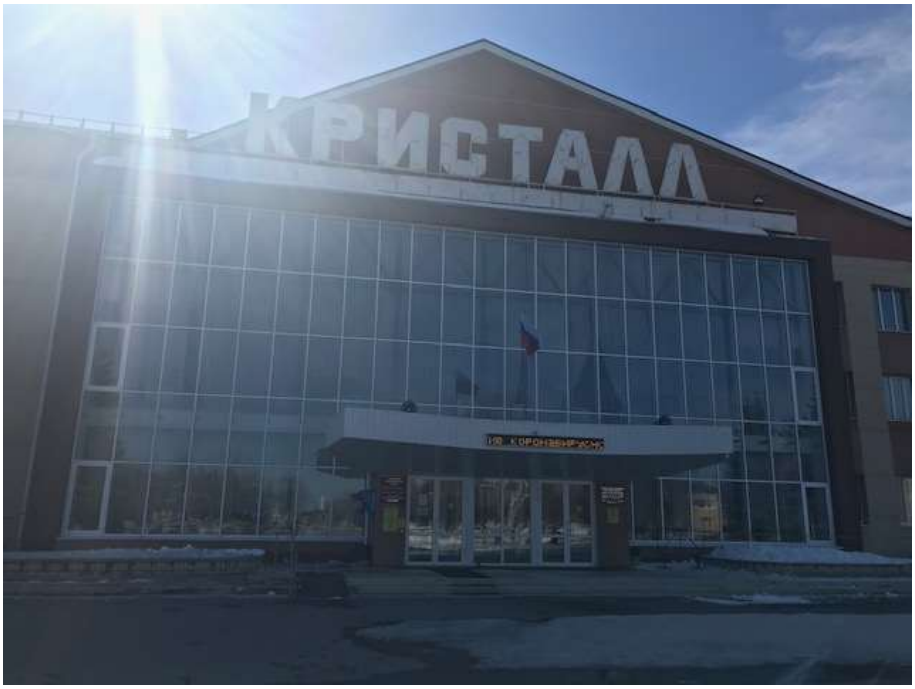
ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, 1, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, http://ocenka-ekb.ru/E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

ОТЧЕТ № 650-23

***об определении рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды 1 кв.м. недвижимого имущества в день:
нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2.***



Заказчик: Муниципальное автономное учреждение культуры «Дворец культуры «Кристалл»

Оценщик: Луткова Наталья Александровна

Дата оценки: 27 сентября 2023г.

Дата составления отчета: 28 сентября 2023г.

ООО «Эксперт»

ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, 1, тел./факс: (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сот. 8-922-171-60-80, http://ocenka-ekb.ru/E-mail: sergei-lutkov@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
К отчету № 650-23

На основании договора № 149/09-23 от 13.09.2023г. заключенного между Вами и ООО «Эксперт», нам было поручено произвести определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды 1 кв.м. недвижимого имущества в день: нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – ***27.09.2023г.***

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объекта оценки, которая составляет на дату оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды за 1 кв.м. руб. в день, без учета НДС
Нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2	***82,00*** ***Восемьдесят два рубля***

Мы осуществляем свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №1 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №2 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №3 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №4 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №5 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 (Приложение №6 к приказу); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам ***(тел./34373/ 4-54-59, 4-54-61), 8-922-171-60-80.***

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик: *Н.А. Луткова*

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
2.1. Сведения о заказчике 6
2.2. Сведения об оценщике 6
3. ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 7
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 14
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки 14
5.1.1. Социально–экономическое положение России за январь-июль 2023г. 14
5.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - июле 2023 года 15
5.1.3. Основные итоги социально-экономического положения Уральского федерального округа в I квартале 2023 года 17
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и его наиболее эффективное использование 19
5.2.1. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект 19
5.2.2. Анализ наиболее эффективного использования 20
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка 21
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 23
5.5. Основные выводы анализа рынка 24
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 26
6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 26
6.2. Описание подходов к оценке 26
6.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов и отказ от использования подхода к оценке 30
7. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ 32
7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 32
7.1.1. Метод сравнения на основании цен предложений 32
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 44
9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 44
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 650-23 45
10.1. Фото объекта оценки 46
10.2. Скриншоты объектов-аналогов и объектов для анализа рынка 47
10.3. Справочная литература 52
10.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 57
10.5. Документы оценщика 62

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор № 149/09-23 от 13.09.2023г.
Объект оценки, в т.ч.:	Недвижимое имущество: нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2.
права на объект оценки;	На помещение - оперативное управление у Муниципального автономного учреждения культуры «Дворец культуры «Кристалл» ИНН 6633010938; На землю – постоянное (бессрочное) пользование у Муниципального автономного учреждения культуры «Дворец культуры «Кристалл» ИНН 6633010938.
описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	Право пользования и владения на условиях аренды, без учета ограничений и обременений
Цели и задачи проведения оценки	Для заключения договора аренды в соответствии с Главой 34 ГК РФ
Нормативно правовые акты и стандарты оценки, применяемые при проведении оценки	1. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; 2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; 8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	
Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Будет сделка
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	Неопределенные лица
Дата оценки	27.09.2023г.
Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное	Текущее использование

использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)	
Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи	Добровольная в типичных условиях
Допущения и ограничения	
Специальные допущения	Не известны на момент составления задания на оценку
Иные существенные допущения	Не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки	Не известны на момент составления задания на
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма отчета	На бумажном носителе
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
Иная информация, предусмотренная гл. IV ФСО № 7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество: нежилое помещение №2 с подвалом, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Свидетельство о государственное регистрации права 66 АЖ 305210 от 07.03.2014; - Свидетельство о государственное регистрации права 66 АЖ 610832 от 01.08.2014; - Экспликация.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования и владения на условиях аренды, без учета ограничений и обременений
Иные расчетные величины	Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. Сведения о заказчике

Заказчик:	Муниципальное автономное учреждение культуры «Дворец культуры «Кристалл»
Реквизиты:	Адрес: 624804, Российская Федерация, Свердловская область, Сухоложский район, город Сухой Лог, улица Юбилейная, дом 2 Телефон/ факс 8(34373) 4-33-39, 8 (34373)3-11-57 e-mail: MYK-Kpistall@mail.ru ИНН 6633010938 КПП 663301001 ОГРН 1069633004759 Уральское ГУ Банка России //УФК по Свердловской области, г. Екатеринбург (Финансовое управление Администрации городского округа Сухой Лог, МАУК «ДК «Кристалл» л/с БИК ТОФК:016577551 Расчетный счет 03234643657580006200 Кор. счет 40102810645370000054

2.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Луткова Наталья Александровна
Почтовый адрес, телефон и электронная почта	Почтовый адрес: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. Победы, д. 1; тел.: 8(922)-171-60-80 Электронная почта: sergei-lutkov@mail.ru
Место нахождения оценщика	624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, ул. имени Сергея Есенина, д. 12
ИНН	663300072687
СНИЛС	117-113-443-11
Информация о членстве СРО	Является членом СРО Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»; 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 245/26б офис 606; № в реестре - 924, дата включения в реестр - 23 января 2012 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №881704 о том, что с 10 ноября 2010г. по 05 мая 2011 г. прошла профессиональную переподготовку в Институте экономики и антикризисного управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Документ, подтверждающий квалификацию в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021954-1, срок действия с 18 июня 2021г. до 18 июня 2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована Страховым акционерным обществом «ВСК» (Екатеринбургский филиал – г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16), страховой полис № 23440В4001013, страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей, срок действия с 13 июля 2023 по 12 июля 2024г., включительно
Страховая ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» (Екатеринбургский филиал – г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16), страховой полис № 23440В4001261, дата выдачи полиса: 09.08.2022г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия с 11 августа 2023г. по 10 августа 2024г., включительно.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт», ИНН 6633008505 КПП 663301001 р/с 40702810816210032842 в Уральском банке Сбербанка РФ г. Екатеринбурга, БИК 046577674, к/с

	30101810500000000674, ОГРН 1026601872021 дата присвоения 31 декабря 2002г. Адрес регистрации юридического лица ООО «Эксперт», с которым оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, улица Победы, д. 1. Фактическое местонахождение юридического лица ООО «Эксперт», с которым оценщик заключил трудовой договор: 624800, Свердловская обл., г. Сухой Лог, улица Победы, д. 1. Тел./факс (34373) 4-54-59, 4-54-61
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона № 135	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика

3. ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1. Результаты оценки, приведенные в настоящем Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.

2. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.

4. Исходные данные о составляющих объекта оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

5. Исполнитель предполагает, что какие-либо скрытые факторы правового, экономического, технического и экологического характера, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

6. Исполнителю не требуется представать перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.

7. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.

8. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

10. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании представленных Заказчиком сведений (см. приложение к отчету), визуального осмотра, Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://lk.rosreestr.ru/) интернет-сайта Яндекс. Карты (https://yandex.ru/maps/), Публичная кадастровая карта Росреестр были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные ниже.

Описание объекта оценки

Общая информация о здании			Источник информации
Наименование		Нежилое помещение №2 с подвалом	- Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 305210 от 07.03.2014г.; - Экспликация - Визуальный осмотр.
Кадастровый номер		66:63:0101042:425	
Местоположение			
Точный адрес		Свердловская область, р-н. Сухоложский, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2	
Физические характеристики			
Общая площадь, м2		6926,7	
Объем, куб.м.		н/у	
Этажность помещения		1,2,3	
Год постройки		н/у	
Группа капитальности		I	
Описание конструкций			
Фундаменты		Железобетонный	
Стены		Железобетонные плиты	
Перегородки		Железобетонные плиты	
Перекрытие		Железобетонные плиты	
Крыша		Мягкая кровля	
Полы		Напольная плита	
Проемы оконные		Пластиковые стеклопакеты	
Проемы дверные		Пластиковые, филенчатые	
Отделка внутренняя		Мраморная плитка	
Отделка наружная		Декоративная	
Санитарно и электротехнические работы	Отопление	Центральное	
	Водопровод	Центральный	
	Канализация	Центральная	
	Электроосвещение	Скрытая проводка	
Прочие работы		Лестницы – монолитные железобетонные с металлическими ограждениями облицованы керамической плиткой	
Сведения об износе и устареваниях			
Общее физическое состояние здания (экспертное мнение)		Удовлетворительное	
Состояние внутренней отделки		Ремонт не требуется, отделка «Стандарт»	
Функциональное устаревание		Не выявлено	
Внешнее устаревание		Не выявлено	
Сведения об имущественных правах на здание			
Вид права		Оперативное управление у Муниципального автономного учреждения культуры «Дворец культуры «Кристалл»	
Реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)		Адрес: 624804, Российская Федерация, Свердловская область, Сухоложский район, город Сухой Лог, улица Юбилейная, дом 2 e-mail: MYK-Kpistall@mail.ru ИНН 6633010938 КПП 663301001 ОГРН 1069633004759	
Ограничение права и обременения		Не зарегистрировано	

Описание земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика	Источник информации
Характеристика всего земельного участка		- Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 610832 от 01.08.2014г. - Публичная кадастровая карта Росреестр https://pkk.rosreestr.ru.
Кадастровый номер	66:41:0301006:368	
Адрес	обл. Свердловская, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, дом 2	
Площадь земельного участка, кв.м	8089,0	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Земли, занятые под заведениями культуры и искусства	
Форма участка	Четырехугольник правильной формы	
Рельеф участка	Ровный, относительно спокойный	
Наличие улучшений	Нежилое здание	
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и канализация, теплоснабжение	
Текущее использование	По назначению	
Сведения об износе и устареваниях		
Земельный участок износу не подвержен		
Сведения об имущественных правах на земельный участок		
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование у Муниципального автономного учреждения культуры «Дворец культуры «Кристалл»	
Реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	Адрес: 624804, Российская Федерация, Свердловская область, Сухоложский район, город Сухой Лог, улица Юбилейная, дом 2 e-mail: MYK-Kpistall@mail.ru ИНН 6633010938 КПП 663301001 ОГРН 1069633004759	
Ограничение права и обременения	Не зарегистрировано	
Балансовая стоимость и (при наличии)	Данные отсутствуют	

Описание местоположения объекта оценки

Наименование характеристики	Характеристика	Источник информации
Адрес объекта оценки	Свердловская область, р-н. Сухоложский, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2	Документы, предоставленные заказчиком
Местоположение внутри города	Центр	- Яндекс. Карты (https://yandex.ru/maps/); - Визуальный осмотр
Расположение относительно красной линии	Красная линия	
Подъезд к объекту оценки	Асфальтированная дорога	
Интенсивность движения транспорта мимо здания	Высокая	
Эстетичность окружающей застройки	Высокая	
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Смешанная застройка: жилые многоэтажные дома, административные и торговые здания	
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая	
Наличие зеленых насаждений	Есть	
Прочие особенности местоположения	Не выявлено	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Центральная площадь, Фонтан	

Схема расположения объекта оценки[1]

Рис. №1.

