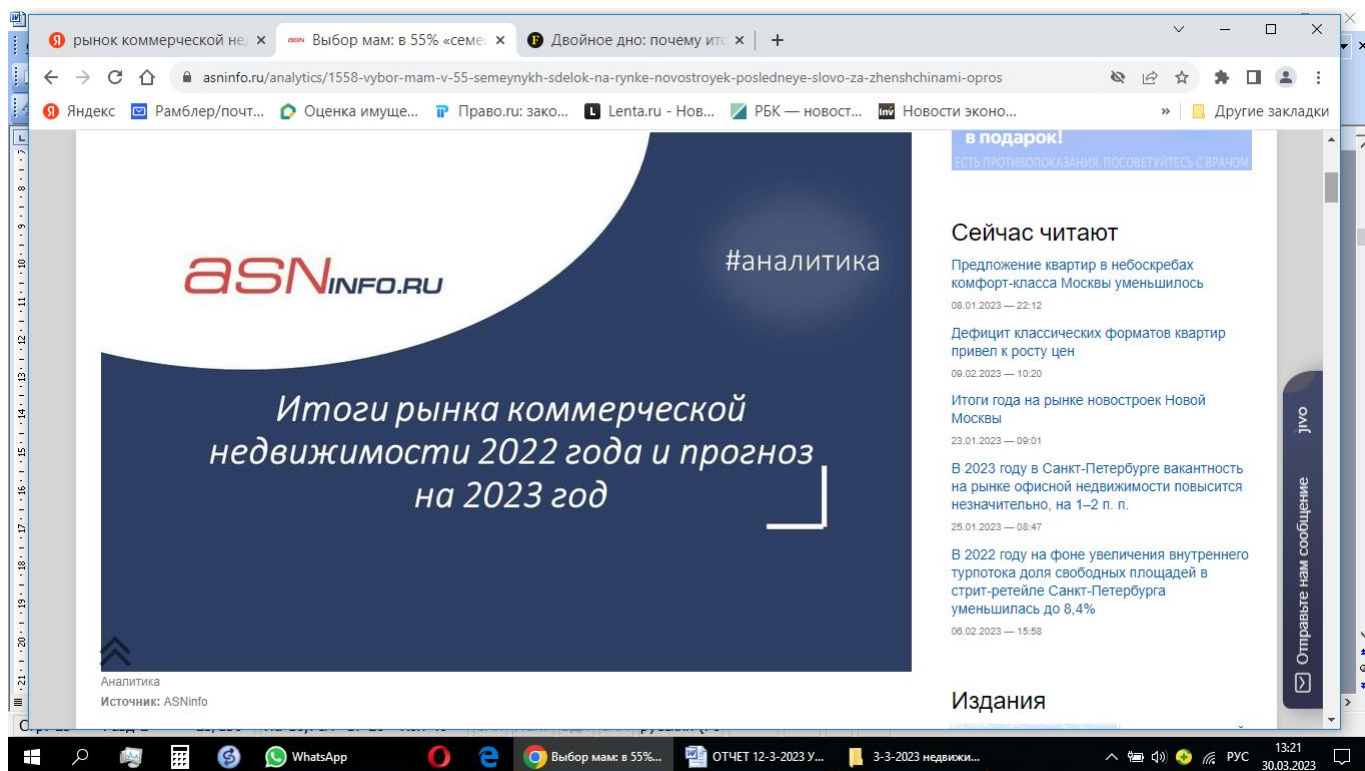
Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы, тогда как сделки по помещениям «под отделку» в большинстве своём были сформированы за счёт покупок объектов на стадии строительства. Таким образом, спрос на аренду офисных площадей в 2022 году практически на 100% был реализован с помощью готовых помещений с отделкой.

Доля свободных площадей в 2022 году вернулась к росту и на конец года должна составить порядка 11% с учётом предложений как прямой аренды, так и субаренды. В целом за год объём доступных площадей прирастал плавно и вырастет к концу IV квартала всего на 3,4 п.п. относительно показателя конца 2021 года (7,6%). При этом рост был неравномерным с точки зрения и субрынков, а самое главное, класса здания, где освобождались площади. Так, ввиду освобождения своих офисов зарубежными компаниями, наибольший прирост вакантных помещений был зафиксирован в сегменте зданий класса прайм А – фактически на рынок вышли одни из наиболее качественных площадей. С точки зрения географии появляющегося предложения, можно отметить наибольший прирост в ленинградском деловом районе (с 4,1% в 2021 г. до 9,1% в конце 2022 г.) и центральном деловом районе (с 7,4% в 2021 г. до 10,9% в конце 2022 г.). Самая сложная ситуация наблюдается в офисах, расположенных за пределами МКАД: здесь и прирост свободных площадей в этом году был существенным, и изначально было много свободных площадей (рост доли свободных площадей с 17,5% до 21,2% в 2022 году), а востребованность этих офисов в рамках, как минимум, следующего года, когда на рынке будут предлагаться готовые офисы внутри МКАД, вызывает вопросы.

Дальнейшую динамику прироста свободных площадей можно оценить исходя из планов уходящих компаний: те, кто будет уходить и освобождать площади уже приняли решение. По нашим оценкам, доля свободных площадей, включая все варианты и прямую аренду, и субаренду, может составить максимум 12%, пик мы ожидаем к концу I кв. 2023 года и далее стабилизацию показателя.

Ставки аренды на фоне плавного прироста доли свободных площадей оставались в целом на уровне предыдущего года и даже показали небольшой рост, главным образом за счёт выхода на рынок более качественного и более дорого предложения. На рынке, даже в условиях увеличения объёма доступных площадей, сохраняется сбалансированная ситуация, и предпосылок к немедленной и заметной коррекции коммерческих условий пока нет. В следующем году мы ожидаем сохранения среднего показателя ставки аренды на текущем уровне, при этом будет увеличиваться разница между запрашиваемыми ставками и их значениями достижимыми в сделках: на рынке будет возможность найти варианты с существенными дисконтами, но это не будет массовым явлением, а будет проявляться в отдельных примерах, где собственнику того или иного объекта будет важно реализовать площади как можно быстрее.

Объём строительства в 2022 г. должен составить около 300 тыс. кв. м., что заметно меньше аналогичного показателя 2021 г. Основная причина такой динамики – перенос завершения стройки ряда объектов на более поздний период. Так уже в следующем году ожидается рост показателя до 400 тыс. кв. м, а пиковое значение в девелоперской активности рынок может увидеть в 2024 году, на который запланировано более 1 млн кв. м новых офисных площадей.



<https://asninfo.ru/analytics/1558-vybor-mam-v-55-semeynykh-sdelok-na-rynke-novostroyek-posledneye-slovo-za-zhenshchinami-opros>

Рынок коммерческой недвижимости Республики Коми

Динамика цен на недвижимость в 2022 году в Республике Коми по месяцам
Архив цен на коммерческую недвижимость в Республике Коми

