



Отчёт № 07-7088/1-2023

ОБ ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, НАИМЕНОВАНИЕ: ПРОИЗВОДСТВЕННО-
БЫТОВОЙ КОРПУС, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 11:15:0101013:170, ПЛОЩАДЬ:
3 451 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КОМИ, Г. УСИНСК,
УЛ. СЕВЕРНАЯ, ДОМ 22

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 01.09.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.09.2023 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РУСКОНСАЛТ»

ЗАКАЗЧИК: ИП ЖУРАВКОВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
2.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	7
2.4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
2.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	9
2.7 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
2.8 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	10
3 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	11
3.3 РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	12
3.4 БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
3.6 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.7 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.8 СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	37
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	38
4.2 ВЫВОДЫ	38
5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	45
5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	47
5.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	51
5.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	57
6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
6.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
6.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	60
6.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	61
6.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА	62
6.5 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	63
7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	64
7.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	64
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ	64
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	77
9 ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78

9.1 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	78
9.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	78
10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	79
10.1 СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	79
10.2 НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	79
10.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	79
11 ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	80
12 ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ	201
13 ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	242

1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	№07-7088/1-2023 от 07.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Договор №07-7088-2023 от 24.07.2023 г. заключенный между ООО «РУСКонсалт» и ИП Журавковым Владимиром Николаевичем
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание. Наименование: производственно-бытовой корпус. Количество этажей: 4, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 11:15:0101013:170. Площадь: 3 451 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22
Краткое описание имущественных прав на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Журавков Владимир Николаевич
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке	
Затратный подход	Обоснованный отказ
Сравнительный подход	11 260 600 рублей
Доходный подход	Обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки	11 260 600 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагается использовать для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии со ст. 22.1 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 19.12.2022 г. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

Таблица 2. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание. Наименование: производственно-бытовой корпус. Количество этажей: 4, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 11:15:0101013:170. Площадь: 3 451 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22	11 260 600

Оценщик

П. В. Семенов

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «РУСКонсалт»

П. В. Семенов

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	Нежилое здание. Наименование: производственно-бытовой корпус. Количество этажей: 4, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 11:15:0101013:170. Площадь: 3 451 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки, за исключением публичных сервитутов и градостроительного регулирования территории
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в разделе 3 Отчета на основании документов, приведенных в разделе 3.1. Отчета
Цель проведения оценки, с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	Определение рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии со ст. 22.1 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 19.12.2022 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
Вид стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках (п. 13 ФСО II)
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка (п. 14 ФСО II)
Иные предпосылки	Отсутствуют
Дата оценки	«01» сентября 2023 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки и контактная информация для организации осмотра	Осмотр проведен 01 сентября 2023 г. Вид осмотра – полный внешний и внутренний осмотр.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Отсутствуют
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)	Отсутствуют
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Результат оценки предполагается использовать для подачи заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со ст. 22 п. 1 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Результаты, полученные при оценке имущества, могут применяться Заказчиком и иными лицами в соответствии с целью, указанной в Задании на оценку. Не допускается использование, распространение и публикация отчета об оценке или частей отчета об оценке иными лицами без письменного согласия Исполнителя
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме, как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
Представление итогового результата оценки	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, необходимые для оценки предоставляются Заказчиком на электронный почтовый ящик: info@ru-consult.com, срок предоставления определяется Заказчиком.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Отсутствует
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достоверной информации по объекту оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости

	<p>объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. • Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. • Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	---

2.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Индивидуальный предприниматель Журавков Валерий Николаевич (ИП Журавков Валерий Николаевич)
ОГРНИП	304110611800041
ИНН	110600051609
Место нахождения	298306, Республика Крым, г. Керчь, ул. Калинина, д.21

Таблица 5. Сведения об оценщике

ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	Ассоциация СРО «СОЮЗ» 105064, г. Москва, ул. Садовая - Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Регистрационный номер в реестре Ассоциации СРО «СОЮЗ» 1176, дата включения в реестр 01.07.2014 г. Свидетельство о регистрации № С-0755 от 22.07.2020 г.
№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГУС о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП №989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Сведения о выданных квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025012-1 от 15.07.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025013-2 от 15.07.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 021457-3 от 11.06.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Трудовой договор	Трудовой договор № 1/2021 от 15.01.2021 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	СПАО «РЕСО-Гарантия». № 922/2337753374 с 16.04.2023 г. по 15.04.2024 г. Лимит ответственности 30 000 001 рубль.
Местонахождение оценщика	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
Почтовый адрес	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
Номер контактного телефона	8(863) 310-69-07
Адрес электронной почты оценщика	semenov@ru-consult.com