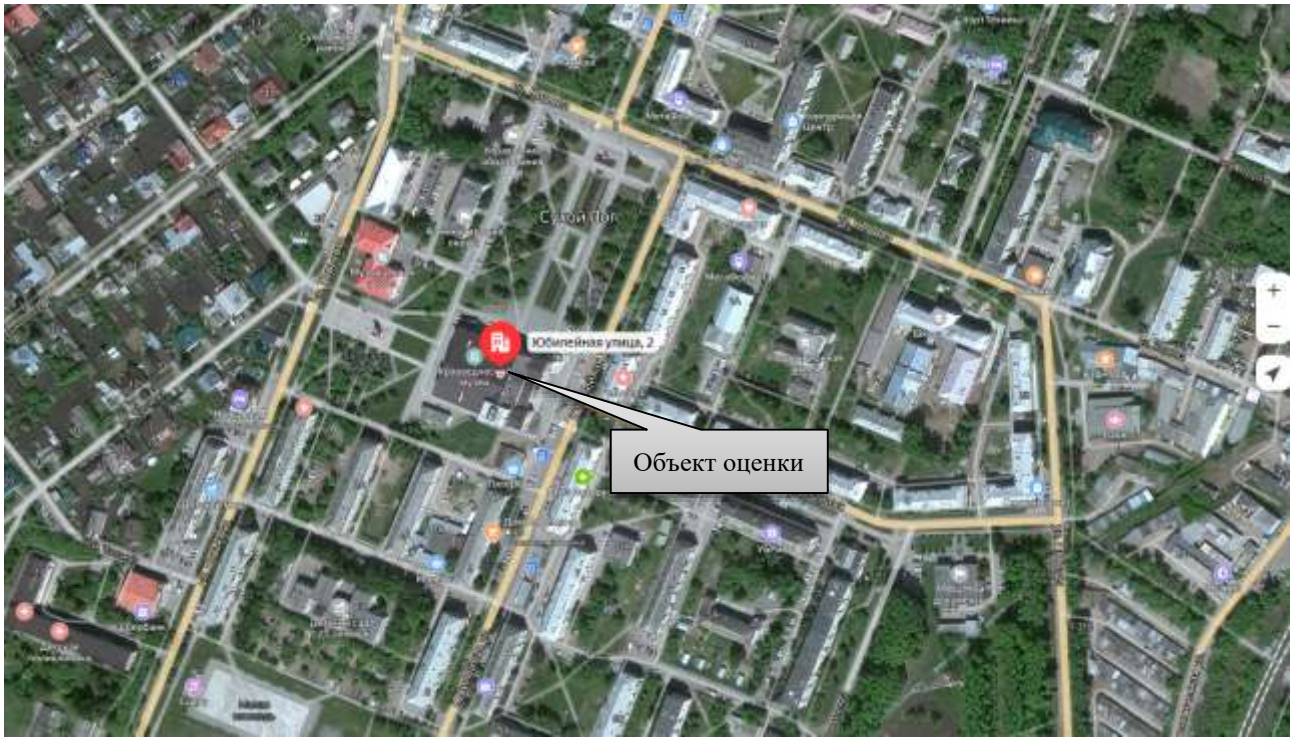
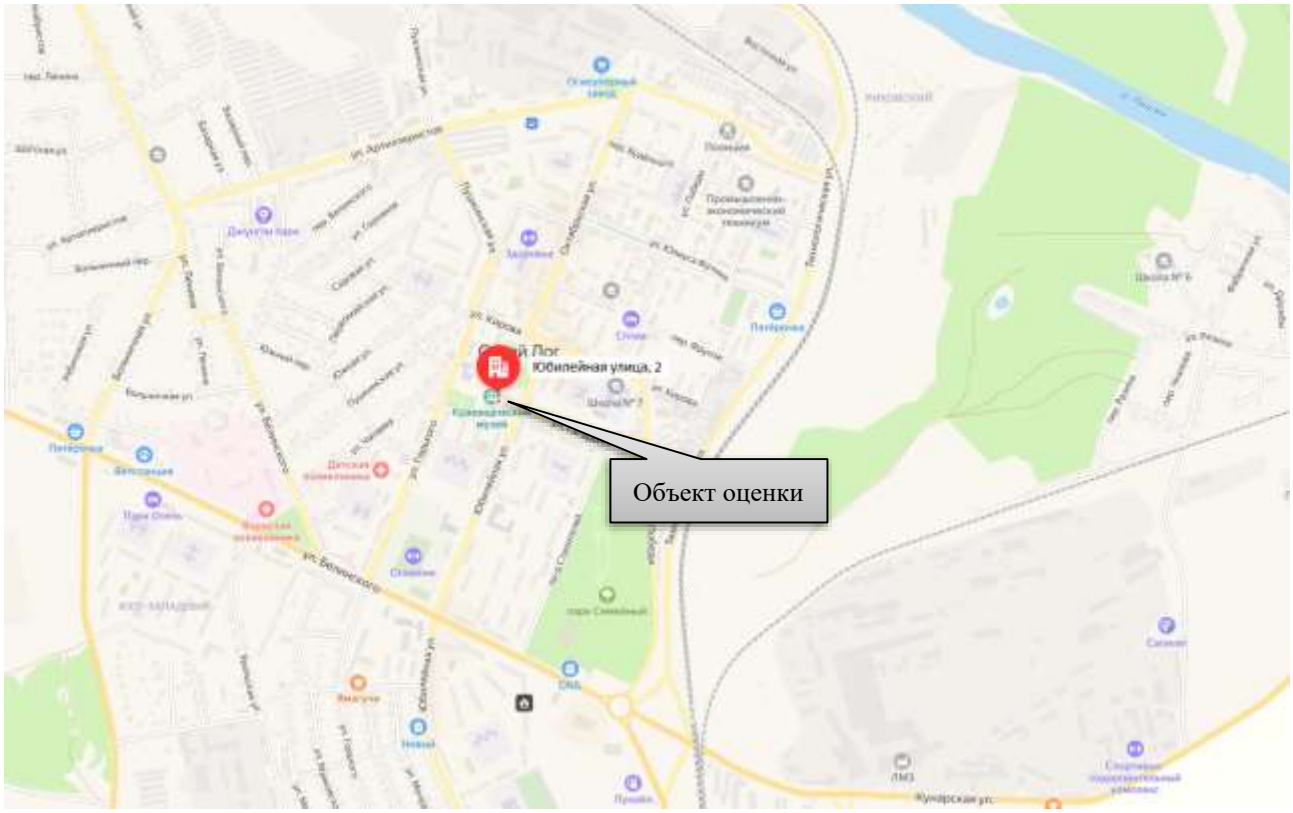


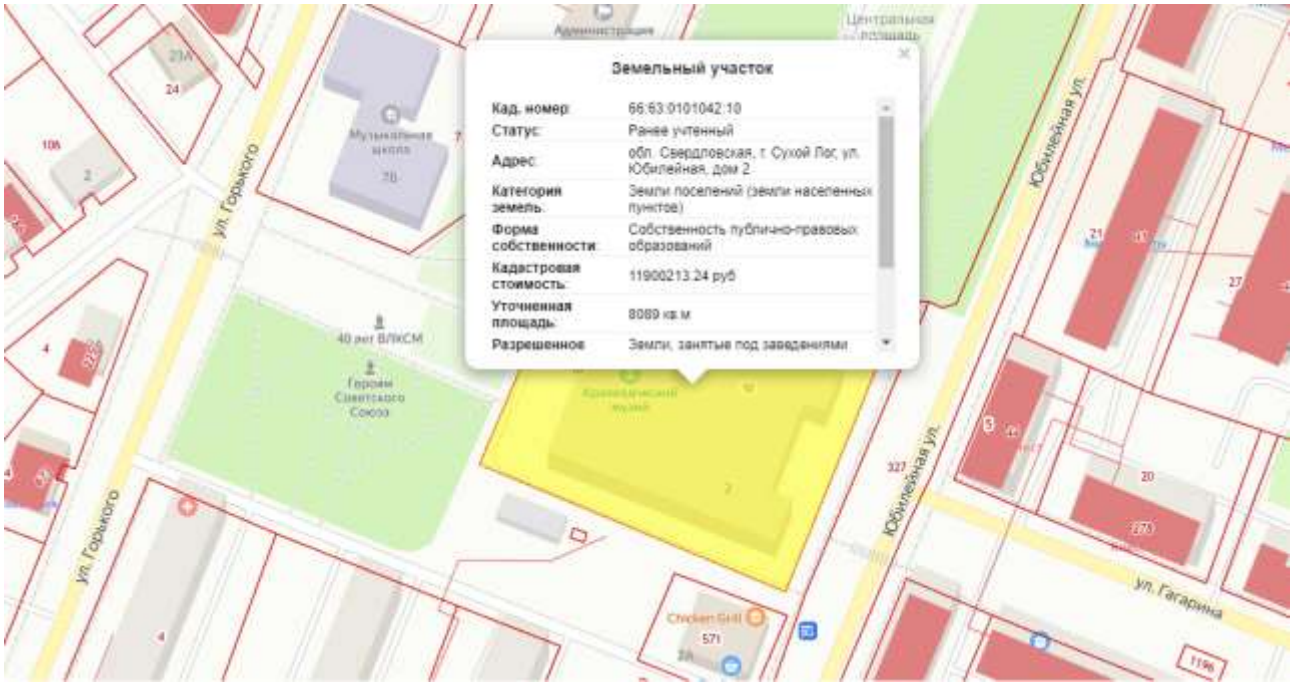
Рис. №2.



[1]Источник информации: Яндекс. Карта. https://maps.yandex.ru/

Публичная кадастровая карта[2]

Рис. №3.



Краткое описание г. Сухой Лог Свердловской области[3]

Флаг	Герб
	

56°54′21″ с. ш. 62°02′03″ в. д.[HGЯO]	
Страна	Россия
Статус	Районный центр
Субъект Федерации	Свердловская область
Городской округ	Сухой Лог
Глава	Рафаил Раифович Мингалимов
История и география	
Основан	в 1710 году
Город с	1943 года
Площадь	• 30 км²
Высота центра	170 м
Часовой пояс	UTC+5:00
Население	
Население	↘32 461 человек (2023)
Плотность	1091,6 чел./км²
Национальности	русские, украинцы,армяне
Название жителей	сухоло́жцы, сухоло́жец, сухоложане
Цифровые идентификаторы	
Телефонный код	+7 34373
Почтовый индекс	624800,624804
Код ОКАТО	65494
Код ОКТМО	65758000001

[2] Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/
[3] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сухой_Лог_(город)

Сухой Лог — город в Свердловской области России, центр городского округа Сухой Лог.

География

Город расположен в восточных предгорьях Среднего Урала, близ условной границы с Западно-Сибирской низменностью, на берегу реки Пышма, в 114 км от Екатеринбурга. Железнодорожная станция *Кунара* Свердловской железной дороги на линии Богданович — Егоршино — Алапаевск.

Население

Численность населения								
1959[5]	**1967**[6]	**1970**[7]	**1979**[8]	**1989**[9]	**1992**[6]	**1996**[6]	**1998**[6]	**2000**[6]
23 669	↗29 000	↘27 321	↗31 954	↗36 577	↗36 800	↘36 600	↘36 300	↘36 000
2001[6]	**2002**[10]	**2003**[6]	**2005**[6]	**2006**[6]	**2007**[6]	**2008**[11]	**2009**[12]	**2010**[13]
↘35 700	↗36 407	↘36 400	↘35 600	↘35 400	↘35 300	↘35 200	↘35 107	↘34 554
2011[6]	**2012**[14]	**2013**[15]	**2014**[16]	**2015**[17]	**2016**[18]	**2017**[19]	**2018**[20]	**2019**[21]
↗34 600	↘34 484	↗34 498	↘34 425	↘34 213	↘33 944	↗34 018	↘33 689	↘33 497
2020[22]	**2021**[23]	**2023**[2]						
↘33 410	↘32 748	↘32 461						

Экономика

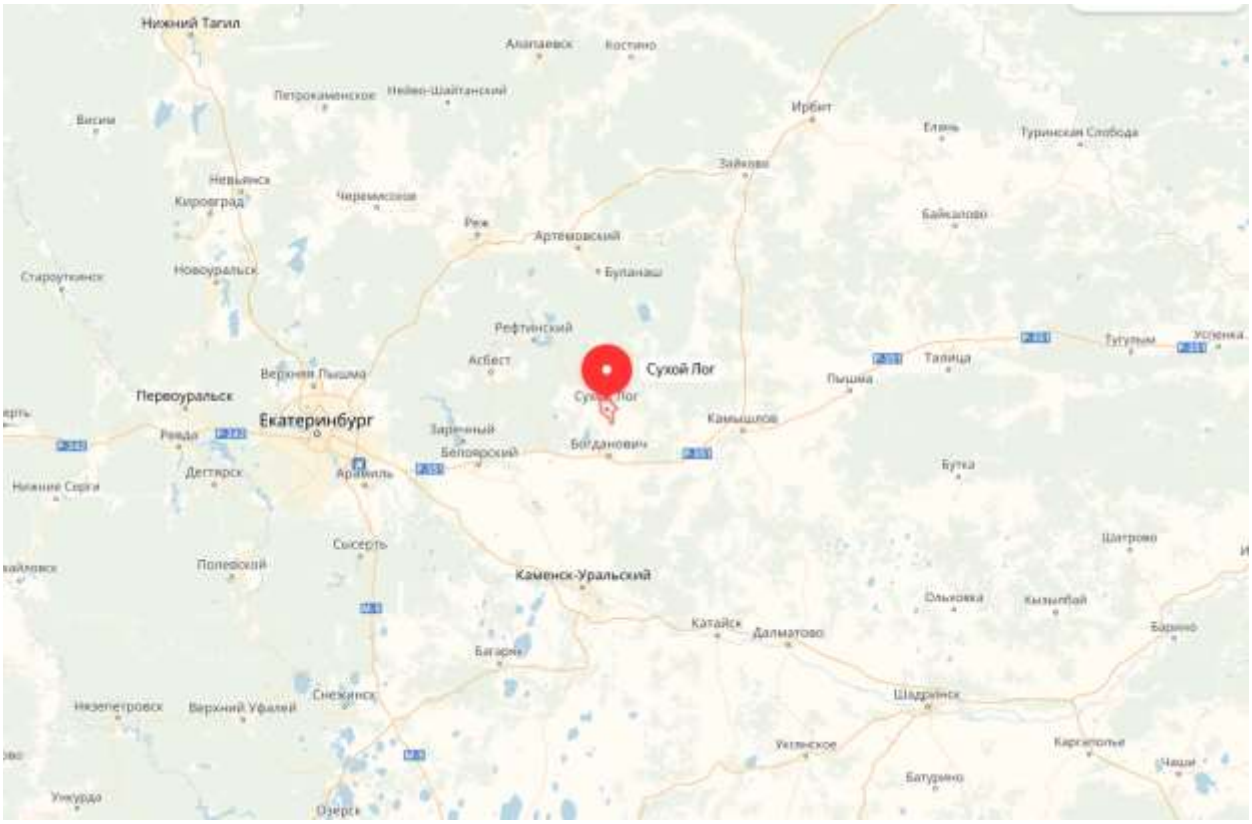
- производство строительных материалов: цемента, шифера, асбестоцементных труб;
- производство огнеупорных материалов, литейная продукция из стали и чугуна;
- сельское хозяйство.
- Ведущие (градообразующие) предприятия:
- ОАО «Сухоложскцемент»;
- ОАО «Сухоложский огнеупорный завод»;
- АО «Сухоложский литейно-механический завод»;
- ООО «Сухоложский крановый завод».
- ООО «ФОРЭС»

Промышленность

- Сухоложский цементный завод
- Сухоложский огнеупорный завод
- Сухоложский литейно-механический завод (Сухоложское Литье)
- Сухоложский механический завод
- Народное предприятие «Знамя»
- ООО «ФОРЭС»

Схема расположения г. Сухой Лог Свердловской области[4]

Рис. №4.



[4] Источник информации: Яндекс Карты https://maps.yandex.ru/

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

5.1.1. Социально–экономическое положение России за январь-июль 2023г.[5]

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I полугодие 2023 г.	*В % к I полугодию 2022 г.*	*Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.*
Валовой внутренний продукт		101,6[1)]	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7[2)]	101,0[3)]

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июль 2023 г.	*В % к*		*Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.*	*Справочно*		
		июлю 2022 г.	*июню 2023 г.*		*июль 2022 г. в % к*		*январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.*
					июлю 2021 г.	*июню 2022 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	104,0	103,6	98,0	105,2	100,4
Индекс промышленного производства		104,9	101,0	102,6	100,5[4)]	101,8[4)]	102,0[4)]
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,9	96,8	182,5	101,4	107,7	193,4	107,4
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	7,9	98,4	88,7	99,0	108,2	98,4	138,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,0	99,1	102,3	98,0	95,2	102,2	99,9
в том числе железнодорожного транспорта	219,9	102,7	103,1	101,6	98,3	102,4	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3999,0	110,5	103,7	102,4	90,9	103,2	96,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1212,4	104,7	99,4	104,0	103,9	99,7	107,2
Индекс потребительских цен		104,3	100,6	105,4	115,1	99,6	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,1	101,4	94,8	106,1	97,8	119,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	78,5	96,8	82,2	84,6	98,3	78,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	73,1	97,4	77,1	62,8	99,1	41,0

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470.