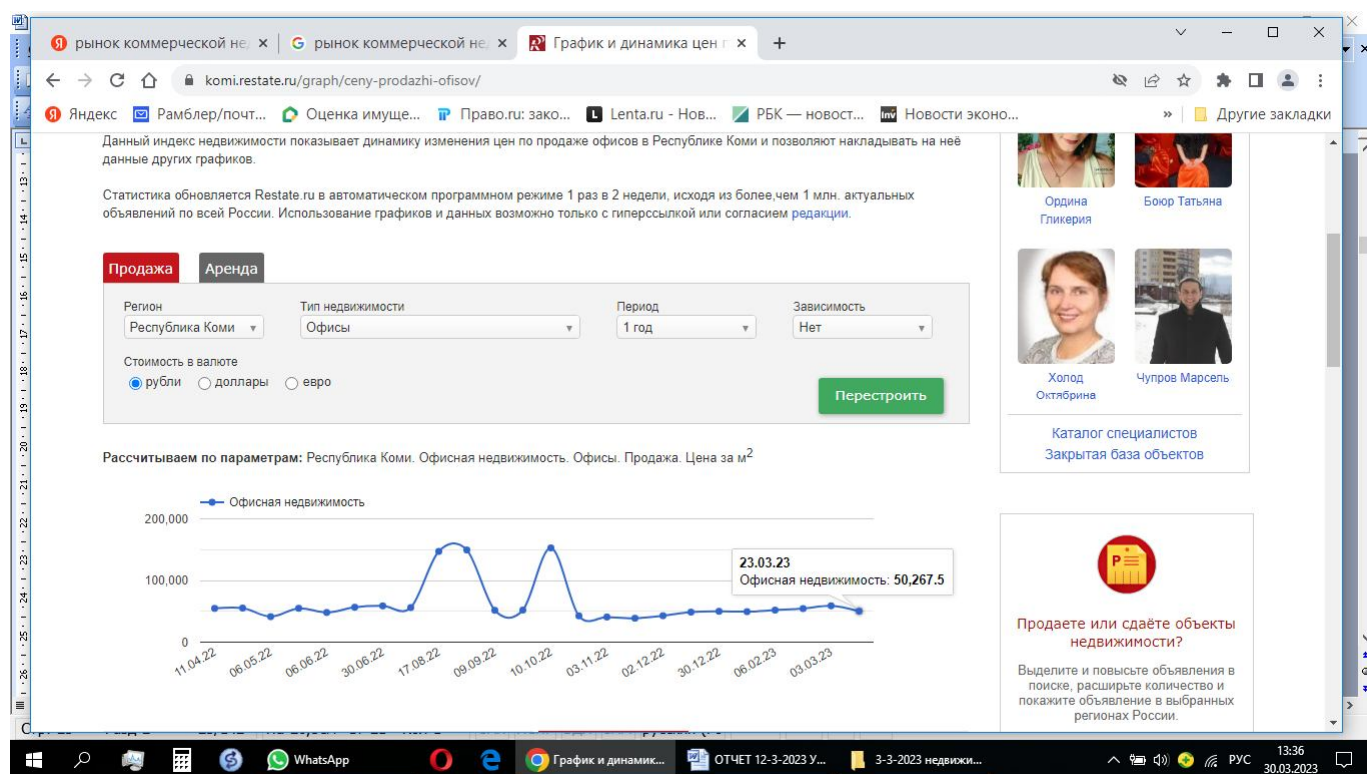
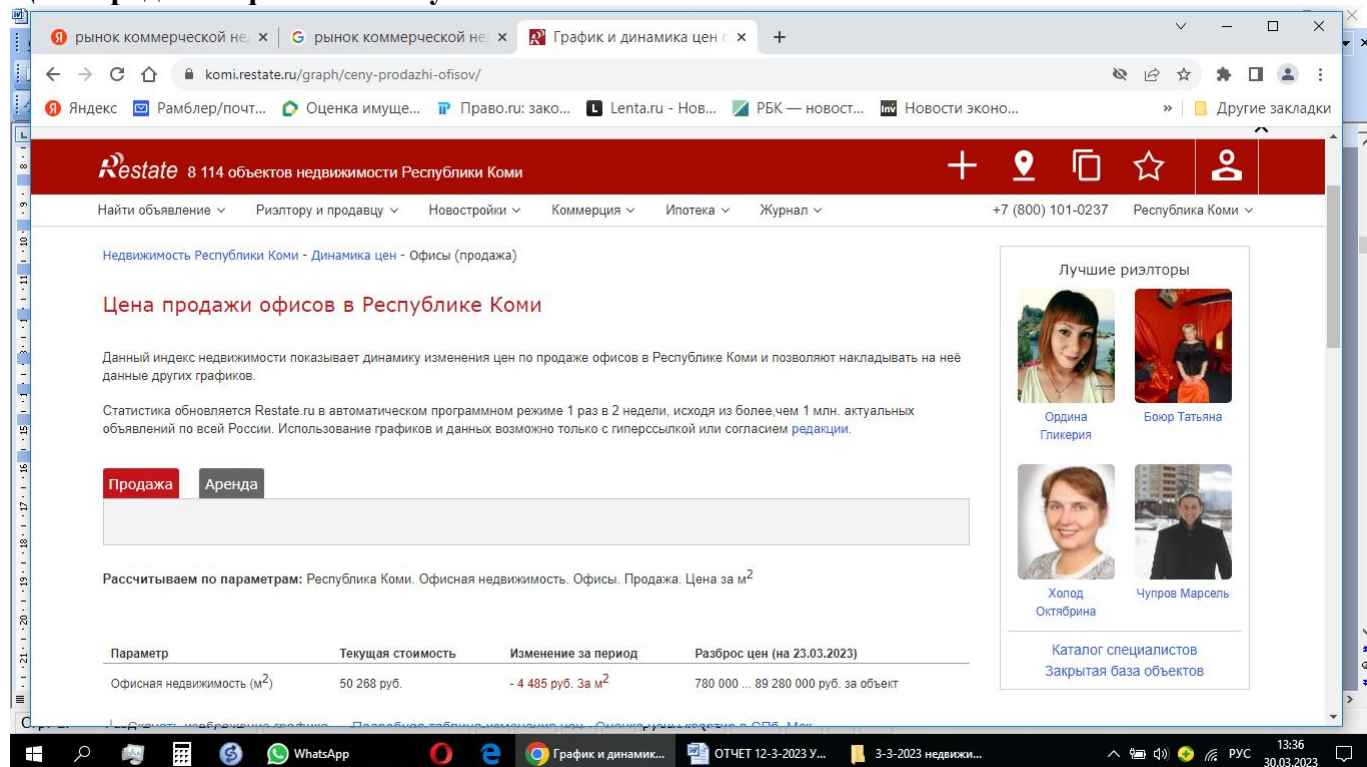
Месяц	ОфисыР/м²	Торговые площадиР/м²	ГаражиР/м²	Аренда торговых площадейР/м²/год	Аренда офисовР/м²/год
Январь	125 7671 607 объявлений	226 3782 021 объявление	523 091132 объявления	18 8194 070 объявлений	23 9542 234 объявления
Февраль	114 4491 555 объявлений	222 4291 924 объявления	515 215130 объявлений	18 2263 993 объявления	24 4962 160 объявлений
Март	109 8801 549 объявлений	250 3361 563 объявления	521 989114 объявлений	16 9603 005 объявлений	22 5411 866 объявлений

Апрель	123 5481 482 объявления	252 5191 545 объявлений	537 006118 объявлений	21 2372 937 объявлений	23 1061 896 объявлений
Май	123 1271 487 объявлений	275 1571 659 объявлений	530 129116 объявлений	22 6503 020 объявлений	26 8072 171 объявление
Июнь	122 4251 457 объявлений	259 1081 852 объявления	514 991126 объявлений	21 7712 970 объявлений	27 6582 289 объявлений
Июль	119 1941 408 объявлений	240 3881 837 объявлений	589 638130 объявлений	17 6672 856 объявлений	26 9822 264 объявления
Август	117 8591 390 объявлений	247 6771 793 объявления	600 664133 объявления	17 5502 743 объявления	25 8692 288 объявлений
Сентябрь	133 8641 230 объявлений	280 9641 658 объявлений	582 221142 объявления	16 2422 635 объявлений	25 0932 231 объявление
Октябрь	131 4991 321 объявление	258 5061 796 объявлений	674 592149 объявлений	18 0492 932 объявления	26 2172 517 объявлений
Ноябрь	146 8551 176 объявлений	274 6611 627 объявлений	672 316138 объявлений	19 7393 459 объявлений	25 5132 444 объявления
Декабрь	146 8611 179 объявлений	275 1461 622 объявления	672 774138 объявлений	19 7093 470 объявлений	25 4842 454 объявления

<https://rosrealt.ru/komi/cena/?t=dinamika&year=2022>

senexpert@rambler.ru

Цена продажи офисов в Республике Коми



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
23 марта 2023	50267.5	-17.3%

senexpert@rambler.ru

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
03 марта 2023	58964.7	+7.7%
17 февраля 2023	54422.5	+4.53%
06 февраля 2023	51956.8	+4.84%
18 января 2023	49442.3	-1.26%
30 декабря 2022	50063.9	+2.7%
15 декабря 2022	48709.7	+12.06%
02 декабря 2022	42836.6	+9.33%
17 ноября 2022	38839.4	-4.96%
03 ноября 2022	40763.9	-4.61%
20 октября 2022	42642.4	-258.34%
10 октября 2022	152805.3	+65.94%
23 сентября 2022	52040.5	+0.82%
09 сентября 2022	51612.33	-189.6%
25 августа 2022	149470.2	+1.55%
17 августа 2022	147148.4	+61.87%
21 июля 2022	56105.4	-4.86%
30 июня 2022	58829.8	+3.76%
17 июня 2022	56618.3	+15.01%
06 июня 2022	48120.7	-14.16%
20 мая 2022	54936	+24.78%
06 мая 2022	41320.4	-33.71%
21 апреля 2022	55248.2	+0.9%

<https://komi.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Выводы по разделу.

На рынке коммерческой недвижимости России в Республики Коми в частности, возникло кризисное состояние, как итог, сокращение числа сделок по продаже объектов, увеличение вакантных площадей.

Основными ценообразующими факторами на рынке являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;

- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);

Значения поправок в зависимости от наличия того или иного ценообразующего фактора приведены в расчетной части отчета

ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как текущее.

На рынке Усинска предлагаются к продаже 14 офисов с удельной ценой предложения от 15 до 126 тысяч рублей за 1 кв.м..

К аренде предлагается 12 объектов по удельной ставке аренды 600-2200 рублей 1 кв.м. в месяц.

Разброс цен обусловлен наличием и уровнем отделки, площадью, расположением в черте города, этажом расположения, наличием отдельного входа.

усинск офисы — Яндекс: x Купить офисное помеще... +

avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUSwCNJWAUCeww0UhNk5?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg...

Яндекс Рамблер/почт... Оценка имуще... Право.ru: зако... Lenta.ru - Нов... РБК — новост... Новости эконо...