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	«РУСКОНСАЛТ»
Местонахождение	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
ОГРН и дата его присвоения	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
ИНН/КПП	6163095497/616801001
Страховой полис	Страховой полис №922/2337025134, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 100 000 001 руб., срок действия: с 16.04.2023 по 15.04.2024 г.
Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью	ООО «РУСКОНСАЛТ» имеет в штате более 2 специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик за-	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РУСКОНСАЛТ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от

ключил трудовой договор:	29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
---------------------------------	---

2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

2.4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
12. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам и правилам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
13. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие.
14. Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнители не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик и Исполнители не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
15. Сведения об экологическом загрязнении Объекта оценки отсутствуют. В рамках данной работы имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад иму-

щества, а также объект оценки рассматривается свободным от обременений.

16. Учитывая позицию Минэкономразвития России (Письмо №Д22и-2849 от 01.02.2019 г.¹), законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и соответственно включение указанного налога в отчет об оценке. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта недвижимости не должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

17. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

2.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО II);

¹ <https://lk.sroarmo.ru/blog/nds-i-rynochnaya-stoimost-poziciya-minekonomrazvitiya-rossii/>,
verhovnogo-suda-pri-osparivanii-kadaastrovyy-stoimosti-vydelyat-nds-v-sostave

<https://sroarmo.ru/blog/obzor-praktiki->

- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АСОО «СОЮЗ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства АСОО «СОЮЗ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), Протокол от 21.01.2016 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества для целей залога, являются ФСО I-VI, ФСО №7.

2.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

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

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7 ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации уста-

новлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Выводы: объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: Республика Коми, г. Усинск, ул. Северная, дом 22. Объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу: Журавкову Владимиру Николаевичу. Наличие обременений: не зарегистрировано.

2.8 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие действия²:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

² п. 1 ФСО III

3 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 7.15 ФСО VI, Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРН от 28.04.2023 г. (нежилое здание).
- Выписка из ЕГРН от 01.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-199564882 (нежилое здание) (электронный документ).
- Выписка из ЕГРН от 01.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-199559259 (земельный участок) (электронный документ).
- Договор №239/2023 купли-продажи имущества от 13.02.2023 г.
- Акт приема-передачи имущества от 17.03.2023 г.
- Технический паспорт производственно-бытового корпуса, составлен по состоянию на 23.06.2000 г.
- Заключение по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания производственно-бытового корпуса ПФ «Вуктылгазгеофизика» ООО «Газпром недра» по адресу: Республика Коми, г. Усинск, ул. Северная, д. 22, 1-ый массив, 13-ый квартал от 08.04.2020 г.
- Справка о наличии коммуникаций.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоудостоверяющие документы, а также документы технической инвентаризации. Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету. Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Наименование этапа	Описание этапа	Комментарий
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.))	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на который оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки в документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки	Проведено
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено. Согласно Выписке из ЕГРН, за объектом оценки обременений не зарегистрировано. В рамках настоящего отчета объект оценки оценивается свободным от обременений.
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено (в составе объекта оценки отсутствует имущество, не являющееся недвижимым)
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено. Принадлежность здания конкретному земельному участку определена на основании данных Росреестра и Публичной кадастровой карты.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

3.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Усинске Республики Коми.