	Июнь 2023 г.	*В % к*		*I полугодие-2023 г. в % к I полугодию 2022 г.*	*Справочно*		
		июню 2022 г.	*маю 2023 г.*		*июнь 2022 г. в % к*		*I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.*
					июню 2021 г.	*маю 2022 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	76604	114,1	105,2	112,7	112,2	106,5	112,8
реальная		110,5	104,8	106,8	96,8	106,9	98,7

[5] Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf

5.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - июле 2023 года[6]

15 сентября 2023 14:49

Промышленность

В январе – июле 2023 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 112,3% к уровню января – июля 2022 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июле 2023 года к уровню января – июля 2022 года составили:

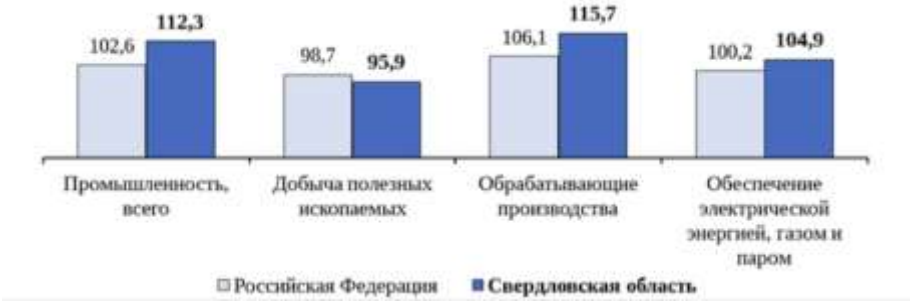
обрабатывающие производства – 115,7%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,9%,

добыча полезных ископаемых – 95,9% (диаграмма 1).

Диаграмма 1

Индексы производства по видам экономической деятельности в январе – июле 2023 года, в % к январю – июлю 2022 года



Значительный рост физических объемов производства наблюдался в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,6 раза к уровню января – июля 2022 года, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 43,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 39,4%, прочих транспортных средств и оборудования – на 39,3%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 37,9%, электрического оборудования – на 27%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июле 2023 года составил 2029,4 млрд. рублей, или 108,7% к уровню января – июля 2022 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1717,2 млрд. рублей, или 109,7% к уровню января – июля 2022 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 175,4 млрд. рублей, или 114,5%, добыча полезных ископаемых – 68,4 млрд. рублей, или 81,7%.

Строительство

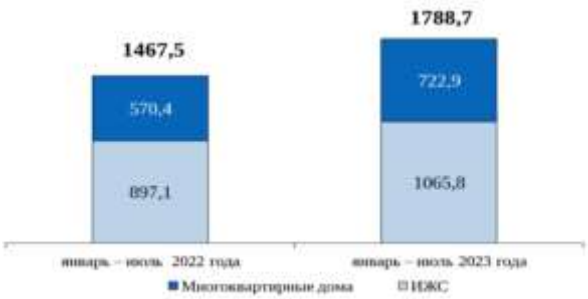
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июле 2023 года составил 203,5 млрд. рублей, или 123,6% к уровню января – июля 2022 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – июле 2023 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1788,7 тыс. кв. метров, или 121,9% к уровню января – июля 2022 года (диаграмма 2).

Диаграмма 2

Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. м



Индивидуальными застройщиками построено 1065,8 тыс. кв. метров введенного жилья (59,6% от общего объема введенного жилья), или 118,8% к уровню января – июля 2022 года.

[6]Источник информации: http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyule-2023

Автомобильный транспорт

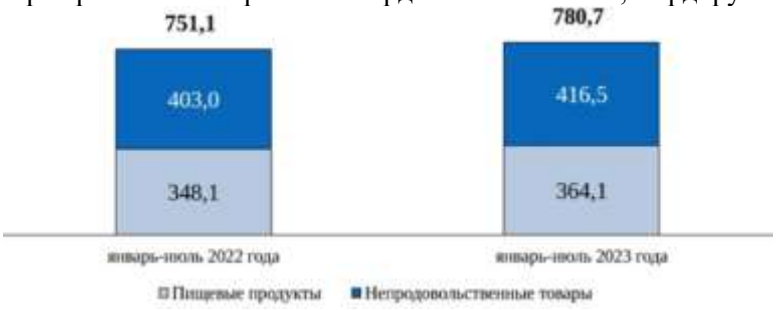
Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2023 года составил 4508,3 млн. тонно-км, или 97,6% к уровню января – июля 2022 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2023 года перевезено 17,6 млн. тонн грузов, или 109,1% к уровню января – июля 2022 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июле 2023 года составил 780,7 млрд. рублей, или 101,9% к уровню января – июля 2022 года в сопоставимых ценах (диаграмма 3).

Диаграмма 3

Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей



В январе – июле 2023 года положительная динамика продолжилась в сфере общественного питания – 129,5% к уровню января – июля 2022 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 августа 2023 года составила 15 137 человек (на 01.08.2022 – 20 672 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 августа 2023 года составил 0,73%, что ниже аналогичного показателя на 01.08.2022 (0,98%).

Демографическая ситуация

Численность населения Свердловской области на 1 января 2023 года составила 4 239 161 человек.

По оперативным данным Свердловскстата в январе – июле 2023 года:

родилось 22 560 человека (97,8% к уровню января – июля 2022 года);

умерло 32 727 человек (92,5% к уровню января – июля 2022 года).

Естественная убыль населения составила 10 167 человек.

По статистическим данным за январь – июнь 2023 год

Инвестиции в основной капитал

В январе – июне 2023 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 238,2 млрд. рублей, или 117,6% к уровню января – июня 2022 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 73,5% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (175,2 млрд. рублей), или 124,4% к уровню января – июня 2022 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 40,1%, или 70,2 млрд. рублей.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – июне 2023 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 311,5 млрд. рублей.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – июне 2023 года составила 334,5 млрд. рублей, или 94,7% к уровню января – июня 2022 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – июня 2022 года, среди них: производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 12,6 раза), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 3,4 раза), производство напитков (в 3,1 раза), деятельность в области информации и связи, строительство (в 2,8 раза), производство пищевых продуктов, резиновых и пластмассовых изделий (в 2,7 раза), обеспечение электрической энергией, газом и паром (в 2,6 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 2,2 раза), производство готовых металлических

изделий, кроме машин и оборудования (в 1,8 раза), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство (в 1,6 раза).

Заработная плата

В январе – июне 2023 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 60 950 рублей, что в номинальном выражении на 15,5% выше уровня января – июня 2022 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 66 907 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 34%), в металлургическом производстве (на 29%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 21%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 20%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 18%), в производстве машин и оборудования (на 17%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 15%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 13%). Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству прочих транспортных средств и оборудования (146,5% к уровню января – июня 2022 года), производству электрооборудования (133,2%), производству резиновых и пластмассовых изделий (128,9%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (125,3%), по производству машин и оборудования (123,9%), деятельности гостиниц и предприятий общественного питания (123%).

В диапазоне 115–120% динамика среднемесячной заработной платы сложилась:

– в металлургическом производстве,
– в области информации и связи,
– в оптовой и розничной торговле,
– в организациях по производству напитков,
– по ремонту и монтажу машин и оборудования,
– в сельском и лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве,
– по обеспечению электрической энергией, газом и паром.

5.1.3. Основные итоги социально-экономического положения Уральского федерального округа в I квартале 2023 года[7]

Федеральная служба государственной статистики представляет статистический обзор о социально-экономическом положении Уральского федерального округа.

Уральский федеральный округ занимает 10,6% территории России[8], на его долю приходится 8,4% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности в I квартале 2023 г. составил 8,3 трлн рублей, или 87,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с I кварталом 2022 г. составил 98,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров[9] составил 100,5%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с I кварталом 2022 г. составил 100,5%.

Удельный вес Уральского федерального округа в общем **объеме производства продукции сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в I квартале 2023 г. составил 6,1%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции[10] составил 98,8%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в I квартале 2023 г. составил 348,0 млрд рублей, или 102,0% к уровню I квартала 2022 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 15,4%.

---

[7] Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ural_fo_1k-2023.pdf
[8] По данным Росреестра на 1 января 2022 года
[9] Март 2023 г. к декабрю 2022 года

В I квартале 2023 г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 2,5 млн кв. метров общей площади **жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, жилых домах**, что к уровню I квартала 2022 г. составило 112,5%.

Индекс цен производителей на строительную продукцию[10] составил 100,5%.

Оборот розничной торговли в I квартале 2023 г. уменьшился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. на 0,7% и составил 855,8 млрд рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 69,7 тыс. рублей (в среднем по России – на 70,7 тыс. рублей).

В I квартале 2023 г. населению было оказано **платных услуг** на 290,6 млрд рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2022 г. составил 102,3%.

Индекс потребительских цен[10] составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,0%, непродовольственные товары – 99,3%, услуги – 102,1%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I квартале 2023 г. составил 1,5 трлн рублей и уменьшился по сравнению с I кварталом 2022 г. на 2,1% в сопоставимых ценах.

На развитие экономики и социальной сферы Уральского федерального округа в I квартале 2023 г. использовано 804 млрд рублей **инвестиций в основной капитал**, или 91,8% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составил 17,4% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составил 72,5%, привлеченных средств – 27,5%, из которых 1,2% – средства федерального бюджета.

Общий объем **финансовых вложений** в 2022 г. составил 22014,6 млрд рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Уральский федеральный округ за истекший период, 90,9% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов[10] Уральского федерального округа в I квартале 2023 г. исполнен с профицитом 196,0 млрд рублей. Расходы составили 369,8 млрд рублей, доходы – 565,8 млрд рублей.

В целом по округу[11] число умерших превысило число родившихся в 1,3 раза; **коэффициент естественной убыли населения составил** -2,7‰. Миграционный прирост населения составил 10,7 тыс. человек и компенсировал естественную убыль на 132,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по данным выборочного обследования рабочей силы в I квартале 2023 г. составила 6,2 млн человек, или 62,6% от общей численности населения округа соответствующей возрастной группы. Не имели занятия, но активно его искали 173,2 тыс. человек, или 2,8% общей численности рабочей силы (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как **безработные**). В органах службы занятости населения в качестве безработных на конец марта 2023 г. было зарегистрировано 39,7 тыс. человек, или 0,6% рабочей силы.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, **денежными доходами населения**, которые в расчете на душу населения2) в целом по Уральскому федеральному округу составили 43330 рублей в месяц (в целом по России – 39652 рубля в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в I квартале 2023 г. составила 70126 рублей и возросла по сравнению с I кварталом 2022 г. на 12,8%, **реальная начисленная заработная плата** увеличилась на 5,6%.

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок исследуемого объекта оценки не выявлено.

[10] По данным Федерального казначейства. Информация по налоговой статистике не публикуется в связи с не предоставлением данных ФНС России. После получения информации публикация данных возобновится

[11] Предварительные данные

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и его наиболее эффективное использование

5.2.1. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисная недвижимость; торговая недвижимость; производственно-складские объекты; универсальная недвижимость; гостиничная недвижимость). https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/klassifikatsiya
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией[12].

Вывод:

Наименование	Сегмент	Субрынок
Нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2	Коммерческая недвижимость	Помещение свободного назначения с учетом земельного участка

[12] Источник информации: Сегментация рынков недвижимости http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm

5.2.2. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки по текущему назначению – помещение свободного назначения.

5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Анализ рынка недвижимого имущества

В открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о реальных сделках аренды объектов недвижимого имущества, отсутствуют. Таким образом, оценщик не имеет возможности произвести анализ о реальных сделках аренды объекта на дату оценки, были выявлены только предложения к аренде объектов коммерческого назначения.

Доступным источником информации послужил интернет-сайт: https://upn.ru, https://ekaterinburg.n1.ru и др.

Объявления на разных сайтах повторяются, поэтому дубли исключены.

Оценщик проанализировал рынок цен предложений и сделал вывод, что данное имущество (вспомогательные помещения трансформаторной подстанции) в аренду не предлагается в г. Екатеринбург, Оценщиком были проанализированы самые распространенные Интернет сайты. На основании этого Оценщик счел возможным произвести анализ рынка нежилых помещений офисного и свободного назначения и в последующих расчетах принять их в качестве аналогов с применением необходимых корректировок.

Для целей первичного анализа производилась выборка объектов по ценообразующим факторам объекту оценки:

1. По назначению: свободного, офисно-торгового назначения;
2. Местоположение: г. Сухой Лог.
3. По площади: от 200кв.м. и более;
4. По типу объекта: отдельно стоящие здания и встроенное помещение;
5. Дата предложения (обновления): август, сентябрь 2023г.

Таблица анализа рынка аренды коммерческой недвижимости

№ п/п	Наименование / назначение	Местоположение (Адрес)	Тип объекта	Цена аренды за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена аренды за 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
1	Торговая площадь	Свердловская область, Сухой Лог, Октябрьская ул., 9	Отдельно стоящее здание	272 000	320,00	850,00	26.09.2023г.	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_320_m_3360440874
2	Свободного назначения	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Юлиуса Фучика, 1А	Встроенное помещение	150 000	300,00	500,00	24.09.2023г.	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_3107850243
3	Торговая площадь	Свердловская область, Сухой Лог, Вокзальная ул., 1	Встроенное помещение	169 800	566,00	300,00	22.09.2023г.	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_566_m_2077332334
4	Свободного назначения	Сухой Лог, Свердловская область, улица Белинского, 52	Встроенное помещение	150 000	260,00	576,92	14.09.2023г.	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_1298244298
5	Свободного назначения	Свердловская область, Сухой Лог, Юбилейная ул., 33/4	Встроенное помещение	125 100	230,90	541,79	29.08.2023г.	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230.9_m_2605247398
			Среднее значение:			**556,73**		
			Минимальное значение:			**300,00**		
			Максимальное значение:			**850,00**		
			Медиана:			**538,46**		

Минимальное, максимальное, среднее значения и медиана были определены с использованием ресурса Microsoft Excel.

Анализируя имеющееся предложение по аренде, можно сделать вывод о несбалансированности сегмента рынка объектов недвижимого имущества. Цены, предлагаемые к аренде, устанавливаются собственниками недвижимости, исходя из собственных соображений, и не носят системного характера.

Скриншоты объявлений см. в приложении к отчету.

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

Ценообразующие факторы

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов.

Физические факторы

К физическим ценообразующим фактором относят:

характеристики местоположения объекта - климатические условия, ресурсы, почва, грунты, топография; удаленность от жилых территорий, административного центра, транспортная развязка, и т.д.;

характеристики земельного участка - его размер и форма, площадь, общий вид, благоустроенность объекта и т.д.;

характеристики зданий и сооружений - общее количество, год постройки, качество, планировка, архитектурный стиль и т.д.

Экономические (социально-экономические) факторы

Недвижимость также оценивается с учетом экономических факторов. Они делятся на:

общие - состояние мировой экономики, финансовая ситуация в стране, области, городе и т.д.;

факторы спроса - занятость население, обеспеченность и уровень заработной платы жителей, процентные ставки, стоимость проведения купли-продажи;

факторы предложения - общая площадь выставленной на продажу земли, количество продаваемых объектов, финансирование, налогообложение.

Экономические факторы (объективные факторы) можно также разделить на два вида: макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.);

микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.).

Политические, административные, юридические факторы

Эти три группы ценообразующих факторов связаны между собой и влияют на стоимость недвижимости посредствам изменений в налоговой и финансовой политике, правовых и строительных нормах и правилах, характере предоставления льгот, показателях ставок арендной платы, уровне осуществления контроля землепользования, услугах муниципальных служб (дороги, транспорт, охрана здоровья, учебные заведения).

Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии. Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Экологические факторы

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости. К экологическим факторам относятся, в частности: наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий в окружении, наличие вредных выбросов, избыточный шум.

Фактор соответствия объекта принципу наиболее эффективного использования.

Использование объекта может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость оценивается при наиболее эффективном использовании и объекта оценки.

Факторы для объекта оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкоклассные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

© "Эксперт"

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.73, таб. 10.