Коммерческая недвижимость

Купить Снять

Зарубежная недвижимость Другие категории

По умолчанию Только в названиях Сначала из Усинска Сохранить поиск Показать на карте

Вид объекта

☒ Офис ☐ Производство

☐ Свободного назначения ☐ Общежит

☐ Торговая площадь ☐ Гостиница

☐ Склад ☐ Автосервис

☐ Здание целиком

Цена, Р

от до за всё

Класс здания

Класс здания

Площадь, м²

от до

Тип здания

Показать 14 объявлений

Показать объявления на карте

Офис, 123.3 м²

6 500 000 Р 52 717 Р за м²

Онлайн-показ

ул. Нефтяников, 40/1

Продам (или сдам в аренду за 90 000 руб.) офисное помещение общей площадью 123,3 кв. м на 1 этаже 9 этажного жилого дома. Шесть изолированных комнат. Два входа (первый из подъезда, второй с улицы Парковой через отдельную входную группу). Водоснабжение, 1 день назад

Свободного назначения, 32 м²

1 000 000 Р 31 250 Р за м²

Онлайн-показ

ул. Строителей, 9А

Продам нежилое помещение под магазин, склад, офис и пр. По адресу улица Строителей 9а. Есть вход со двора. 1 неделю назад

Помещение свободного назначения, 258.9 м²

13 000 000 Р 50 212 Р за м²

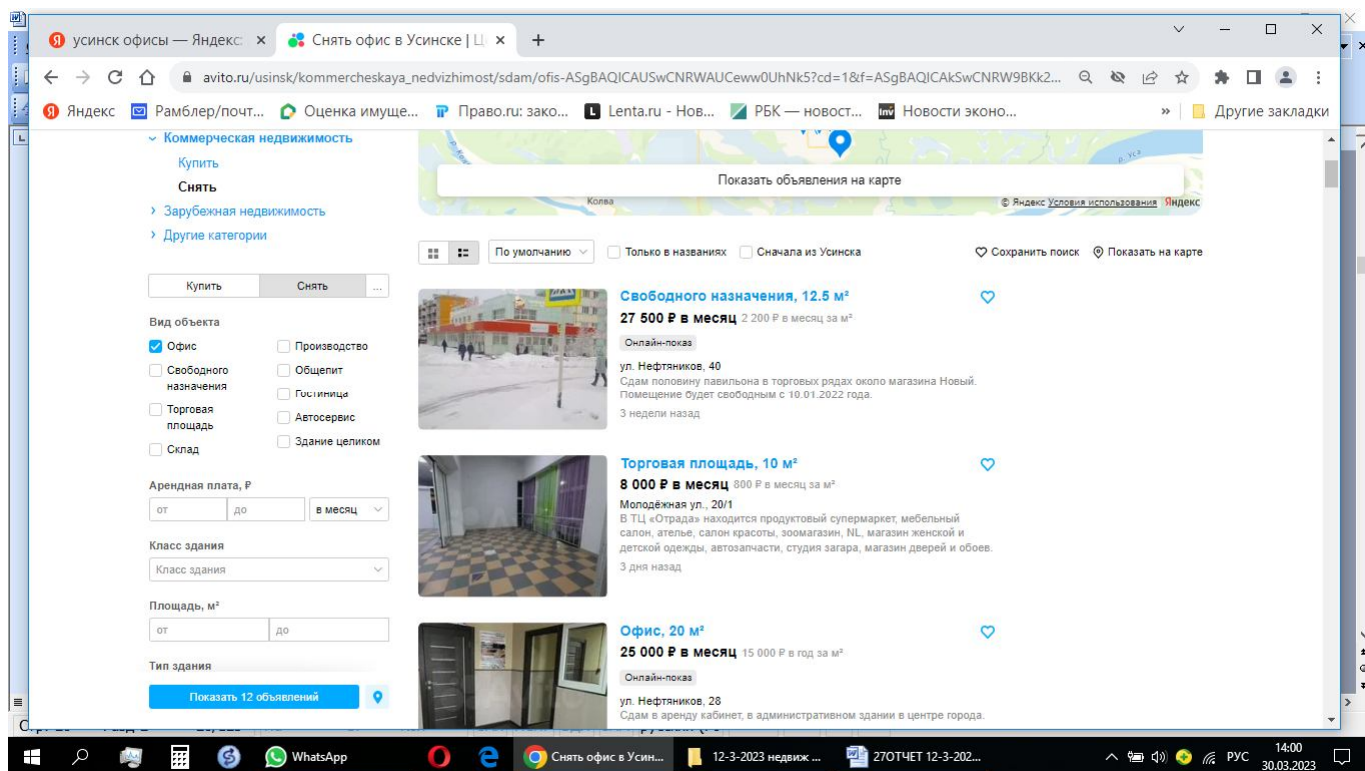
Онлайн-показ

Возейская ул., 9Б

3-3-2023 недвижки...

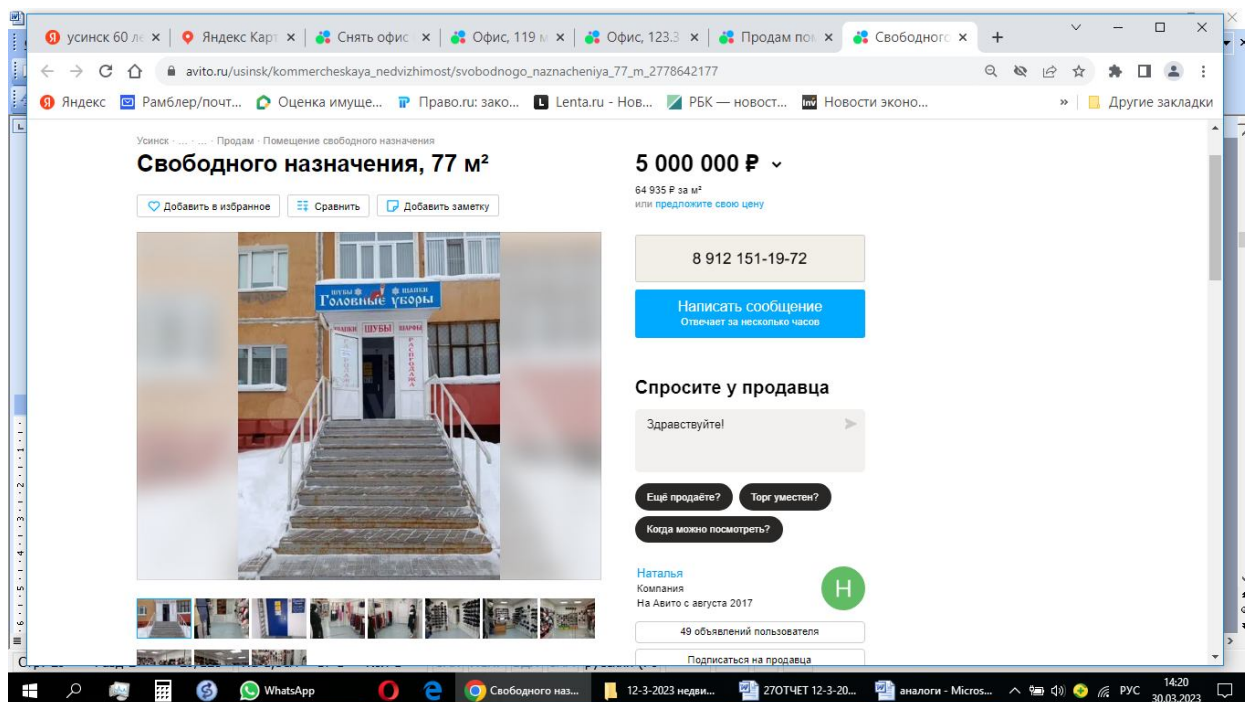
13:54 30.03.2023

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAQICAUSwCNJWAUCeww0UhNk5?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDRSE2Tk



https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/ofis-ASgBAQICAUSwCNRWAUCeww0UhNk5?cd=1&f=ASgBAQICAKSwCNRW9BKK2gEBQJ7DDRS E2Tk

Ниже приведены скриншоты предложений к продаже аналогов с офисной отделкой, расположенных на 1 этаже зданий, не являющихся отдельно-стоящими зданиями, с диапазоном площадей 70-130 кв.м.



The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the 'О помещении' (About the room) section, detailing the property's location, entrance, finishing, and area. The bottom screenshot shows the 'Описание' (Description) section, providing a detailed text description of the property and its location. Both screenshots include a map of the property location and a sidebar with contact information and a price range.

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: офисная
Отдельный вход: есть
Отопление: центральное
Общая площадь: 77 м²
Этаж: 1

Расположение

Республика Коми, Усинск, Парковая ул., 16

Описание

Продается помещение свободного назначения, общая площадь 77 кв.м., подойдет под магазин, салон красоты, кафе или офис. Помещение расположено не во дворах, а со стороны центральной дороги рядом с остановкой общественного транспорта. В помещении сделан ремонт, проведены охранная и пожарная сигнализации, интернет, установлены открывающиеся решетки на окна, установлены стеклопакеты. Имеется вся необходимая документация.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2778642177 · 26 марта в 20:55 · 118 просмотров (+4 сегодня)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_2778642177

Скриншоты веб-страницы объявления на Avito.ru.