5.5. Основные выводы анализа рынка

Динамика рынка	Налицо тенденция перехода в состояние "рынка потребителя", т.е. количество сделок сокращается, а рост цен замедляется, при этом привлекательность рынка для инвесторов с катастрофической скоростью снижается.
Факторы, влияющие на спрос и предложение	Спрос и предложение на рынке недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы: -Изменение численности населения -Занятость трудоспособного населения -Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы) -Индекс промышленного производства -Индекс потребительских цен -Объем сделок с земельными участками -Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи)
Объем продаж	Средний
Ликвидность	Средняя. Это связано с экономической ситуацией в стране и масштабностью объектов. **Экономическая ситуация.** Эскалация конфликта на Украине, введение экономических санкций в отношении России и падение цен на нефть с середины 2014 года привели к росту неопределенности, сокращению доходов и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа на международные рынки капитала и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствований, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала, ослабление рубля и всплеск инфляции. Последнее

	обстоятельство привело к снижению реальных располагаемых доходов населения и ослаблению потребительского спроса. **Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Производственные объекты с большой площадью или объемом могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик.
Срок экспозиции	Ниже-средней – от 4 до 6
Средняя цена нежилых помещений свободного назначения в г. Сухой Лог (аренда)	556,73 руб. за 1 кв.м.
Основные ценообразующие факторы	Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены является местоположение, доступ к объекту, физическое состояние, площадь объекта, качество отделки помещения. Именно этими факторами для данного типа недвижимости определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Иные факторы, как, например, наличие отдельного входа, этаж расположения и др. для рассматриваемого типа недвижимости являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену

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

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[13]:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	менее 1	от 1 до 2	от 2 до 4	от 4 до 6	более 6

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности и существенности

[13] Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Комитет по оценочной деятельности Ассоциация российских банков.
http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/188103.html

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

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) Согласование задания на оценку;

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) Составление отчета об оценке объекта оценки.

6.2. Описание подходов к оценке

Подходы к оценке

При проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

-возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

-надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

-затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

-расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

-определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

-вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

-на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

-на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

-на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

-физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

-активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

-возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

-период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

-соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

-цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

-мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

-цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

-определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

-выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

-сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

-внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

-согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

-использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

-учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

-рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

-учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

-способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

-степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

-выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

-определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

-оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

-период, на который доступна информация для составления прогноза;

-период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

-ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

-ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

-прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

-срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

-заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

-циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

-модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

-метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

-методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

-метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

-вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

-допущения оценки;

-вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

-факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

6.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов и отказ от использования подхода к оценке

при оценке рыночной стоимости арендной платы

№ п/п	Наименование метода	Применимость
Затратный подход		
1	**Метод затрат воспроизводства или затрат замещения**	**Не применяется.** В рамках оценки рыночной стоимости арендной платы оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения затратного подхода в связи с нижеизложенным.

2	**Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки**	Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. На основании вышеизложенного в рамках настоящей оценки корректная реализация затратного подхода для оценки объекта невозможна, т.к. Оценщику не известны (Заказчиком не предоставлены данные) расходы собственника здания по содержанию объекта оценки.
Сравнительный подход		
1	**Метод сравнения на основании цен сделок**	**Не применяется.** В виду того что, в открытых источниках информации и архивах на дату оценки данные о реальных сделках аренды/ предложений к аренде объектов недвижимого имущества, относящихся к сегменту рынка объекта оценки, отсутствуют. Другая информация о сделках Оценщику не доступна (например, данные риэлтерских компаний)
2	**Метод сравнения на основании цен предложений**	**Применяется.** В виду того что: -активность рынка: средняя; -доступность информации о ценах предложений: информация в открытых источниках доступна, достоверна и проверяема; -актуальность рыночной ценовой информации: аналоги актуальны на дату оценки; -степень сопоставимости аналогов с объектом оценки: аналоги по своим существенным характеристикам сопоставимы к объекту оценки
Доходный подход		
1	**Метод прямой капитализации**	**Не применяется.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Данный подход при оценке стоимости права пользования на условиях аренды объектом недвижимости применяется, только в том случае, если методы сравнительного и затратного подхода использованы быть не могут. Подход основан на определении «величины ожидаемого дохода» от объекта сделки в виде арендной платы. Таким образом, доходный подход не может быть применен ввиду использования в нем оцениваемых величин арендных ставок. Нестабильная экономическая ситуация в стране и в мире не позволяет спрогнозировать данные о величине будущих доходов и расходов, которые объект оценки способен приносить. Использование данных методов требует широких экономических и рыночных исследований для расчета адекватных значений прибыли, получаемой Арендодателем от сдачи в аренду собственности и Арендатором от использования арендуемого имущества.
2	**Метод дисконтирования**	

Вывод:

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом определения *рыночной стоимости арендной платы* из трёх существующих можно считать сравнительный подход - *Метод сравнения на основании цен предложений*, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

7. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ

Сравнительный подход

7.1.1. Метод сравнения на основании цен предложений

Для целей настоящей оценки метод включает следующую последовательность действий:

1.Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

2.Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

3.Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

4.Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

5.Расчет рыночной стоимости аренды оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- *цена за 1 м^2 общей площади*
- *цена за 1 м^3 строительного объема*
- *цена за 1 м^2 чистой площади, подлежащей сдаче в аренду*

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В вязи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м^3 здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемый объект к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1м^2.

Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м^2 и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м^2.

При продаже помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м^2 общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м^2 общей площади объекта.

Критерии отбора аналогов

1. Передаваемые права:	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки:	Рыночные
3. Условия продажи:	Разные
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства):	Объявления выставленные к аренде за сентябрь, август 2023г.
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений):	Цена предложения (возможен торг, торг не возможен)
6. Местоположение:	г. Сухой Лог
7. Расположение относительно красной линии:	Внутри квартала, красная линия
8. Наличие отдельного входа:	Нет, есть
9. Общая площадь, кв.м.:	От 200 кв.м. и более
10. Физическое состояние здания:	Удовлетворительное
11. Состояние отделки:	Требуется косметический ремонт или ремонт не требуется
12. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание):	Встроенное помещение, отдельно стоящие здания
13. Материал стен:	Капитальные

Вывод:

На основании проведенного анализа рынка предложений к аренде нежилых помещений в г. Сухой Лог было найдено 5 объектов, в качестве объектов-аналогов были приняты все объекты.

Ниже в таблице представлены объекты-аналоги.

Объекты-аналоги, предложенные к продаже

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наименование/ назначение	Торговая площадь	Свободного назначения	Торговая площадь	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена предложения к сдаче в аренду за объект руб.	272 000	150 000	169 800	150 000	125 100
Общая площадь, кв.м.	320,00	300,00	566,00	260,00	230,90
Цена предложения аренды, руб. 1 кв.м.	**850,00**	**500,00**	**300,00**	**576,92**	**541,79**
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда, без учета ограничений и обременений	Аренда, без учета ограничений и обременений	Аренда, без учета ограничений и обременений	Аренда, без учета ограничений и обременений	Аренда, без учета ограничений и обременений
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3. Условия аренды	Типичные (Аренда в месяц)	Типичные (Аренда в месяц)	Типичные (Аренда в месяц)	Типичные (Аренда в месяц)	Типичные (Аренда в месяц)
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	26.09.2023г.	24.09.2023г.	22.09.2023г.	14.09.2023г.	29.08.2023г.
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)
6. Местоположение	Свердловская область, Сухой Лог, Октябрьская ул., 9	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Юлиуса Фучика, 1А	Свердловская область, Сухой Лог, Вокзальная ул., 1	Сухой Лог, Свердловская область, улица Белинского, 52	Свердловская область, Сухой Лог, Юбилейная ул., 33/4
7. Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
8. Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
9. Общая площадь	320,00	300,00	566,00	260,00	230,90
10.Физическое состояние здания	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.	Удовлетворит.
11.Состояние отделки	требуется косметический ремонт	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	требуется косметический ремонт
12. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
13. Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Источник информации	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_320_m_3360440874	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_3107850243	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_566_m_2077332334	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_1298244298	https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230.9_m_2605247398

**Дополнительные сведения, не указанные в Скриншотах объявлений, взяты из интервью с контактным лицом по телефону, указанному в объявлении.*

Учитывая, что каждый объект недвижимости является уникальным, а также, что ценовая информация имеется в весьма ограниченном количестве объектов, то подобранные объекты-аналоги неизбежно будут отличаться от объекта оценки, поэтому основной смысл сравнительного подхода – ответить на вопрос: «Сколько бы стоил объект-аналог, если бы обладал точно такими же характеристиками, как объект оценки?»

Ответ на этот вопрос осуществляется путем корректировки цен объектов-аналогов на имеющиеся различия с объектом оценки.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Выявленные отличия сравниваемых объектов, требующие введения корректировок:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3. Условия аренды
4. Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Местоположение
7. Расположение относительно красной линии
8. Наличие отдельного входа
9. Общая площадь, кв.м.
10. Физическое состояние здания
11. Состояние отделки
12. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
13. Материал стен

Обоснование корректировок

1. Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают аренду на объект недвижимости.

2. Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия аренды

Корректировка применялась методом парным продаж, так как объект оценки сдается в краткосрочную аренду (на 1 день), а объекты аналоги сдаются на 1 месяц.

Проведен анализ аренды квартир в г. Сухой Лог.

Квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Цена предложения, руб.	8 000 руб./мес.	1 200 руб./сутки (или 36000 руб./мес.)
Площадь, кв.м.	38	31
Цена за 1 кв.м., руб./мес.	210,53	1161,29
Этаж	(средний)	(средний)
Состояние отделки	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Источник информации	https://olan.ru/r-n-suholozhskiy/for-rent-flat	https://www.avito.ru/suhoy_log/kvartiry/sdam/posutochno/-ASgBAgICAkSSA8gQ8AeSUg?cd=1

Расчет корректировки (коэф.): 1161,29/210,53=**5,52**

4. Корректировка на дату оценки/дату выставления (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)

Корректировки нет, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая "поправка на сделку", зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.343, таб. 269.

Таблица 269. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Ко всем аналогам применена минимальная корректировка, в размере **7,8%, коэф. 0,922.**

6. Корректировка на местоположение.

Данная корректировка учитывает влияние на стоимость объекта недвижимости его расположения. Близость, либо наоборот отдаленность объекта от деловых центров очень существенно влияет на стоимость недвижимости.

Корректировка не применяется, т.к. объект оценки и объекты аналоги расположены в одном ценовом поясе – г. Сухой Лог.

7.Корректировка на красную линию

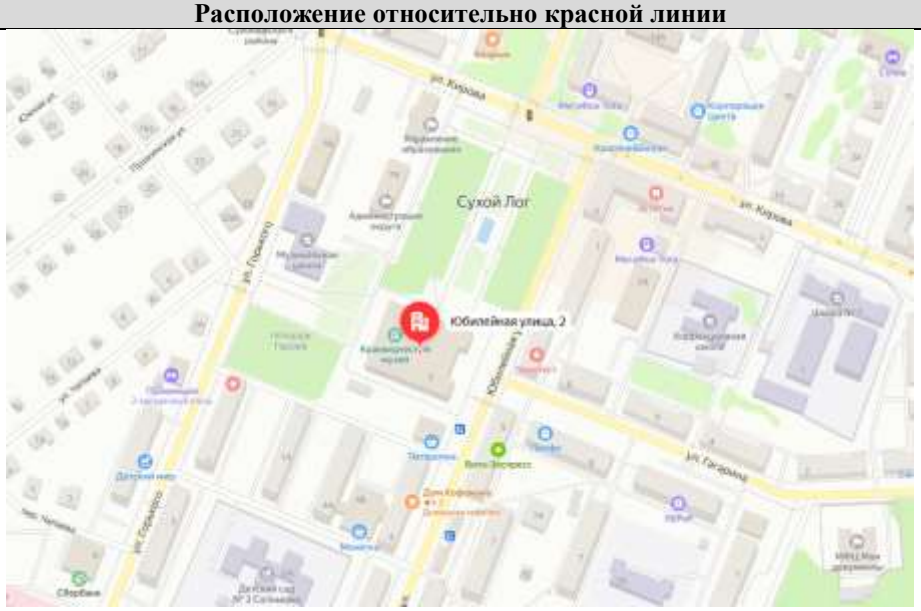
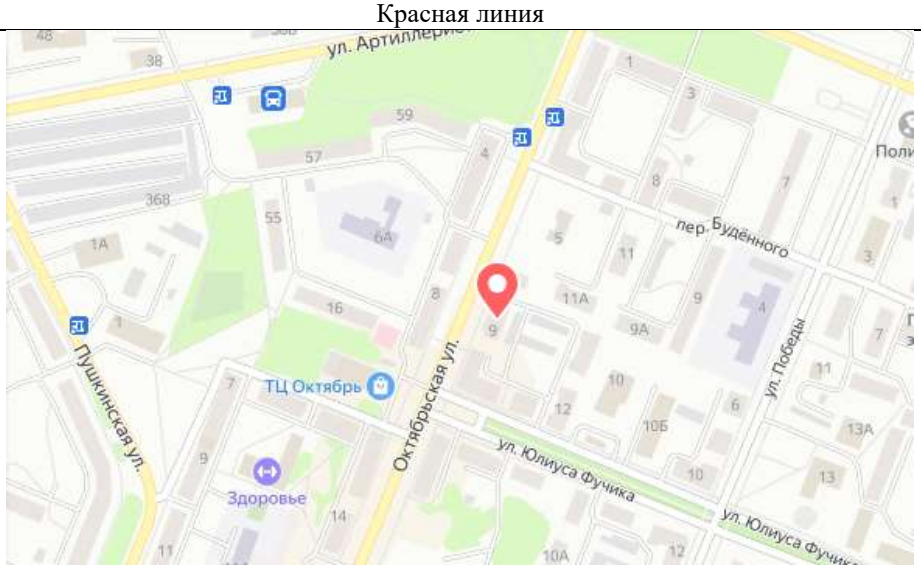
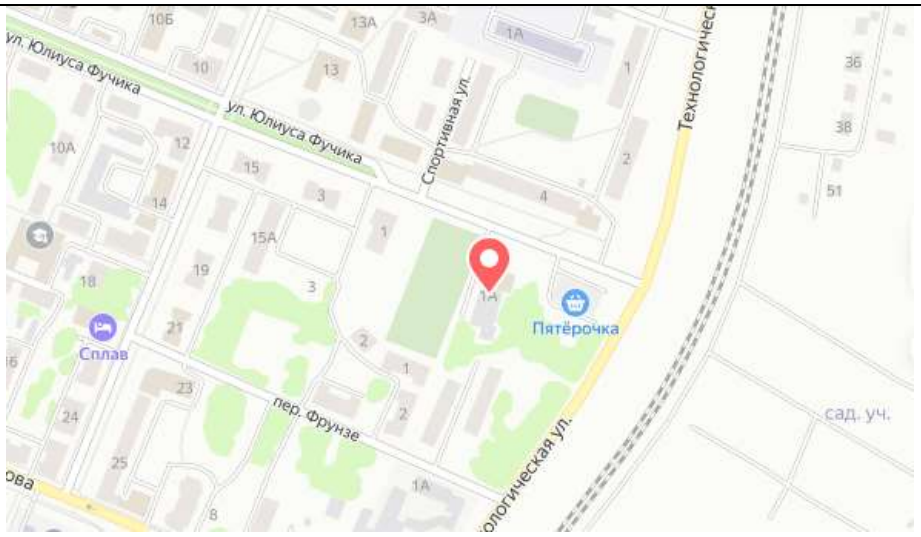
Красная линия — это недвижимость, находящаяся на оживленных транспортных потоках, где много проходит людей, обычно это центральные улицы городов, где выгодно открывать магазины, офисы и т. д.

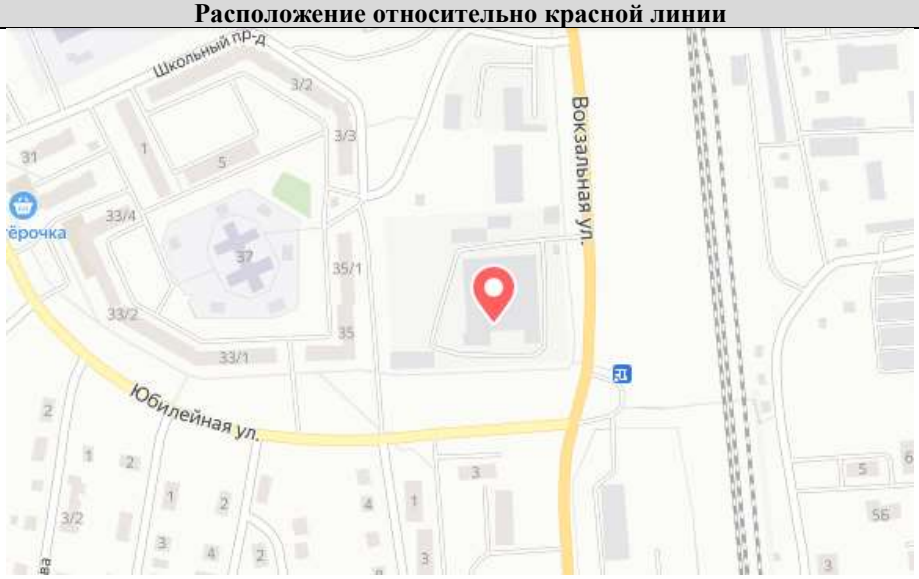
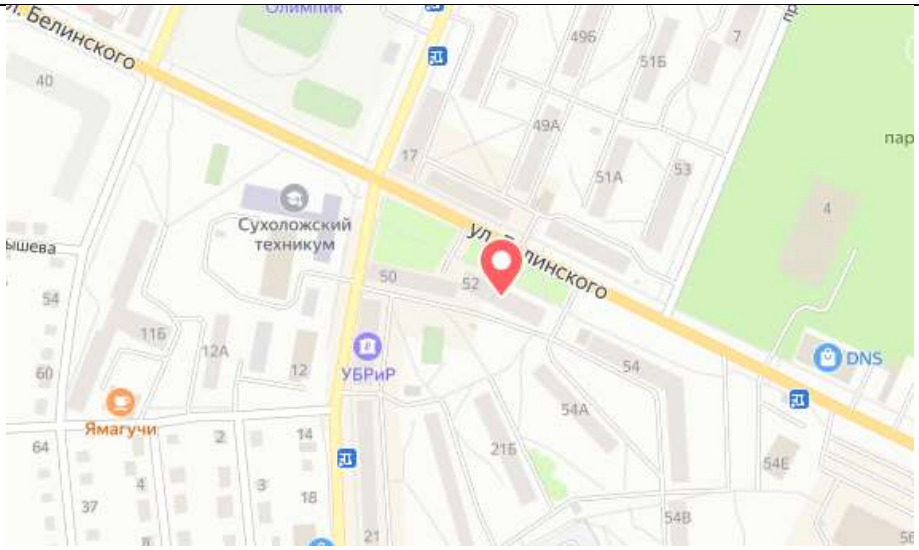
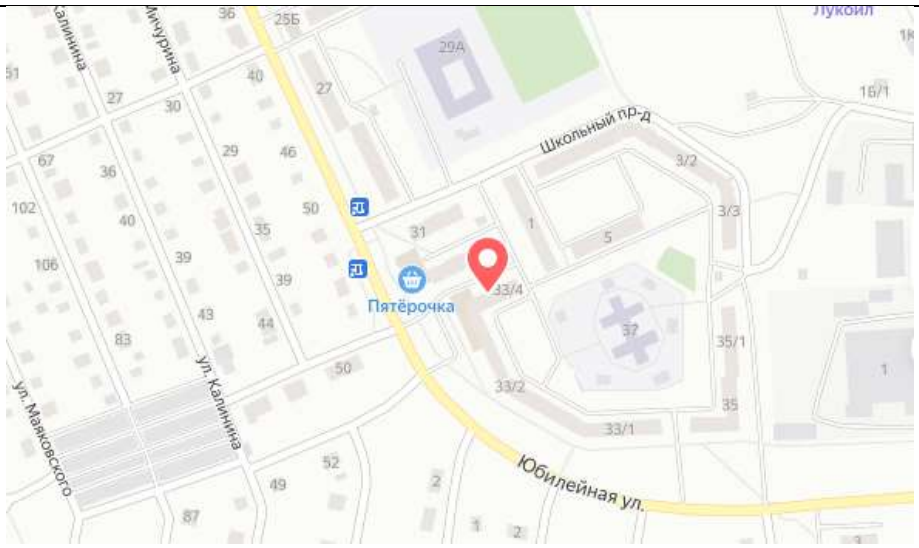
Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.130, таб. 65.

Таблица 65. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,87	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

По данным Яндекс. Карты:

Наименование	Расположение относительно красной линии
Объект-оценки	 Красная линия
Объект-аналог №1	 Красная линия
Объект-аналог №2	 Красная линия

Наименование	Расположение относительно красной линии
Объект-аналог №3	 Красная линия
Объект-аналог №4	 Внутри квартала (находится в подвале с торца здания)
Объект-аналог №5	 Красная линия

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расположение относительно красной линии	*Внутри квартала*	красная линия	внутри квартала	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, коэф.		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,08=(1/0,93)**	**1,00**

8. Корректировка на наличие отдельного входа

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.268, таб. 176.

Таблица 176. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03
	отдельного входа нет	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	*Есть*	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, коэф.		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

9. Корректировка на площадь

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.223, рис. 62.



Рис. 62

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв.м.	*6926,7*	320,0	300,0	566,0	260,0	230,9
Формула: $y=1,359*X^{-0,09}$	*0,6132*	*0,8086*	*0,8134*	*0,7682*	*0,8239*	*0,8327*
Корректировка, коэф.		**0,76**	**0,75**	**0,80**	**0,74**	**0,74**

10. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, а также качества строительства и внешний вид объекта.

Корректировка не применяется, т.к. все объекты–аналоги находятся в зданиях с удовлетворительным физическим состоянием, как и объект оценки.

11. Корректировка на состояние отделки

Поправка вносится, если имеется расхождение между уровнем отделки помещений объекта оценки и аналогов.

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.309, таб. 239.

Таблица 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

ООО "Эксперт"

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние	*отделка "Стандарт"*	требуется косметический ремонт	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	требуется косметический ремонт
Корректировка, коэф.	-	**1,14**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,14**

12. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости - 2023г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород - 2023г. «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.249, таб. 144.

Таблица 144. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

Применяем обратно пропорциональную корректировку от среднего значения: **1/0,91=1,10 коэф.**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	*Встроенное помещение с земельным участком*	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, коэф.		**1,00**	**1,10**	**1,10**	**1,10**	**1,10**

13. Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется, т.к. все объекты – аналоги с капитальными стенами, как и объект оценки.

Веса аналогов.

После того как будут проставлены корректировки и рассчитана скорректированная стоимость для каждого аналога, следует рассчитать удельный весовой коэффициент по формуле:

$$K_i = \frac{(\sum_{j=1}^{n} a_j) - a_i}{(n-1)\sum_{j=1}^{n} a_j}$$

Где:
Ki– удельный весовой коэффициент i-го аналога;
n- общее количество аналогов;
∑aj – общая сумма корректировок;
ai – сумма корректировок i-го аналога.

Расчетная таблица весовых коэффициентов

Вносимые корректировки, %	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1.Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.Условия аренды	552,00	552,00	552,00	552,00	552,00
4.Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.Условия рынка (скидки к ценам предложений)	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80
6.Местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.Расположение относительно красной линии	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00
8.Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.Наличие отдельного входа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.Общая площадь, кв.м.	24,00	25,00	20,00	26,00	26,00
11.Физическое состояние здания	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12.Состояние отделки	14,00	0,00	0,00	0,00	14,00
13.Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,00	10,00	10,00	10,00	10,00
14.Материал стен	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Коммунальные платежи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая сумма вносимых корректировок для каждого аналога, %	**597,8**	**594,8**	**589,8**	**603,8**	**609,8**
Общая сумма корректировок	2996,0	2996,0	2996,0	2996,0	2996,0
Общая сумма корректировок - сумма вносимых корректировок	2398,2	2401,2	2406,2	2392,2	2386,2
Количество аналогов	5	5	5	5	5
(Количество аналогов-1)*общая сумма корректировок	11 984	11 984	11 984	11 984	11 984
Вес аналога	**0,20**	**0,20**	**0,20**	**0,20**	**0,20**

Теперь необходимо найти средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. общей площади. Для этого скорректированную стоимость каждого аналога необходимо умножить на соответствующий весовой коэффициент, а полученные значения сложить. Итоговое значение стоимости будет равна средневзвешенному значению стоимости 1 кв.м. общей площади, умноженному на общую площадь.

Источник информации: http://www.kmvinvest.ru/content/36-invest/47-kakocenitkvartiri

Таблица расчета методом сравнительного анализа

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование / назначение	*Нежилое помещение*	Торговая площадь	Свободного назначения	Торговая площадь	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена аренды за объект, руб.	-	272 000	150 000	169 800	150 000	125 100
Общая площадь, кв.м.	*6 926,70*	320,00	300,00	566,00	260,00	230,90
Цена аренды за 1 кв.м., руб.		**850,00**	**500,00**	**300,00**	**576,92**	**541,79**
1.Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	*Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав*	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав	Аренда, без учета ограничений (обременения) этих прав
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	300,00	576,92	541,79
2.Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Рыночные*	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		850,00	500,00	300,00	576,92	541,79
3.Условия аренды	*Краткосрочная аренда (1 день)*	Аренда в месяц	Аренда в месяц	Аренда в месяц	Аренда в месяц	Аренда в месяц
Корректировка, коэф.		5,52	5,52	5,52	5,52	5,52
Скорректированная цена, руб.		4 692,00	2 760,00	1 656,00	3 184,60	2 990,68
4.Условия рынка (изменение цен во времени, изменение ценового законодательства)	*27.09.2023г.*	26.09.2023г.	24.09.2023г.	22.09.2023г.	14.09.2023г.	29.08.2023г.
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 692,00	2 760,00	1 656,00	3 184,60	2 990,68
5.Условия рынка (скидки к ценам предложений)	*Рыночная стоимость*	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)
Корректировка, коэф.		0,922	0,922	0,922	0,922	0,922
Скорректированная цена, руб.		4 326,02	2 544,72	1 526,83	2 936,20	2 757,41
6.Местоположение	*Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2*	Свердловская область, Сухой Лог, Октябрьская ул., 9	Свердловская область, Сухой Лог, ул. Юлиуса Фучика, 1А	Свердловская область, Сухой Лог, Вокзальная ул., 1	Сухой Лог, Свердловская область, улица Белинского, 52	Свердловская область, Сухой Лог, Юбилейная ул., 33/4
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 326,02	2 544,72	1 526,83	2 936,20	2 757,41
7.Расположение относительно красной линии	*Красная линия*	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,08	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 326,02	2 544,72	1 526,83	3 171,10	2 757,41
8.Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории)	*Свободный доступ*	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 326,02	2 544,72	1 526,83	3 171,10	2 757,41
9.Наличие отдельного входа	*Есть*	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 326,02	2 544,72	1 526,83	3 171,10	2 757,41
10.Общая площадь, кв.м.	*6926,7*	320,0	300,0	566,0	260,0	230,9
	0,6132	*0,8086*	*0,8134*	*0,7682*	*0,8239*	*0,8327*
Корректировка, коэф.		0,76	0,75	0,80	0,74	0,74
Скорректированная цена, руб.		3 287,78	1 908,54	1 221,46	2 346,61	2 040,48
11.Физическое состояние здания	*Удовлетворительное*	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 287,78	1 908,54	1 221,46	2 346,61	2 040,48
12.Состояние отделки	*отделка "Стандарт"*	требуется косметический ремонт	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	отделка "Стандарт"	требуется косметический ремонт
Корректировка, коэф.		1,14	1,00	1,00	1,00	1,14
Скорректированная цена, руб.		3 748,07	1 908,54	1 221,46	2 346,61	2 326,15
13.Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	*Встроенное помещение с земельным участком*	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, коэф.		1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
Скорректированная цена, руб.		3 748,07	2 099,39	1 343,61	2 581,27	2 558,77
14.Материал стен	*Капитальные*	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 748,07	2 099,39	1 343,61	2 581,27	2 558,77
15. Коммунальные платежи	*Не включены в арендную плату*	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 748,07	2 099,39	1 343,61	2 581,27	2 558,77
Весовые коэффициенты	***1,00***	**0,20**	**0,20**	**0,20**	**0,20**	**0,20**
Стоимость аналогов весового коэффициента		749,61	419,88	268,72	516,25	511,75
Итоговая стоимость 1кв.м. объекта оценки, руб. с НДС	***2 466,21***					
Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки в день, руб. с НДС	***82,21***					

82,21

Восемьдесят два рубля двадцать одна копейка

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО V п. 1 «Подходы к оценке» п.п.3 при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

В данном случае согласование результатов не проводилось, т.к. Оценщик в расчетах использовал *только один подход* – сравнительный.

Результаты расчета рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

Оценочные подходы	Результаты оценки по различным подходам, руб.	Итоговый вес подхода, %	Взвешенный результат
Затратный подход	Не применялся	0	0
Сравнительный подход	82,21	100%	82,21
Доходный подход	Не применялся	0	0
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды за 1 кв.м в день, с НДС			*82,21*
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды за 1 кв.м в день, с НДС (округленно)			***82,00***

9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вывод:

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном отчете об оценке, мы пришли к заключению, что наиболее вероятная рыночная права пользования и владения на условиях аренды, по состоянию на 27.09.2023г., составляет:

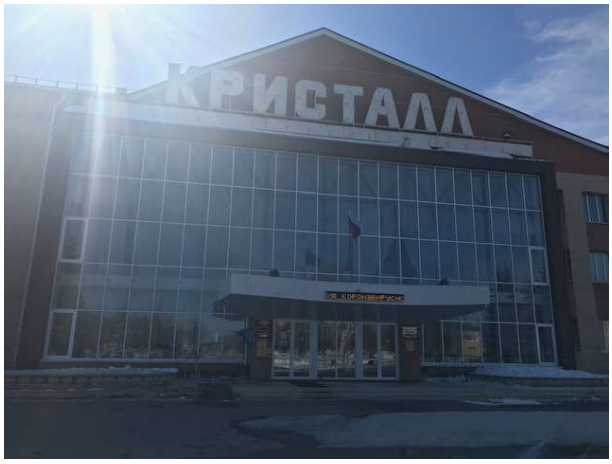
Наименование объекта	Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях аренды за 1 кв.м. руб. в день, без учета НДС
Нежилое помещение, общей площадью 6926,7 кв.м., с кадастровым номером 66:63:0101042:425 и земельный участок, общей площадью 8089 кв.м. с кадастровым номером 66:63:0101042:10, расположенные по адресу: Свердловская область, Сухоложский р-н, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2	***82,00*** ***Восемьдесят два рубля***

Оценщик Н.А. Луткова

28 сентября 2023г.

. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 650-23

10.1. Фото объекта оценки











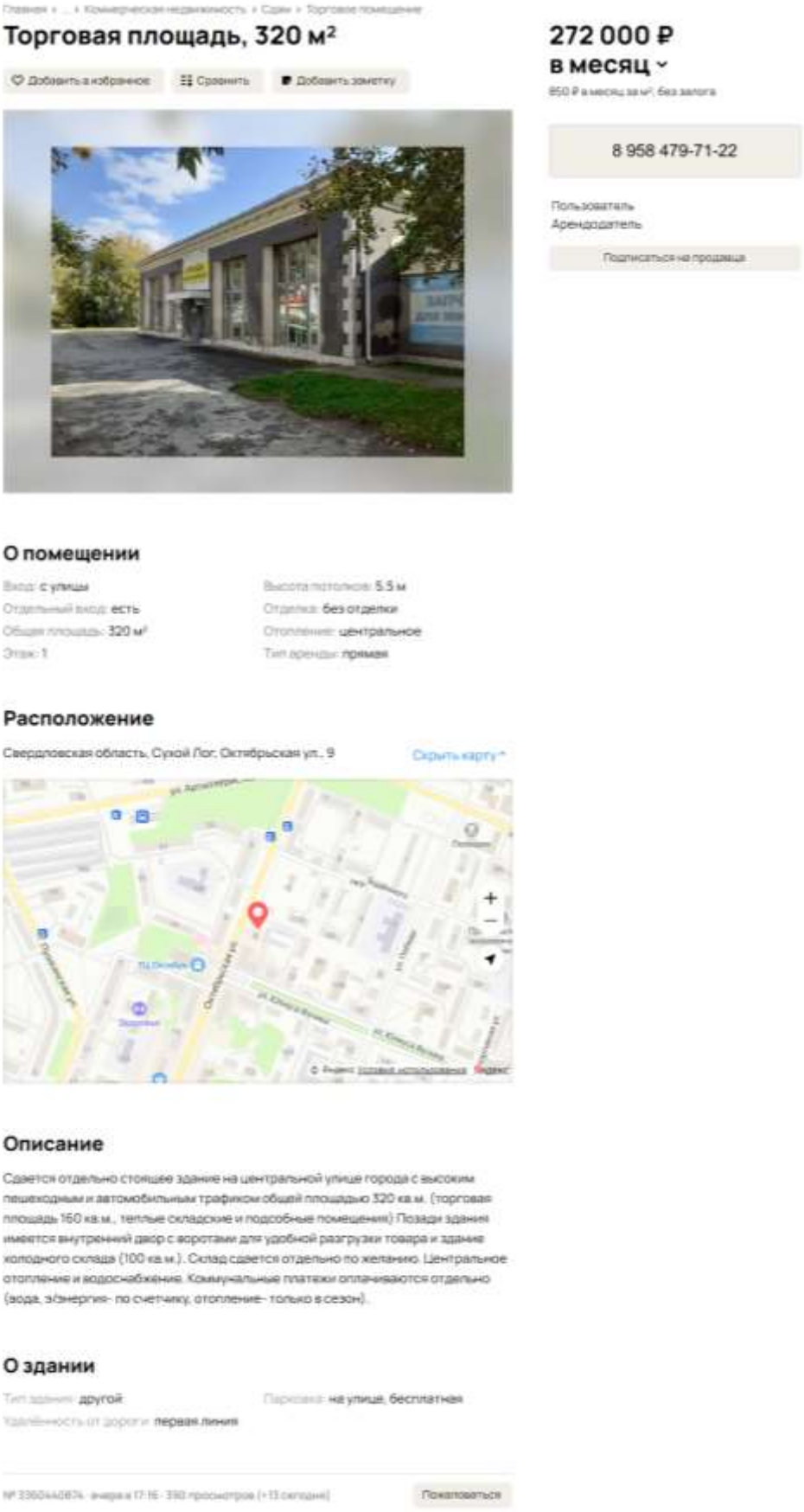




10.2. Скриншоты объектов-аналогов и объектов для анализа рынка

Объект для анализа рынка №1.

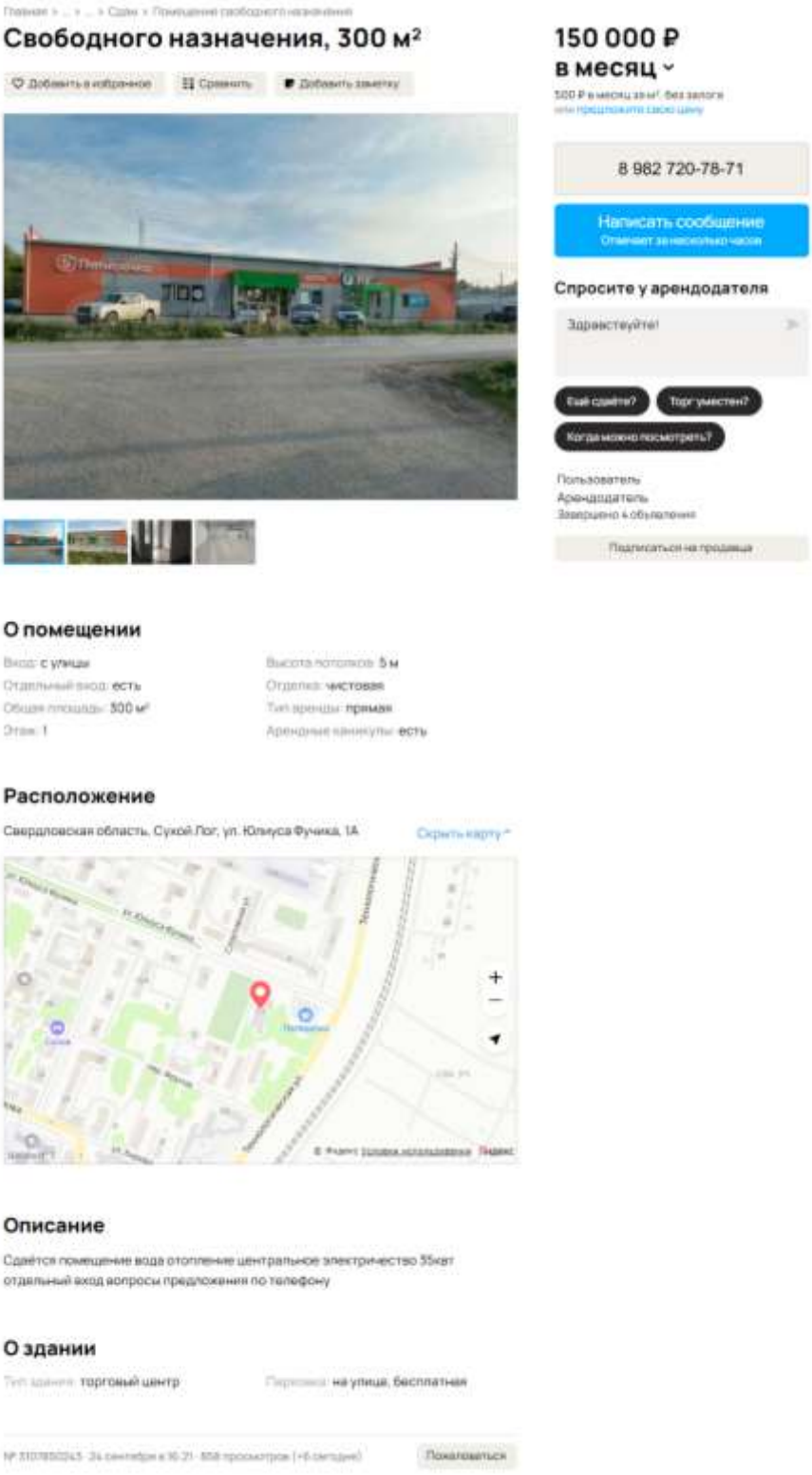
Объект –аналог №1.



https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_320_m_3360440874

Объект для анализа рынка №2.

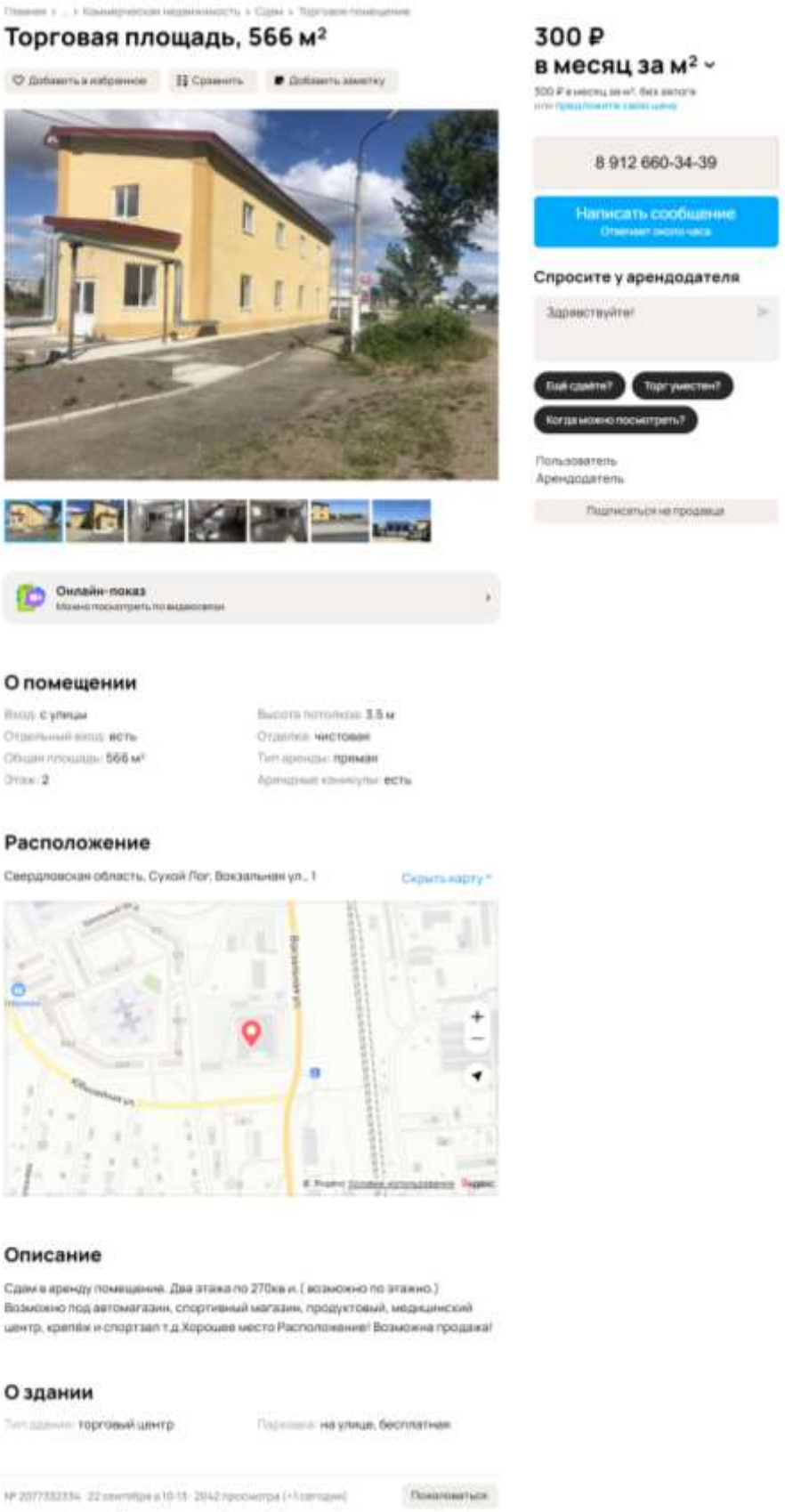
Объект –аналог №2.



https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_3107850243

Объект для анализа рынка №3.

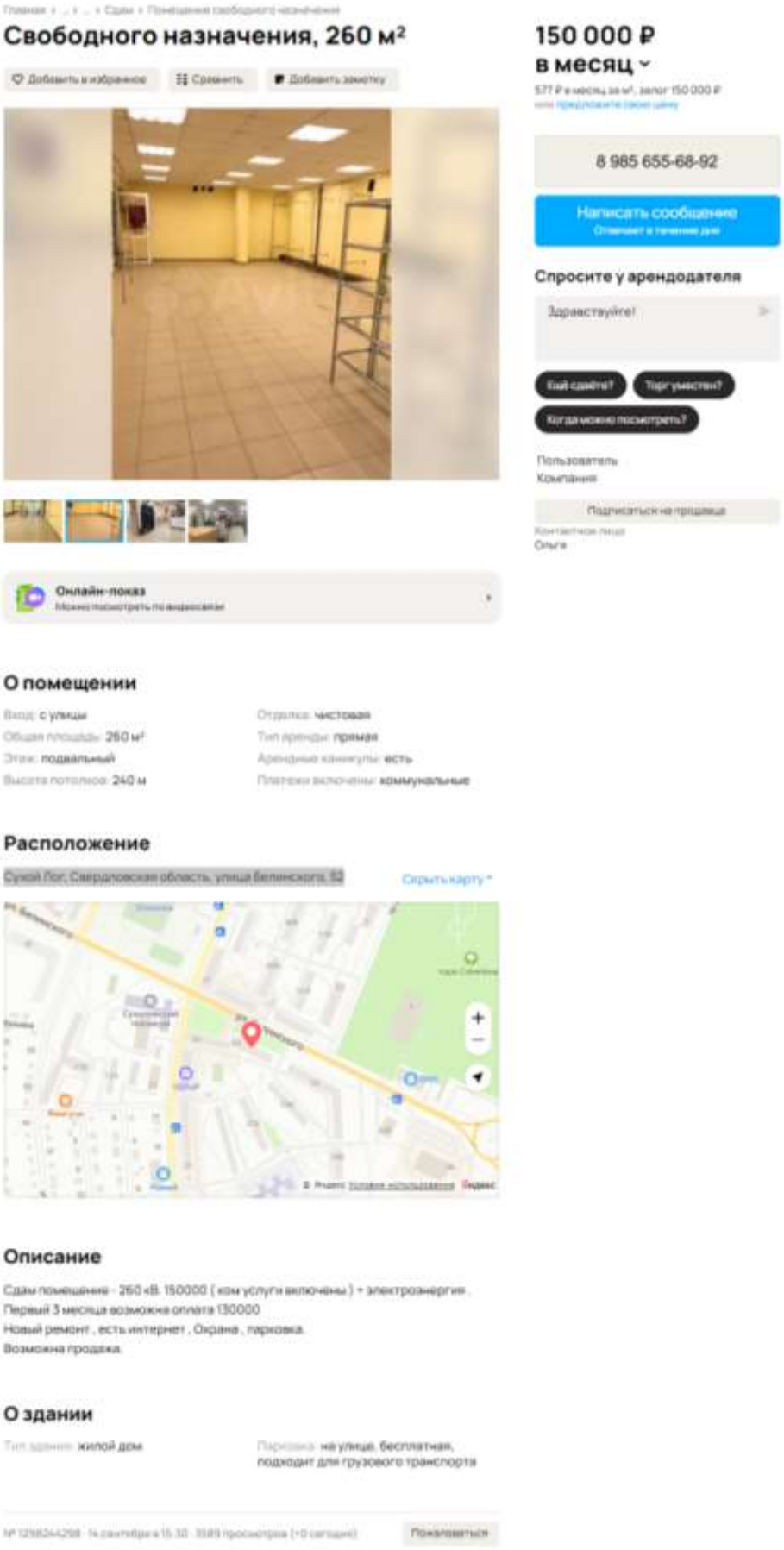
Объект –аналог №3.



https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_566_m_2077332334

Объект для анализа рынка №4.