Верхний скриншот: Показывает заголовок объявления «Офис, 123.3 м²» и цену «6 500 000 ₽». В центре — фотография интерьера офиса. Справа — контактный номер «8 918 624-06-71» и кнопка «Написать сообщение». Внизу — форма для обращения к продавцу.

Нижний скриншот: Показывает подробные характеристики помещения:

- О помещении:**
 - Общая площадь: 123.3 м²
 - Этаж: 1
 - Высота потолков: 2.5 м
 - Отделка: офисная
 - Планировка: кабинетная
 - Тип сделки: продажа
- Расположение:** Республика Коми, Усинск, ул. Нефтяников, 40/1. Включена карта.

Оба скриншота отображают панель браузера с адресом `avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_123.3_m_2331687900` и панель задач Windows.

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is 'avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_123.3_m_2331687900'. The listing is for a commercial office space in Ussinsk. The price is 6,500,000 RUB. The description mentions a 123.3 sq.m office in a 9-story building with 6 isolated rooms and two entrances. The listing includes a map, a description, and contact information.

Описание

Продам (или дам в аренду за 90 000 руб.) офисное помещение общей площадью 123.3 кв.м на 1 этаже 9 этажного жилого дома. Шесть изолированных комнат. Два входа (первый из подъезда, второй с улицы Парковой через отдельную входную группу). Водоснабжение, отопление, канализация общедомовые. Электроснабжение по отдельной линии 0.4кВ от гор. сети. Помещение можно использовать как офисное, торговое, салон красоты и других целей. Для реальных покупателей торг уместен.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: нет
Тип здания: жилой дом

№ 2331687900 · 28 марта в 18:17 · 1983 просмотра (+10 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

6 500 000 ₽
52 717 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 918 624-06-71

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_123.3_m_2331687900

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is 'avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_119_m_2547767134'. The listing is for a commercial office space in Ussinsk. The price is 6,900,000 RUB. The listing includes a photo of the office interior, a description, and contact information.

Офис, 119 м²

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

6 900 000 ₽
57 983 ₽ за м²
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 119 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

6 900 000 ₽ ▾
57 983 ₽ за м²
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Расположение

Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А

Описание

Продам или сдам в аренду (по кабинетам или полностью) офисное помещение - 119м². Имеется 2 выхода, один из подъезда, второй выход с улицы. Смонтирована охранно-пожарная сигнализация. В помещении 4 кабинета (33.5м², 12м², 11м², 9м²), кухня, санузел, небольшой склад. Кабинет 33.5 м² имеет отдельный выход. Сделан качественный ремонт, есть необходимая мебель (включена в общую стоимость), ресепшн. Удобное расположение, рядом со всей инфраструктурой города. Офисное помещение лицензировано на оказание услуг по медицинской деятельности.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 2

№ 2547767134 - 20 марта в 14:08 - 1050 просмотров (+1 сегодня)

Показать

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_119_m_2547767134

Ниже приведены скриншоты предложений к аренде аналогов с офисной отделкой, расположенных на 1 этаже зданий.

Скриншоты веб-страницы объявления об аренде офиса на Avito.ru.

Верхний скриншот:

- Адрес: avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_135.4_m_437223705
- Название: **Офис, 135.4 м²**
- Цена: **900 ₽ в месяц за м²** (10 800 ₽ в год за м², без залога или предложите свою цену)
- Контакт: 8 912 161-23-14
- Кнопка: Написать сообщение
- Спросите у арендодателя: Здравствуйте!
- Дополнительно: Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?
- Информация: Интер, Компания, На Авито с сентября 2013, Завершено 39 объявлений

Нижний скриншот:

- Адрес: avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_135.4_m_437223705
- Название: **О помещении**
- Общая площадь: 135.4 м²
- Аренда части: возможна
- Этаж: 1
- Высота потолков: 2.7 м
- Отделка: офисная
- Планировка: кабинетная
- Тип аренды: прямая
- Минимальный срок аренды: 2 мес.
- Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные
- Расположение: Республика Коми, Усинск, Кооперативная ул., 7А
- Цена: **900 ₽ в месяц за м²** (10 800 ₽ в год за м², без залога или предложите свою цену)
- Контакт: 8 912 161-23-14
- Кнопка: Написать сообщение
- Спросите у арендодателя: Здравствуйте!
- Дополнительно: Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?
- Информация: Интер, Компания, На Авито с сентября 2013, Завершено 39 объявлений

avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_135.4_m_437223705

900 ₽ в месяц за м²
10 800 ₽ в год за м², без залога
или предложите свою цену

8 912 161-23-14

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Интер Компания
На Авито с сентября 2013
Завершено 39 объявлений

Описание

Сдаются в аренду офисные помещения различной площади (от 11,9м²), с мебелью и без. Общее количество помещений - 8, площадь - 135,4м².

Удобный подъезд, у входа парковка для автомобилей, проведены все коммуникации(электричество, водоснабжение, канализация, телефон, интернет).

Два входа

Отдельный санузел

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

№ 437223705 · 21 марта в 16:29 · 2367 просмотров (+0 сегодня) Показаться

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_135.4_m_437223705

avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_275_m_2608651961

Усинск - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 275 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

275 000 ₽ в месяц
1 000 ₽ в месяц за м², залог 275 000 ₽
или предложите свою цену

8 912 170-86-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад -17 кг CO₂

О помещении

Видео с машиной Стеллажи, офисная

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 275 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Республика Коми, Усинск, улица Нефтяников, 33

275 000 ₽ в месяц
1 000 ₽ в месяц за м², залог 275 000 ₽
или предложите свою цену

8 912 170-86-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад -17 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Аренда помещений на первом этаже. Предусмотрены арендные каникулы на период проведения ремонта. Помещения подходят для различных целей (офис, торговая точка, общепит и пр.). С нами выгодно!

О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2608651961 - 10 марта в 11:21 - 221 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_275_m_2608651961

Скриншоты веб-страницы с сайта avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2563200785, демонстрирующие информацию об аренде офиса.

Офис, 20 м²

25 000 ₽ в месяц
15 000 ₽ в год за м², без залога
или предложите свою цену

8 912 161-14-92

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 20 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: коммунальные

Расположение

Республика Коми, Усинск, ул. Нефтяников, 28

Скрыть карту

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito.ru listing for an office space. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2563200785. The listing includes a map of the location, a price of 25,000 rubles per month, and contact information. The text on the page includes: "25 000 Р в месяц", "15 000 Р в год за м² без залога или предложите свою цену", "8 912 161-14-92", "Написать сообщение", "Спросите у арендодателя", "Здравствуйте!", "Ещё сдаёте?", "Торг уместен?", "Когда можно посмотреть?", "Пользователь Арендодатель", and "Подписаться на продавца". The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with various icons and the system clock.

https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2563200785

Оценщик считает объем приведенной аналитической информации достаточным для проведения оценочных работ и расчета всех, необходимых в процессе оценки, показателей и значений. В тексте отчета, при применении различных подходов к оценке и процедуры согласования полученных результатов также проводится анализ ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. В соответствии с п.11 ФСО №7, объем исследований рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Процесс оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Изучение (инспекция) объекта и анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка недвижимости.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.
5. Составление настоящего Отчета.

Инспекция имущества

Инспекция включала беседы с Заказчиком, анализ предоставленной Заказчиком информации и фото объектов оценки. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости любой собственности.

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

$$V_1 = V_{\text{тек}}$$

где: V_1 – расчетная стоимость;

$V_{\text{тек}}$ – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2 = V_{\text{рек}} - E_{\text{рек}}$$

где: $V_{\text{рек}}$ – стоимость объекта после реконструкции;

$E_{\text{рек}}$ – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3 = V_{\text{нс}} - E_{\text{снос}} - E_{\text{нс}}$$

где: $V_{\text{нс}}$ – стоимость нового объекта;

$E_{\text{снос}}$ – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;

$E_{\text{нс}}$ – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{\text{нэи}} = \max\{V_1; V_2; V_3\}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Анализ (НЭИ) помещения:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость

собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки является коммерческое помещение на 1 этаже многоквартирного жилого дома. Здание в удовлетворительном состоянии, обладает отличной транспортной доступностью, расположено на прилегающей к оживленной улице территории, каких –либо инвестиционно - привлекательных вариантов его использования, кроме существующего (офисно-торгового), оценщиком не выявлено, изучение рынка в Усинске показало отсутствие различий в доходности использования торговых и офисных объектов, расположенных вне крупных торговых центров.

Наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

Анализ эффективного использования приведен в таблице

№ п/п	Параметр	Описание характеристики
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объектов оценки, а также текущего технического состояния наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов оценки по их целевому назначению - в качестве объектов производственной недвижимости
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки полностью соответствует их законодательно разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования

Профессор Коростелов С.П. в своей статье «Определение НЭИ при оценке недвижимости» <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn13.html> предлагает использовать при определении НЭИ рейтинговую (экспертную) таблицу.

С целью отображения проведенного анализа оценщик использовал рейтинговую (экспертную) оценку различных видов использования исходя из наиболее значимых на рынке факторов рассматриваемых при определении вида использования помещения. При оценке были использованы следующие значения:

«+» - положительный результат (благоприятное влияние).

«-» - отрицательный результат (неблагоприятное влияние).

Сводные данные приведены ниже в таблице.

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критерии	Виды деятельности	
	Текущее использование –помещения офисное	Объекты торговые
Потенциал местоположения	+	+
Рыночный спрос	+	+
Законодательная разрешенность	+	+
Физическая осуществимость	+	+
Финансовая осуществимость	+	+
Максимальная эффективность	+	+
Количество соответствий:	6 (количество соответствий наибольшее)	6

По этой причине, НЭИ объектов оценки определяется как текущее- в качестве офисной недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке объектов недвижимости традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы для оценки объектов:

- метод сравнения продаж при оценке объектов сравнительным подходом
- метод прямой капитализации при оценке помещения доходным подходом

Обоснование отказа от применения подходов

Оценщик отказывается от применения затратного подхода при оценке стоимости помещения внутри здания, в соответствии с п.24 ФСО №7 *затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в *последовательном выполнении следующих действий*:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные *элементы* сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются *корректировки* для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставленного на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик

выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка. Там же были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются 3 отобранных аналога для расчета удельной стоимости 1 кв.м объектов оценки.

Предложения по продаже объектов аналогов опубликованы в период предшествующий дате оценки не более чем месяц, на момент оценки цены предложения действительны.

Предпочтение отдано аналогам, с офисной отделкой, расположенных на 1 этаже зданий, не являющихся отдельно-стоящими зданиями, с диапазоном площадей 70-130 кв.м.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Скриншоты страниц, ссылки на отобранные аналоги, их описание приведены в разделе анализа рынка.

В таблицах ниже приведены данные об отобранных аналогах и произведен расчет стоимости объекта оценки.

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Город	Усинск	Усинск	Усинск	Усинск
Местоположение	ул.60 лет Октября, д.1а	ул.Парковая, 16	ул.Нефтянников, 40/1	ул.Возейская, 5а
Функциональное назначение	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж
Окружение	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения
Тип объекта	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы
Вид права на объект оценки	хозяйственное ведение	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) права, учитываемые в оценке	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	100,80	77,00	123,30	119,00
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		мар.23	мар.23	мар.23
Источник информации		https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_77_m_2778642177	https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_123.3_m_2331687900	https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_119_m_2547767134

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта с НДС (руб)	-	5000000	6500000	6900000
Цена за 1 кв метр помещения	-	64935	52717	57983
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	64935	52717	57983
Назначение объекта	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж
Корректировка,	-	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	64935	52717	57983
Тип объекта	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	64935	52717	57983
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,080	-0,080	-0,080
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59740	48500	53344
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59740	48500	53344
Местоположение	ул.60 лет Октября, д.1а	ул.Парковая, 16	ул.Нефтянников, 40/1	ул.Возейская, 5а

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59740,00	48500,00	53344,00
Общая площадь помещения, кв. м	100,80	77,00	123,30	119,00
Корректировка,	-	-0,04	0,03	0,03
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	57350	49955	54944
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка,		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		57350	49955	54944
Валовая коррекция		0,12	0,11	0,11
Степень схожести		0,88	0,89	0,89
Вес аналога		0,3308	0,3346	0,3346
Стоимость 1 кв.м. помещения (руб)	54071			
Стоимость объекта оценки с НДС , руб.	5450357			
Рыночная стоимость объекта оценки (руб) без НДС	4541964			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все аналоги в собственности, поправка не требуется, поскольку отчуждение объекта оценки, находящегося в хозяйственном ведении, влечет возникновение права собственности у покупателя

Корректировка на назначение объекта

Корректировка на назначение помещений может определяться по данным справочника СтатРиэлт

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2022 года				
	Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)			0,96
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,34	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,02	1,48	1,23
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,24	3,40	2,77
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,32	2,00	1,63
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,89	2,57	2,20
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,64	3,59	3,07
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,98	1,33	1,14
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,62	3,56	3,05
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,93	1,26	1,08
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,31	3,50	2,85
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без	2,47	3,75	3,05

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2889-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda>

Корректировка не требуется

Корректировка на этаж расположения

Корректировка может быть определена по данным справочника СтатРиэлт

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2022 год

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,93	0,89

Поправка не требуется

Корректировка на тип объекта

Все объекты встроенные помещения с отдельным входом. Поправка не требуется.

Поправка на наличие отдельного входа может быть определена по справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера П.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород-2021 год таблица 311 стр. 389 и составляет для аналогов без отдельного входа 6%

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 311. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов торгового назначения, г. Москва и Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.06
	отдельного входа нет	0.94	1.00

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка определена по данным справочника СтатРиэлт и составляет для регионов группы В для торговых площадей -8%

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Коефициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

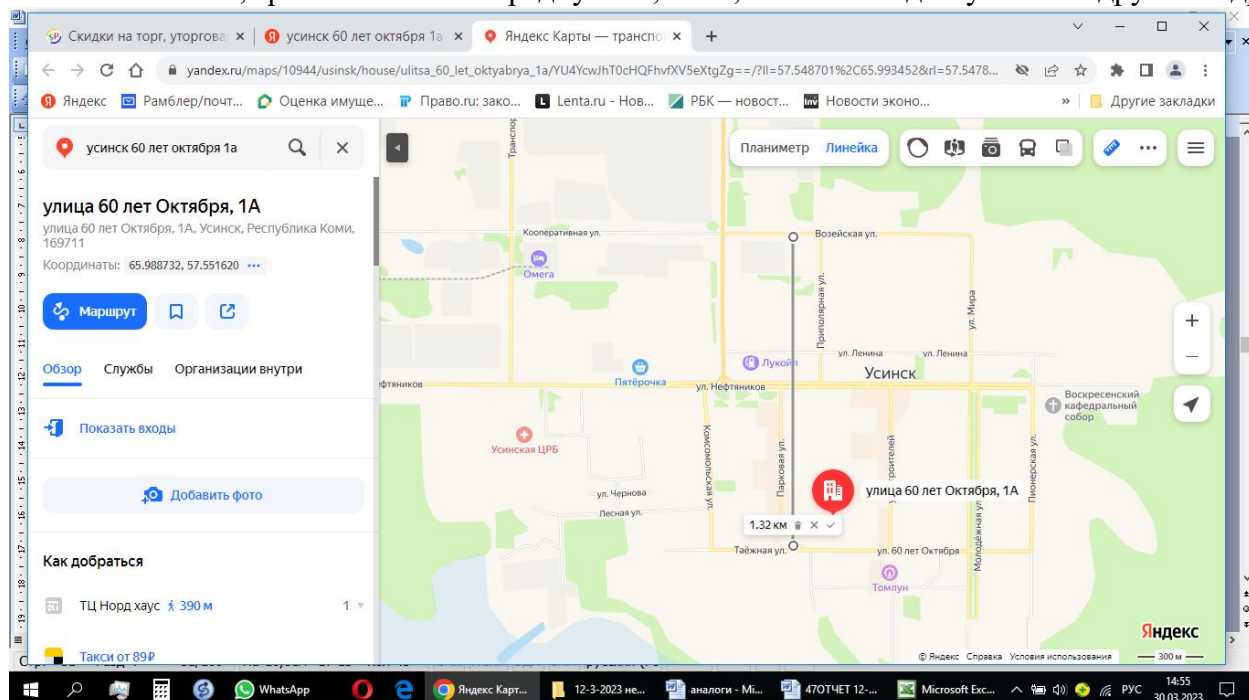
<https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, расположены в радиусе 1,5 км, в пешей доступности друг от друга.



Поправка не требуется.

Корректировка на материал стен объекта

senexpert@rambler.ru

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Поправка на материал стен не применялась

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применяется по справочнику Статриэлт

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,636

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "^".

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

формула расчета поправки на площадь объекта имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (-0,17 для общественных помещений)

Корректировка на техническое состояние и коммуникации

Все объекты имеют схожий набор коммуникаций и хорошую отделку, поправка по этому фактору не требуется.

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;

- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;

- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;

- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом составляет:

№ п/п	наименование	площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а	100,8	4541954

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_o = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение доходности объектов

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Ниже приведены расчеты ставок аренды для схожих зданий.

Определение ставки аренды

Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены не более месяца назад, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС, предпочтение отдано аналогам с офисной отделкой, расположенным на 1 этаже зданий.

В таблице ниже приведены сведения об аналогах для определения арендной ставки за объект оценки.