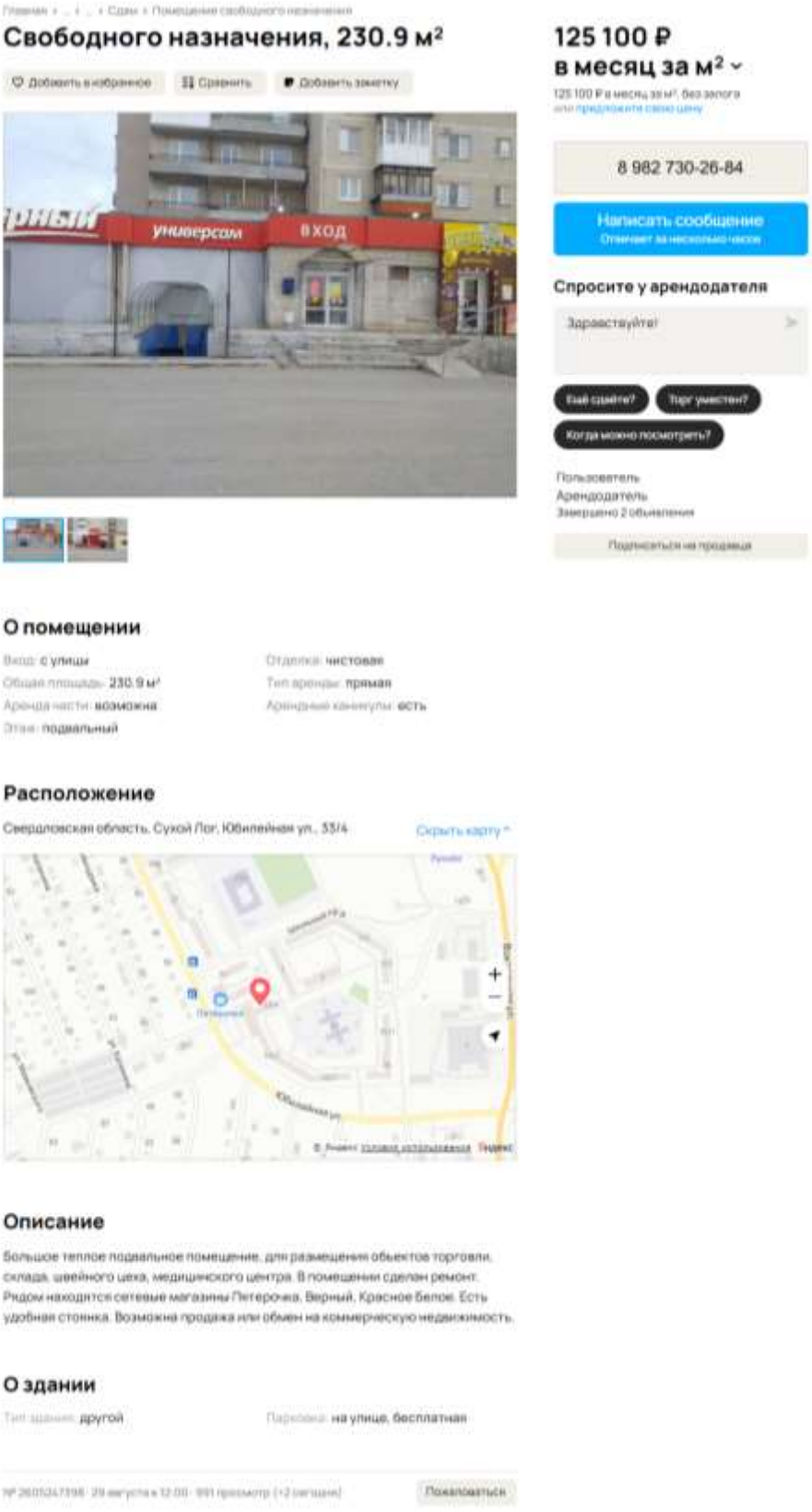
Объект –аналог №4.



https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_260_m_1298244298

Объект для анализа рынка №5.

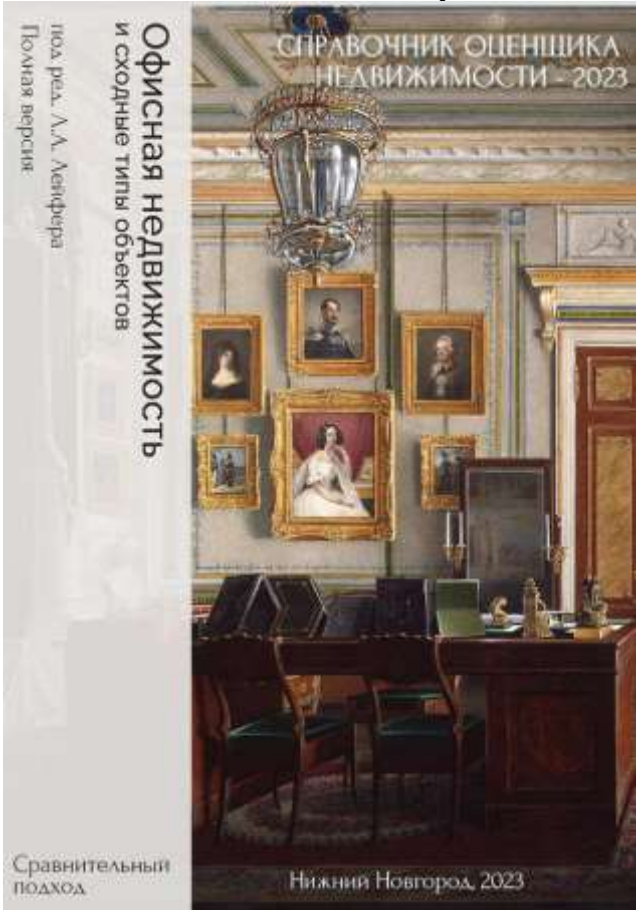
Объект –аналог №5.



https://www.avito.ru/suhoy_log/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230.9_m_2605247398

10.3. Справочная литература

Справочник оценщика недвижимости



УДК 332 (035)
ББК 65.223я22
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:
Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», кандидат технических наук.

В разработке справочника принимали участие:
Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарий.
Нестерова Д.В. - ответственный исполнитель по справочнику.
Шмыкова К.А. – ответственный исполнитель по справочнику, обработка статистических и экспертных данных, подготовка окончательной версии справочника.
Акобян А.А. – разработка макросов для обработки, участие в обработке исходных данных.

DOI 10.34980/w4003-6229-0468-a



Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкоклассные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 65. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,87	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

8754/23 ООО "Эксперт"

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал



Рис. 62

Таблица 144. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

Таблица 173. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,05
	отдельного входа нет	0,95	1,00

Таблица 174. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, г. Санкт-Петербург

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

Таблица 175. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Таблица 176. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,03
	отдельного входа нет	0,97	1,00

Таблица 239. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

8754/23 ООО "Эксперт"

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

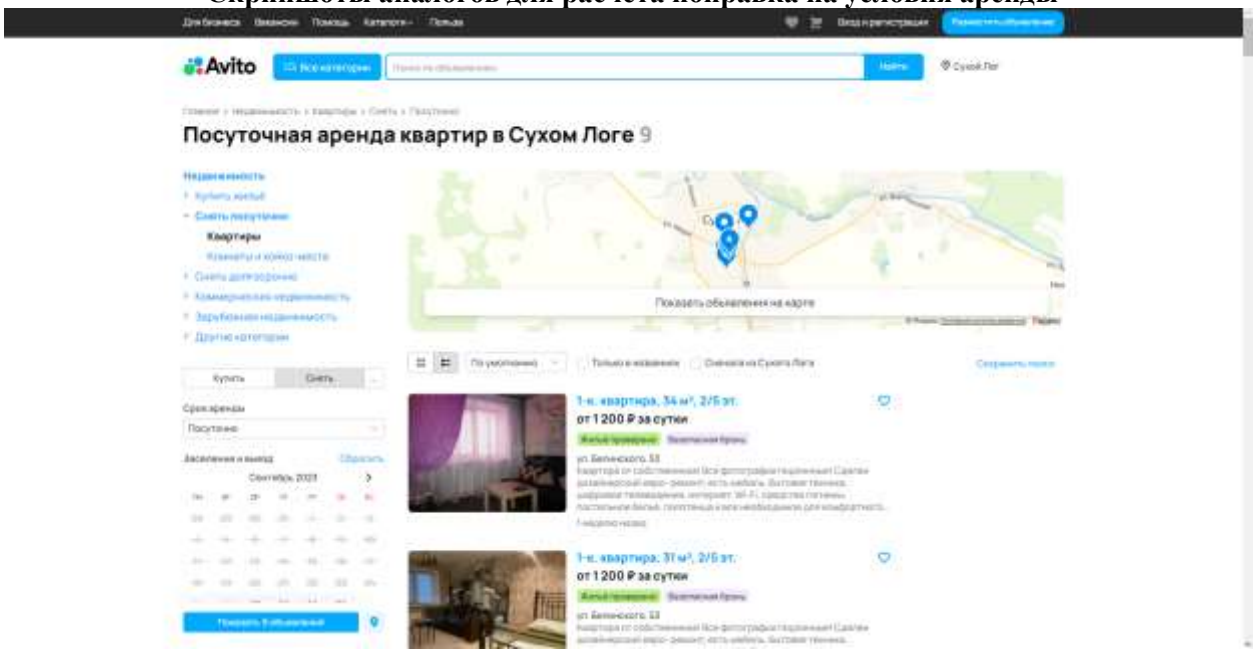
13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

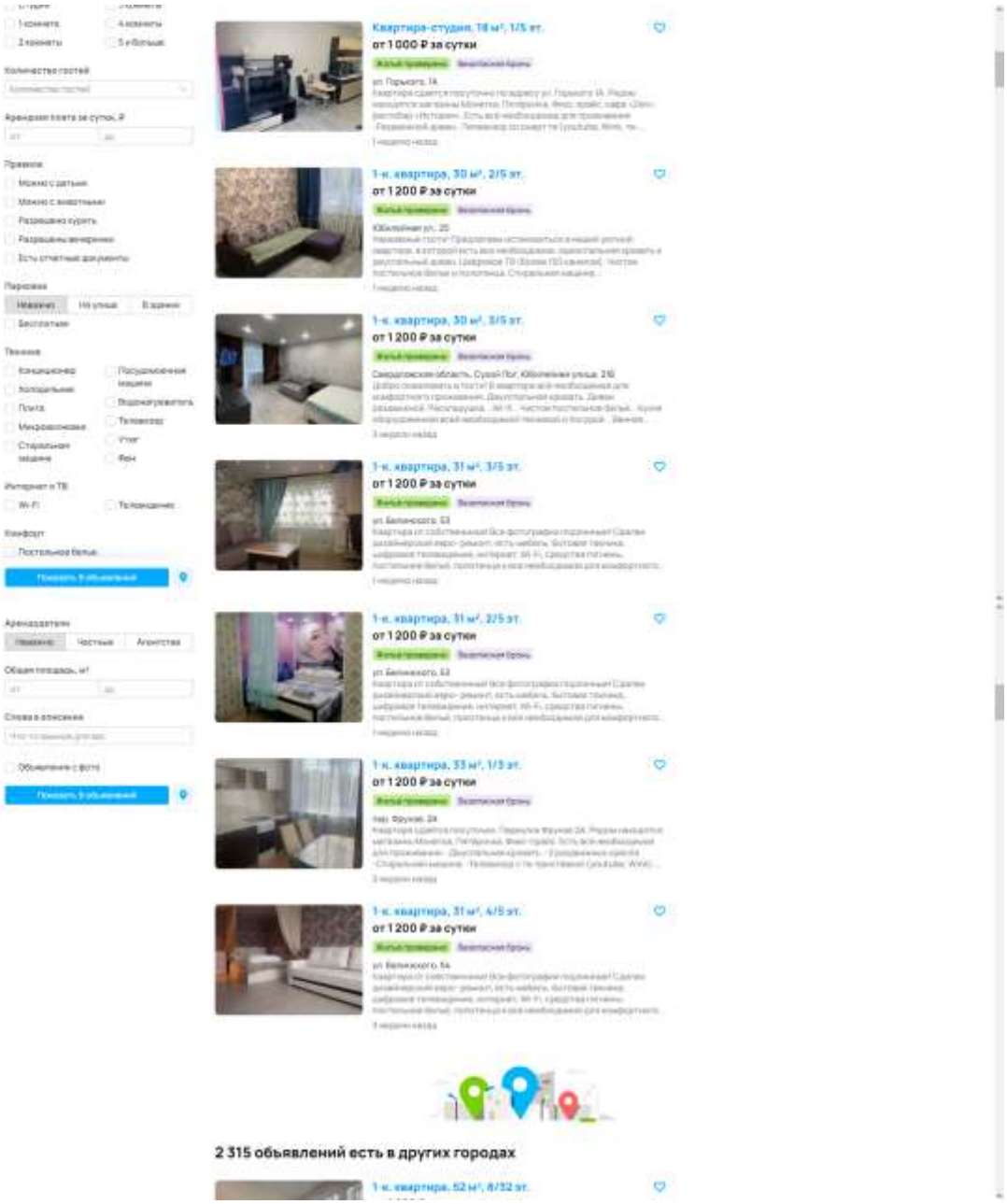
Таблица 269. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса C и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	7,4%	6,8%	8,1%
2. Офисные объекты класса C и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

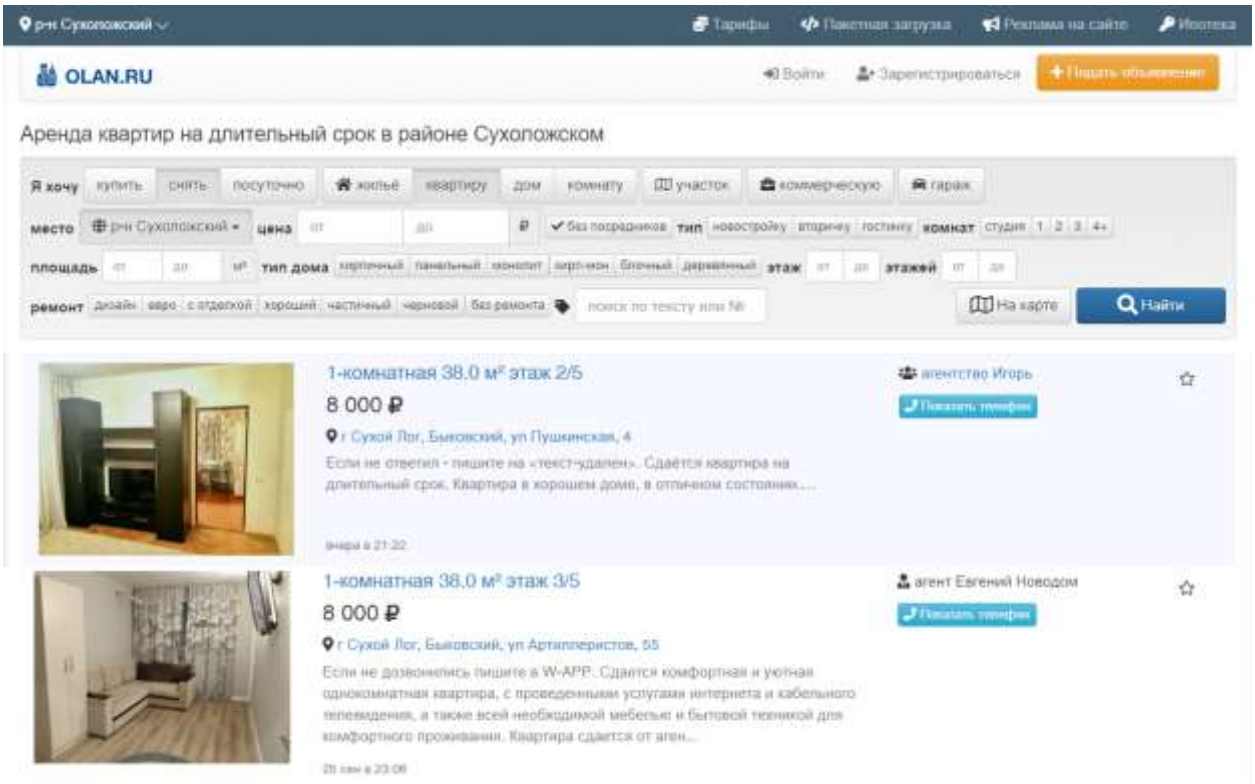
8754/23 ООО "Эксперт"

Скриншоты аналогов для расчета поправка на условия аренды





https://www.avito.ru/suhoy_log/kvartiry/sdam/posutochno/-ASgBAgICAkSSA8gQ8AeSUg?cd=1



https://olan.ru/r-n-suholozhskiy/for-rent-flat

10.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 305210

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №499844 серия 66 АВ от 16.02.2007 г.