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Населенный пункт	Усинск	Усинск	Усинск	Усинск
Местоположение	ул.60 лет Октября, д.1а	ул.Кооперативная, 7а	ул.Нефтянников, 33	ул.Нефтянников, 28
Функциональное назначение	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты жилого и нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы
Вид права на объект оценки	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) права, учитываемые в оценке	не учитываются	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	100,80	135,40	275,00	20,00
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		мар.23	мар.23	мар.23
Источник информации		https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_135.4_m_437223705	https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_275_m_2608651961	https://www.avito.ru/usinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2563200785

В таблице ниже приведен расчет рыночной арендной ставки за объекты оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая цена аренды в месяц, руб. с НДС	-	121860	275000	25000
Цена за 1 кв метр	-	900	1000	1250
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	900	1000	1250
Назначение объекта	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж	офисное помещение 1 этаж
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	900	1000	1250
Тип объекта	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы	встроенное помещение с отдельным входом с улицы
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	900	1000	1250
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,070	-0,070	-0,070
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	837	930	1163
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	837	930	1163

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	ул.60 лет Октября, д.1а	ул.Кооперативная, 7а	ул.Нефтянников, 33	ул.Нефтянников, 28
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	837,00	930,00	1163,00
Материал конструкций	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	837,00	930,00	1163,00
Общая площадь помещения, кв. м	100,80	135,40	275,00	20,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,74	0,37	5,04
Корректировка,	-	0,05	0,19	-0,24
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	879	1107	884
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		879	1107	884
Валовая коррекция		0,12	0,26	0,31
Степень схожести		0,88	0,74	0,69
Вес аналога		0,3810	0,3203	0,2987
Ставка аренды 1 кв.м. в месяц с НДС (руб)	954			
Рыночная ставка аренды 1 кв.м. в год, с НДС руб.	11448			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на назначение помещения

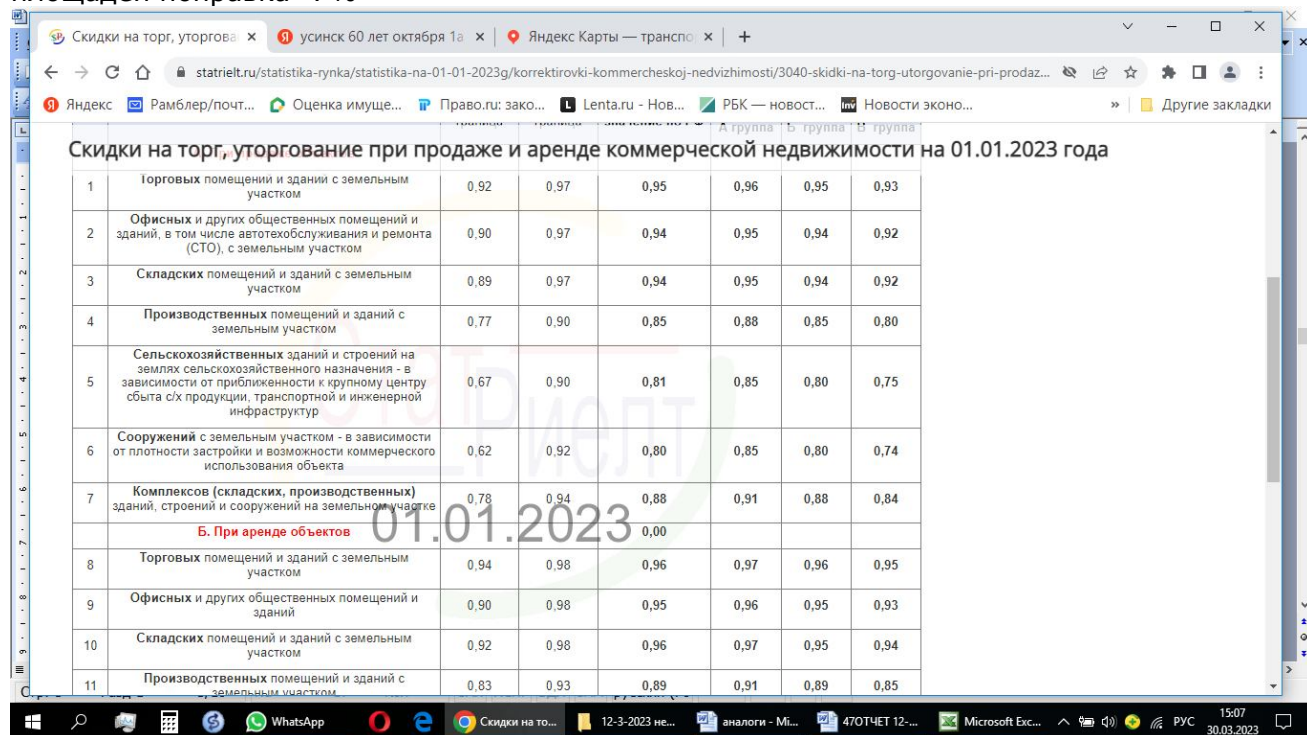
Описание поправки приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом, поправка не требуется

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка приведена по справочнику СтатРиэлт. Для регионов группы В для офисных площадей поправка -7%



1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов		0,00				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение, наличие отдельного входа

Описание поправки приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом. Поправка не требуется

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применяется по справочнику Статриэлт

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,636

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

формула расчета поправки на площадь объекта имеет вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (-0,17 для общественных помещений)

Корректировка на тип помещения, этаж, техническое состояние, материал стен, коммуникации

Описание поправки приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом, корректировка не требуется

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Потенциальный валовой доход (ПВД) Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 S,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C₀ – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы: Добросовестность арендаторов при развитом рынке аренды предполагается.

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. Процент недозагрузки определяется на основании справочника СтатРиэлт

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 год

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различия значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,93	0,86
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,81	0,74
3	Складские помещения и здания	0,75	0,94	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,86	0,77

Примечания:
* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад 01 01 2023 Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3032-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>

Процент недозагрузки – 26%.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

Расходы на содержание объектов оценки определялись на основании справочника СтатРиэлт

senexpert@rambler.ru

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Операционные расходы

Офис, 123.3 м² в Усинске

Яндекс Карты — транспо

statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3030-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2023-goda

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2023 года

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrile.ru, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,25	0,34	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,31	0,26
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,34	0,26

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав среднерыночных расходов.

<https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3030-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2023-goda>

Значение операционных расходов от ДВД– 28%.

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

В рамках настоящего отчета, ставка капитализации определена на основании справочника СтатРиэлт

Корректировки коэффициентов капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Назначение объектов	объекты, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	объекты, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1 Торговые помещения и здания	0,07	0,12
2 Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,15
3 Складские помещения и здания	0,09	0,14
4 Производственные помещения и здания	0,11	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Назад Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

<https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

В расчетах принимается среднее значение ставки капитализации для офисов в рамках диапазона в размере 12%.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости помещения, площадью 100,8 кв.м. доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	100,80
Рыночная ставка в месяц арендной платы за 1м, без учета коммунальных платежей, с НДС	руб.	954
Потенциальный валовой доход с НДС	руб.	1153958,4
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недосбора платежей	%	26,00%
Действительный валовой доход	руб.	853929
Операционные расходы	руб.	239100
Чистый операционный доход	руб.	614829
Ставка капитализации	%	12,00%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, с НДС, руб.	руб.	5 123 575
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС, руб.	Руб.	4 269 646

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

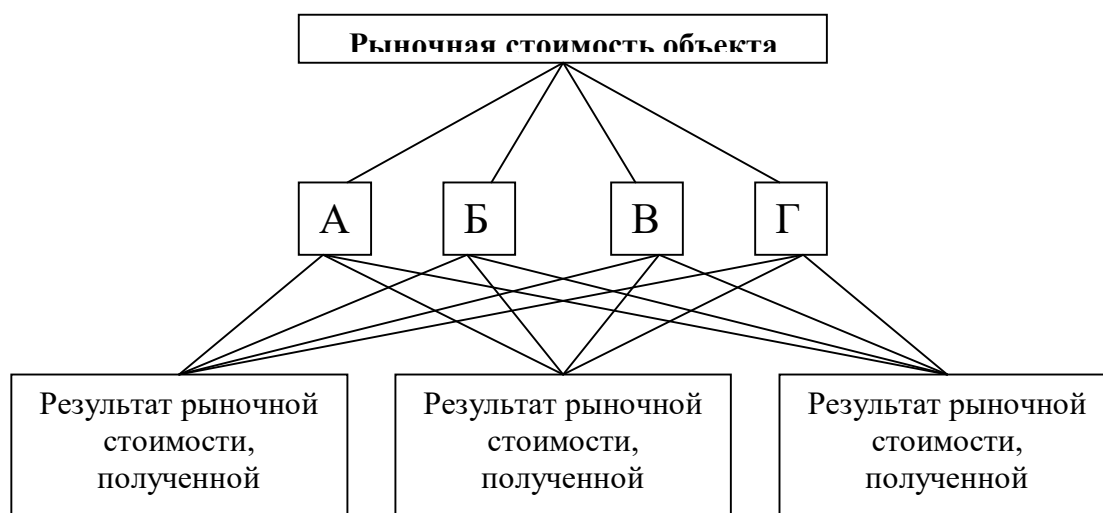
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i^N a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.
5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316 / 6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213 / 6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292 / 6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61 / 6,431 = 0,095$
сумма					6,431	1,000

senexpert@rambler.ru

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а $\lambda_{\max}$ считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{\max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $ОС = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
затратный	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
Доходный	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
Сумма				з1+с1+д1= Сум	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,21	0,66	0,05	0,10	подхода
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Вместе с тем, в условиях кризиса на рынке, разброс цен на объекты в значительной мере дезориентирует покупателей и продавцов, что снижает точность результатов сравнительного подхода. Кроме того, при оценке доходной недвижимости, именно результатам доходного подхода в практике присваивается больший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить сравнительному подходу вес 0,35.

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости

	Доходный	Сравнительный	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, округленно, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,65	0,35	1	1
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а	4269646	4541964	4 364 957	4 365 000

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 31 марта 2023 года составляет округленно :

**4 365 000 (Четыре миллиона триста шестьдесят пять тысяч)
рублей без НДС**

В том числе:

№ п/п	наименование	площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, без НДС, округленно, руб.,
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж №1, кадастровый № 11:15:0102012:2950 по адресу: Республика Коми, г.Усинск, ул.60 лет Октября, д.1а	100,8	4 365 000
Итого, руб.			4 365 000

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Частнопрактикующий оценщик



Синютин Е.Н.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
3. Федеральные стандарты оценки
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
5. Сборники укрупненных показателей затрат на замещение строительства электронная версия
6. Информация, полученная от Заказчика, данные, полученные в результате осмотра объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
11. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008

Документы исполнителя

МИНИСТЕРСТВО
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №3 ПО ОРЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №3 по Орловской области)
ул.Лыбская, 1, г.Ливны 303851 Телефон: (84867) 33-30-09;
Телефакс: (84867) 33-30-09; Телефакс:
www.57.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573924020
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) Синютин Евгений Николаевич
проживающий(ая) по адресу 303856, Россия, Орловская обл., г. Ливны, ул.Московская,
100, 18

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020

Вы поставлены на учет 15.08.2020
в МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ №3 ПО ОРЛОВСКОЙ 5 7 4 3
ОБЛАСТИ (5702 Территориально-обособленное рабочее место №1
Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №3 по
Орловской области в г.Ливны)
по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 5 7 0 2 0 1 0 1 5 6 2 2

Заместитель начальника межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №
3 по Орловской области

Е. П. Левушкина



Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
СИНЮТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

пол муж дата рождения 19 сентября 1977г.

место рождения РОССИЯ, Орловская обл. г. Ливны

поставлен(а) на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации

с присвоением 17 мая 2001 г. ИНН 5 7 0 2 0 1 0 1 5 6 2 2

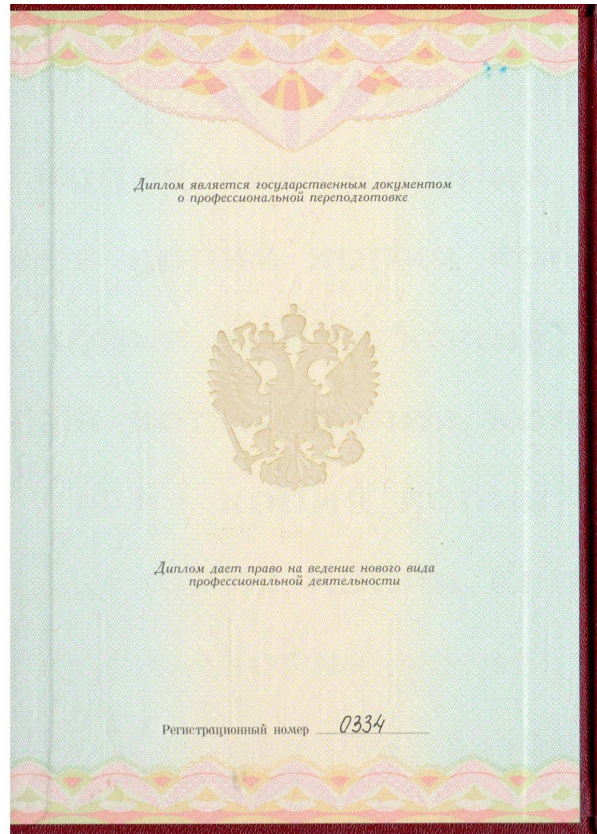
Зам.начальника Межрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области



Горбунова Татьяна
Васильевна



серия 57 №001227955



Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 626-28-50, (916) 683-68-14, www.expert-sovet.ru,
mail@expert-sovet.ru

Выписка № В2308-11/12
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

«28» ноября 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Синютин Евгений Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков " 28 " ноября 2012 года за регистрационным № 0873
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4002206 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Страхователь:	Синютин Евгений Николаевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования. Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК». Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 77/0026574 КПП 77/097950001 Р/сч. 407018106000000001241 Кор/сч. 301018104000000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525228 ОКПО 11441721 ОКОНХ 96220 Тел./Факс: (495) 777-1444 От имени Страховщика: М. П. А.Н. Мочалова	Синютин Евгений Николаевич Дата рождения: 19.09.1977 Место рождения: г. Ливны Орловской области Паспорт: 5402 436730 выдан Ливенским ГРОВД Орловской области. 25.09.2002 код подразделения: 572-014 Адрес регистрации: 303820, Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, д. 100, кв.18 От имени Страхователя: М. П. Е.Н. Синютин
Место выдачи: г. Москва	Дата выдачи: 31.05.2020 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-521-095368/22

«07» сентября 2022 г.

г. Орёл

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Синютин Евгений Николаевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 54 02 №436730 выдан Ленинским ГРОВД Орловской области 15.09.2002 г.
Адрес регистрации: 303856 Орловская обл., г. Ливны, ул. Московская, д.100, кв.18
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Петницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Орловской области
Россия, 302002, г. Орёл, ул. Московская, д. 29
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «15» сентября 2022 г. по «14» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, взыскание Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.1.1. Limit ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» сентября 2022 г.
4.1.1. Limit ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями и (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. УВЕДОМЛЕНИЯ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.11.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	senexpert@rambler.ru	alusers@orel.ingos.ru
телефонная связь:	8-920-808-85-82	(4862)542358-542388

СТРАХОВАТЕЛЬ: Синютин Евгений Николаевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Искренне, Евгений Николаевич Синютин

Заместитель директора филиала

СПАО «Ингосстрах» в Орловской области

Должность: № 817/22 от 18.01.2022 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-521-095368/22 от «07» сентября 2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-521-095368/22 от «07» сентября 2022 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СИНЮТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:





СБЕРБАНК РОССИИ
Основан в 1841 году

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»
Орловское отделение №8595

ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С ПАРТНЕРАМИ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
302028, г. Орел, ул. Брестская, 8
телефон: (4862) 43-42-81

12.10.2015 г.

г. Липны, ул.Московская, д.100, кв.18
ИП Снятин Евгений Николаевич

Уважаемый Евгений Николаевич!

Орловское отделение № 8595 ПАО Сбербанк настоящим сообщает Вам, что Вашу оценочную организацию включили в Реестр оценщиков по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости при кредитовании физических лиц.

Актуальный реестр оценщиков Банка размещается на официальном сайте ПАО Сбербанк в разделе Частным клиентам ► Кредиты ► Жилищные кредиты ► Приобретение готового жилья ► Перечень оценочных организаций.

Надеюсь на дальнейшее сотрудничество!

С уважением,
И.А. начальника отдела по работе с партнерами
Орловского отделения № 8595
ПАО Сбербанк

Н.В.Маркова

Иск. Киселева Э.В.
8 (4862) 43-42-81

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 058/21
об аккредитации

Настоящим удостоверяется, что
Частнопрактикующий оценщик
Снятин Евгений Николаевич

Внесен в Реестр юридических и физических лиц, аккредитованных при
Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Меркурий» с правом оказания
оценочных услуг
на территории Московской и Московской области

Адрес: 343850, Орловская область
ИНН: 570201015622

Срок аккредитации: с «24» июня 2021 года по «24» июня 2023 года
Основание: Решение Конкурсной комиссии Ассоциации СОАУ «Меркурий» от 24.06.2021 г.

Председатель Совета Ассоциации СОАУ «Меркурий»
А.В.Трапезников

Некоммерческая корпоративная организация
Союз арбитражных управляющих «Возрождение»
саморегулируемая организация
включен в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих (ЕД СРО) от 31.10.2014 № 0041

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Индивидуальный предприниматель Снятин Евгений Николаевич
ИНН: 570201015622 ОГРН: 312574321500015

Адрес местонахождения: 343850, Орловская область, г. Липны, ул. Московская, д. 100, кв. 18

АККРЕДИТОВАНО в качестве организации, осуществляющей деятельность

Оценочные услуги

Территория действия: Ростовская Федерация
Действительно с 23.10.2020 г. по 22.10.2023 г.