Дата выдачи: 07.03.2014 г.

Документы-основания:
Договор о закреплении имущества на праве оперативного управления №47 от 03.08.2006 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное автономное учреждение культуры "Дворец культуры "Кристалл". ИНН 6633010938. ОГРН 1069633004759. КПП 663301001. Дата регистрации: 24.01.2006 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России №19 по Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, 2.

Вид права: оперативное управление

Объект права:
Нежилое помещение №2 с подвалом, назначение: нежилое. Площадь: общая 6926.7 кв.м. Этаж: 1,2,3.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, д. 2

Кадастровый (или условный) номер:
66:63:0101042:425

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.02.2007 г. сделана запись регистрации № 66-66-14/001/2007-088

Государственный регистратор: / Путинцева Н. А. /

66 АЖ 305210

Приложение 2
-07- 07 2006г.

Экспликация

к поэтажному плану нежилого помещения в строении литера А, расположенного в г. Сухой Лог, по ул. Юбилейная, №2

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м					Высота помещения по внутреннему обмеру
						Общая площадь	культурно-досуговое		подвальное		
							Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	
			34	Туалет	0,89 * 1,80	1,6				1,6	
			35	Коридор	1,94 * 3,94	7,6				7,6	
			36	Коридор	2,10 * 0,87	1,8				1,8	
			37	Умывальная	4,80 * 5,43 - 0,50	25,6				25,6	
			38	Коридор	(9,41 + 7,25)/2 * 2,94	24,4				24,4	
					Итого по подвалу	1179,3			827,8	51,5	
		1	39	Фойе	5,56 * 20,69 - 2,94 * 1,55 - 2,51 * 2,12	105,2		105,2			3,23
			40	Банкомат	1,40 * 2,79	3,9		3,9			
			41	Кабинет	2,65 * 3,92	10,4	10,4				
			42	Кабинет	2,72 * 3,93	10,6	10,6				
			43	Коридор	5,40 * 1,53	8,3		8,3			
			44	Коридор	2,95 * 4,03	11,9		11,9			
			45	Лестничная клетка	6,02 * 2,76	16,6		16,6			
			46	Кабинет	2,39 * 3,95	9,4	9,4				
			47	Умывальная	1,18 * 1,27	1,5		1,5			
			48	Туалет	0,79 * 1,18	0,9		0,9			
			49	Коридор	1,05 * 2,15	2,3		2,3			
			50	Склад	2,50 * 4,02	10,0	10,0				
			51	Помещение для животных	5,49 * 10,50	57,6	57,6				
			52	Сцена	14,43 * 17,23	248,6	248,6				
			53	Зрительный зал	20,02 * 17,23 - (5,95 * 0,24)*2 - - 2,36 * 0,70 - (2,36 * 2,72)/2 - - 2,35 * 0,70 - (2,35 * 2,84)/2	332,2	332,2				
			54	Кабинет	4,32 * 5,75	24,8	24,8				
			55	Коридор	1,30 * 2,52	3,3		3,3			
			56	Кладовка	1,30 * 3,18	4,1		4,1			
			57	Кабинет	5,59 * 8,65	48,4	48,4				
			58	Кабинет	8,83 * 5,74 - 3,09 * 0,39	49,5	49,5				
			59	Кабинет	2,89 * 5,69 - 2,78 * 0,40	15,3	15,3				
			60	Кабинет	5,71 * 2,86	16,3	16,3				
			61	Кабинет	5,75 * 8,93 - 0,29 * 0,94 - - 1,04 * 0,25	50,8	50,8				
			62	Вестибюль	15,12 * 5,46	82,6		82,6			
			63	Склад	2,68 * 3,51	9,4	9,4				
			64	Коридор	14,10 * 1,82 - 0,34 * 0,33 - - 0,29 * 0,33 + 2,17 * 9,18 - - 0,80 * 0,47	45,0		45,0			
			65	Склад	5,35 * 3,55	18,9	18,9				
			66	Умывальная	1,50 * 2,96 - 1,18 * 0,30	3,5		3,5			
			67	Умывальная	1,29 * 1,77	2,3		2,3			
			68	Туалет	0,77 * 1,12	0,9		0,9			
			69	Туалет	0,88 * 1,12	1,0		1,0			
			70	Туалет	1,14 * 0,80	0,9		0,9			
			71	Туалет	1,14 * 0,87	1,0		1,0			

Приложение 2
от 07 2006г.

Экспликация

к поэтажному плану нежилого помещения в строении литера А, расположенного в г. Сухой Лог, по ул. Юбилейная, №2

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м					Высота помещения по внутреннему обмеру
						Общая площадь	культурно-досуговое		подвальное		
							Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	
			72	Умывальная	1,80 * 1,23	2,2		2,2			
			73	Умывальная	2,10 * 1,52	3,2		3,2			
			74	Лестничная клетка	6,45 * 3,12	20,1		20,1			
			75	Коридор	2,39 * 3,12	7,5		7,5			
			76	Коридор	17,58 * 8,40 + 4,81 * 2,39 + + 2,39 * 3,16	166,7		166,7			
			77	Буфет	4,20 * 4,15 - 0,68 * 0,42	17,1	17,1				
			85	Лестничная клетка	3,24 * 5,30	17,2		17,2			
			87	Тамбур	1,65 * 4,97	8,2		8,2			
			88	Холл	11,43 * 2,30 + 3,20 * 15,26 + 25,92 * 5,00 - 10,20 * 1,50 - 41,3 - 38,3	113,4		113,4			
			90	Лестничная клетка	3,20 * 5,32	17,0		17,0			
			93	Лестничная клетка	2,71 * 6,10	16,5		16,5			
			94	Тамбур	1,33 * 3,84	5,1		5,1			
			95	Торговое помещение	7,69 * 7,29 - 3,52 * 3,28	44,5	44,5				
			96	Склад	4,90 * 2,71	13,2	13,2				
			97	Кабинет	2,82 * 3,75	10,6	10,6				
			98	Музей	11,15 * 17,28 - 4,03 * 2,92 - (1,45 * 0,30) * 2	180,0	180,0				
			99	Кабинет	5,54 * 5,03 - 0,55 * 0,55	27,6	27,6				
			100	Кабинет	5,54 * 3,28	18,2	18,2				
			101	Коридор	2,08 * 8,76	18,2		18,2			
			102	Кабинет	3,23 * 2,95	9,5	9,5				
			103	Кабинет	3,18 * 5,67	18,0	18,0				
			104	Лестничная клетка	3,57 * 6,41	22,9		22,9			
			105	Туалет	2,44 * 3,83	9,3		9,3			
			106	Туалет	1,55 * 3,82	5,9		5,9			
			107	Фойе	8,04 * 2,02 + 8,13 * 2,02 + 21,60 * 5,50 + 6,15 * 17,17 + 8,86 * 5,98 - 2,01 * 0,32 + 5,30 * 2,39 - 0,42 * 4,06 - 0,48 * 0,48 - 0,46 * 0,46 - (0,47 * 0,47) * 2 - 0,50 * 0,30 - 0,42 * 0,42 + 0,60 * 5,51	332,8		332,8			
			108	Раздевалка	7,17 * 11,65 - 0,57 * 1,00 - 0,33 * 1,00 - 0,55 * 0,55 - 0,31 * 0,55	82,1	82,1				
			109	Кабинет	3,45 * 5,36	18,5	18,5				
			110	Кабинет	3,45 * 5,36	18,5	18,5				
			111	Банкомат	2,36 * 1,97	4,6		4,6			
			112	Коридор	5,53 * 4,34	24,0		24,0			
			113	Умывальная	5,55 * 2,46	13,7		13,7			
			114	Туалет	5,57 * 3,25	18,1		18,1			
			115	Лестничная клетка	5,50 * 8,96	49,2		49,2			
			116	Тамбур	5,51 * 1,97	10,9		10,9			
			117	Тамбур	5,50 * 1,54	8,5		8,5			
			118	Тамбур	1,72 * 5,58	9,6		9,6			

Приложение 2
2006г.

Экспликация

к поэтажному плану нежилого помещения в строении литера А, расположенного в г. Сухой Лог, по ул. Юбилейная, №2

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м					Высота помещения по внутреннему обмеру
						Общая площадь	культурно-досуговое		подвальное		
							Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	
				Итого по 1 этажу:		2570,0	1370,0	1200,0			
		2	119	Фойе	22,92 * 7,48 + 17,08 * 6,09 + 6,31 * 8,00 + 3,52 * 2,12 + 2,38 * 4,90 - (0,47 * 0,47) * 2 - 0,2 * 6	343,4		343,4			3,6
			120	Лестничная клетка	7,63 * 5,48	41,8		41,8			3,3
			121	Кабинет	5,53 * 3,41	18,9	18,9				
			122	Кабинет	5,53 * 2,37	13,1	13,1				
			123	Коридор	5,54 * 1,50	8,3		8,3			
			124	Коридор	5,54 * 2,70	15,0		15,0			
			125	Выставочный зал	14,56 * 5,55	80,8	80,8				
			126	Кабинет	2,64 * 3,87	10,2	10,2				
			127	Кабинет	3,01 * 3,93	11,8	11,8				
			128	Кабинет	2,75 * 3,92	10,1	10,1				
			129	Кабинет	2,72 * 3,96	10,8	10,8				
			130	Коридор	11,42 * 1,53	17,5		17,5			
			131	Коридор	2,82 * 4,04	11,4		11,4			
			132	Лестничная клетка	2,74 * 6,00	16,4		16,4			
			133	Кабинет	2,45 * 6,25	15,1	15,1				
			134	Кладовка	1,62 * 1,96	3,2		3,2			
			135	Кладовка	0,85 * 1,96	1,7		1,7			
			136	Кладовка	0,87 * 1,92	1,7		1,7			
			137	Кладовка	1,63 * 1,92	3,1		3,1			
			138	Кабинет	3,80 * 5,84	22,2	22,2				
			139	Туалет	0,98 * 1,36	1,3		1,3			
			140	Умывальная	0,77 * 1,36	1,0		1,0			
			141	Коридор	0,98 * 1,94	1,9		1,9			
			142	Шкаф	3,24 * 1,84	6,0		6,0			
			143	Раздевалка	2,74 * 1,82	5,0	5,0				
			144	Раздевалка	3,84 * 5,78	22,2	22,2				
			145	Коридор	1,30 * 1,82	2,4		2,4			
			146	Туалет	0,72 * 1,38	1,0		1,0			
			147	Умывальная	1,01 * 1,38	1,4		1,4			
			148	Кабинет	5,83 * 2,65	15,4	15,4				
			149	Спортзал	11,30 * 23,45	264,9	264,9				
			150	Раздевалка	3,42 * 2,58	8,8	8,8				
			151	Кабинет	3,40 * 2,62	8,9	8,9				
			152	Лестничная клетка	3,04 * 6,48	19,7		19,7			
			153	Коридор	14,40 * 2,15 - 0,39 * 0,80	30,7		30,7			
			154	Коридор	7,95 * (2,35 + 2,49)/2	19,2		19,2			
			155	Кабинет	4,17 * 4,15	17,3	17,3				
			156	Спортзал	7,31 * 17,60 - 0,1 * 2	128,5	128,5				
			157	Зал	27,41 * 25,92 - 3,28 * 5,40 - 3,28 * 5,50 - 11,1	663,7	663,7				
			158	Лестничная клетка	2,71 * 6,20	16,8		16,8			
			159	Кабинет	4,90 * 2,71	13,3	13,3				

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 610832

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 01.08.2014 г.

Документы-основания:
Постановление Главы Городского округа Сухой Лог №1316-ПГ от 24.06.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное автономное учреждение культуры "Дворец культуры "Кристалл". ИНН 6633010938. ОГРН 1069633004759. КПП 663301001. Дата регистрации: 24.01.2006 г., наименование органа регистрации: Межрайонная ИФНС России №19 по Свердловской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, 2.

Вид права: постоянное (бессрочное) пользование

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Земли, занятые под заведениями культуры и искусства. Площадь: 8089 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Юбилейная, дом 2

Кадастровый (или условный) номер:
66:63:0101042:10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.08.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-14/665/2014-395

Государственный регистратор: / Корионова Е. Н. /

66 АЖ 610832

10.5. Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23440В4001013
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – ЛУТКОВА НАТАЛЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

– риском наступления 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;

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
3 000 000 руб. 00 коп. **(Три миллиона рублей 00 копеек)**	**4 800 руб. 00 коп.** **(Четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,16%** от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«18» июля 2023 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «13» июля 2023 г.**	**по «12» июля 2024 г.**

Особые условия страхования: 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 **10%** от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

_____ **/Коваленко Г.Д/**

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «13» июля 2023 г. *Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург*

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23440B4001261

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

Адрес места нахождения на основании Устава: 624804, Свердловская область, г. Сухой Лог, ул. Победы, д. 1.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности

Страховая сумма	**Страховая премия**	
5 000 000 руб. 00 коп. **(Пять миллионов рублей 00 копеек)**	**7 000 руб. 00 коп.** **(Семь тысяч рублей 00 копеек)**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,14%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «11» августа 2023 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «11» августа 2023 г.**	**по «10» августа 2024 г.**

Особые условия страхования: 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 **10%** от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Оформлено в ФСЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4
Екатеринбургский филиал:
г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 16

От имени Страховщика:



_____/Коваленко Г.Д/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург ***Дата выдачи «09» августа 2023 г.***

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«23» января 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 924
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Луткова
Наталья Александровна

ИНН 663300072687

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1308/11

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 891704

Настоящий диплом выдан Лутковой Наталье Александровне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10" ноября 2010 г. по "05" мая 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте экономики и антикризисного управления
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05" мая 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лутковой Наталье Александровне
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2011

Типогр. МПФ, Москва, 2011, «А»

ООО «Эксперт», тел. (34373) 4-54-59, сот. 8-922-171-60-80

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021954-1 «18» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лутковой Наталье Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июня 2024 г.