Василенко Н.М.

Президент Союза АУ «Возрождение»

№ 23/17/2020

Возрождение
Фонд развития арбитражных управляющих

союз арбитражных управляющих

СОЗИДАНИЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
об аккредитации

Серия А № 053/22

Настоящее свидетельство выдано

Частнопрактикующему оценщику
Снятину Евгению Николаевичу

г. Липны
ИНН 570201015622

На осуществление деятельности в качестве
аккредитованного лица по следующим видам работ (услуг):

- оценочные услуги

Свидетельство выдано на срок: с 08.08.2022 г. по 07.08.2023 г.

Директор
Союза АУ «Созидание» Сатыхников О.К.



СОЮЗ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»
121069, Москва, Мертляковский переулок, д.15, подъезд 1, помещение 3
т.т.: (812) 454-55-36, 454-55-37, www.souz.ru, E-mail: souzgos@yandex.ru

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 378
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА СОЮЗА

г. Санкт-Петербург

12 декабря 2022 г.

Все члены Совета Союза надлежащим образом извещены о повестке дня Совета, доведена необходимая информация для принятия решений.
В заседании Совета Союза принял участие:

- БАБЕНКО Иван Владимирович;
- ДЕНЬКОВИЧ Виктор Сергеевич;
- ЗОЛЮТОВ Владимир Васильевич;
- ИСАКОВ Евгений Юрьевич;
- МАЛЫШЕВ Ирина Николаевна;
- РОДИОНОВА Ольга Олеговна;
- ОСМАНОВА Венера Тельмановна;
- СИЧЕВОЙ Константин Михайлович;
- СОБОЛЬ Александр Михайлович;
- ТИХОВ Сергей Анатольевич;
- ТИХОНОВ Владимир Иванович;
- ЧАПЦИН Сергей Михайлович.

Кворум для принятия решений Совета Союза имеется.

Повестка дня:

Аккредитация организаций при Союзе.

По повестке дня

Постановили:

В соответствии с Положением о порядке аккредитации организаций и предпринимателей при Союзе АУ «СРО СС»:

А. Аккредитовать при Союзе АУ «СРО СС»:

- Частнопрактикующий оценщик Синютин Евгений Николаевич (ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) - по виду деятельности: оценка, с 25.12.2022 по 24.12.2023.

В. ВНЕСТИ указанных лиц в реестр организаций и предпринимателей, аккредитованных при Союзе АУ «СРО СС».

Голосовали: «ЗА» - единогласно.

Президент



А.М. Соболев

Документы и материалы предоставленные заказчиком

ПОТОМОС НАМНОЖИВАЮЩИХСЯ ОРГАНИЗМОВ РЕГИСТРАЦИЯ ПОД

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
22.02.2023г.							
Кадастровый номер: 11:15:0102012:2950							
Номер кадастрового квартала: 11:15:0102012							
Дата присвоения кадастрового номера: 28.03.2014							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 85; Условный номер 11:15:01 01 010:001А:85:084А							
Местоположение: Республика Коми, г. Усинск, ул. 60 лет Октября, д. 1а							
Площадь, м2: 100.8							
Назначение: Нежилое							
Наименование: помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб: 3897403.78							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 11:15:0102012:370							
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют							
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют							
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"							
Общие отметки: данные отсутствуют							
Получатель выписки: Чукаченко Юлия Анатольевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ИНФОРМАЦИОННО-ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР "УСИНСКАЯ НОВАЯ" 1106009245							

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
СЕРГЕЙ А. З. М. Ф. ЦИТРИН

1. Служащий подписывает документ за себя.
ПОДПИСАНИЕ АНЖЕЛЫ ЛЮБАНОВА

9.7.2022 г. 20.23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Заручившись: Заручившись: ЗАКОННОСТЬЮ
Внесение: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИНТЕГРАЦИИ КОМПЕТЕНЦИЙ И КАРТЕРОВ
7.05.2022 г. 16.08.2022

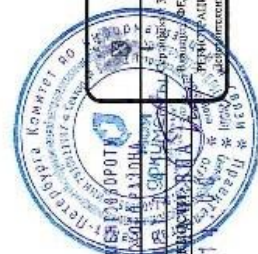
КИПИГИНА

27.02.2023

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выпуски: 5		
22.02.2023г.		
Кадастровый номер: 11:15:0102012:2950		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "Информационно-издательский центр "Усинская новь", ИНН: 1106009245, ОГРН: 10211100897751
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 11-15-0102012-2950-11/060/2023-1 22.02.2023 10:23:40
3	Документы-основания	3.1	Решение арбитражного суда Республики Коми, № А29-11160/2022, выдан 03.11.2022
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
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование городского округа "Усинск"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 11-01/15-01/2003-761 28.05.2003 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



В ЕДИНУЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ
СЕКТОРА Э. И. М. Ф. Ц. ПЕТРОПАВЛОВСКОГО РАЙОНА
Г. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ДОКУМЕНТАЦИОННОГО ЦЕНТРА
ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТА ПОДПИСАНО
97.02.2023

27.02.2023

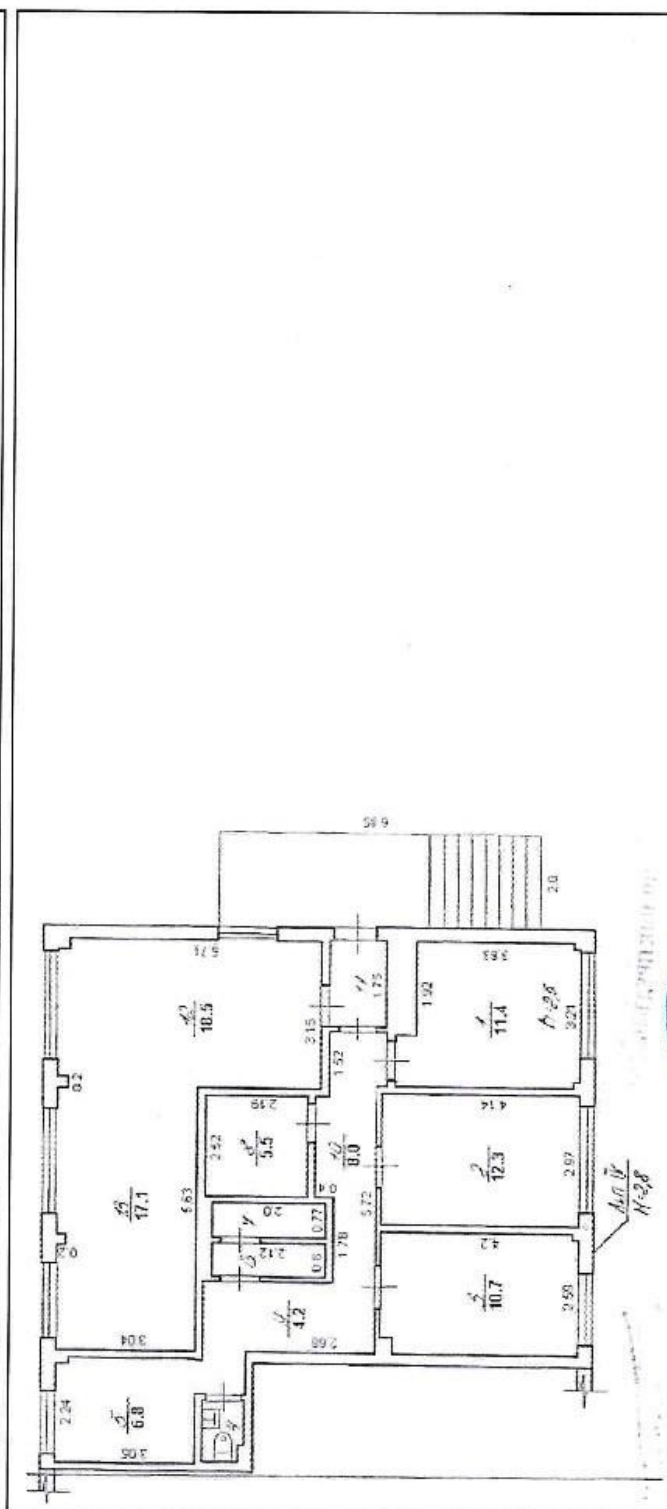
ЖИЛИЧАРФ, ТЭЛЭНТИНИЙ

яныңы, фамилия

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

План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.02.2023г.			
Кадастровый номер: 11:15:0102012:2950		Номер этажа (этажей): 1	



Macintraб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ЧНЭС АВЕРЬОВА 347СГАД6РА78
НАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

АСТРА И КАРТОГРАФИИ
2622 по 10.08.2023

1998

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ

ЦЕНТРОМЪЗ МОИ ПЕТРОПАДОВСКИ

полное наименование должника

27:02, 2023 14:00

ИЗДАНИЕ
№ 100