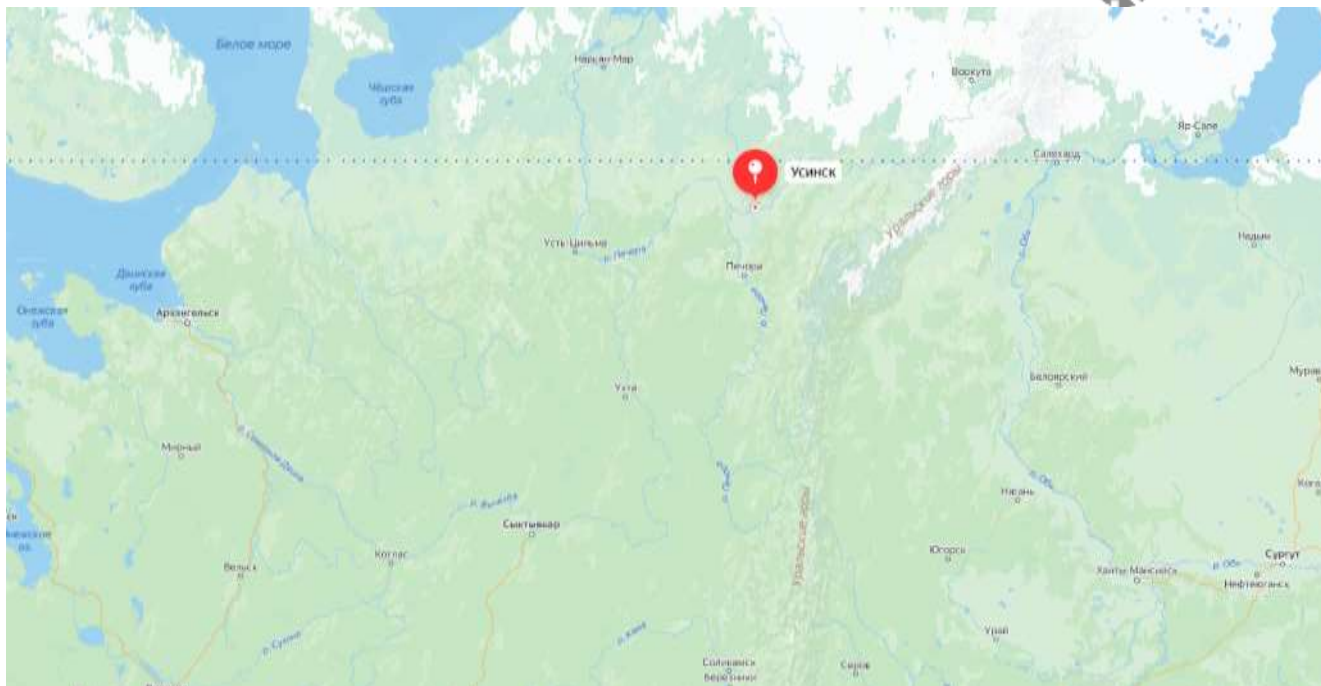


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

3.3 РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Общие сведения о Республике Коми

Республика Коми — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Численность населения - 726 434 чел. (2023).

Входит в Северо-Западный федеральный округ, является частью Северного экономического района. Географически расположена на северо-востоке европейской части России.

Столица — город Сыктывкар.

Республика расположена на северо-востоке европейской части Российской Федерации, в пределах Печорской и Мезенско-Вычегодской низменностей, Среднего и Южного Тимана, западных склонов Уральских гор (Северный, Приполярный и Полярный Урал).

Граничит с Тюменской областью (а именно с входящими в её состав Ямало-Ненецким автономным округом (северо-восток, восток), Ханты-Мансийским автономным округом (юго-восток, юг)), Свердловской областью (юг), Пермским краем (юг), Кировской областью (юг, юго-запад, запад), Архангельской областью (включая Ненецкий автономный округ; северо-запад, север, северо-восток).

В административно-территориальном отношении Республика Коми делится на следующие административно-территориальные единицы: 8 городов республиканского значения с подчинёнными им территориями (Сыктывкар, Воркута, Вуктыл, Инта, Печора, Сосногорск, Усинск, Ухта) и 12 районов (Ижемский, Княжпогостский, Койгородский, Корткеросский, Прилузский, Сыктывдинский, Сысольский, Троицко-Печорский, Удорский, Усть-Вымский, Усть-Куломский, Усть-Цилемский). Районы и территории, подчинённые городам республиканского значения, подразделяются на административные территории. Города республиканского значения могут подразделяться на районы в городах.

Экономика Коми связана с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых — нефть, газ, уголь, бокситы, самоцветы и т. д., обработка древесины и бумагоделательные предприятия.

По особенностям геологического строения можно выделить Полярно-Приполярно-Уральскую, Пай-Хой-Южно-Новоземельскую, Печорскую, Тиманскую и Вятско-Двинскую металлогенические провинции. Состояние общей геологической изученности территории Республики Коми и степень разведанности позволяют пока выделять в качестве наиболее значимых для народного хозяйства только ограниченный круг полезных ископаемых. К ним, в частности, относятся: уголь, нефть, природный газ, бокситы, золото и алмазы.

Транспортную сеть в Республике Коми составляют:

2,3 тыс. км железнодорожных путей (в том числе 1,7 тыс. км общего пользования),

4,1 тыс. км внутренних водных судоходных путей (в том числе 3,1 тыс. км общего пользования, из них водные пути Печорского бассейна — 2,5 тыс. км, Вычегодского бассейна — 0,6 тыс. км),

11,8 тыс. км автомобильных дорог (в том числе 6,3 тыс. км автомобильных дорог общего пользования).

Основу железнодорожной сети общего пользования на территории Республики Коми образует железнодорожная магистраль Котлас — Воркута, являющаяся частью Северной железной дороги, общей протяжённостью 1,7 тыс. км и три малоинтенсивные железнодорожные линии Микунь — Кослан — Вендинга, Сосногорск — Троицко-Печорск и Сыня — Усинск.

На территории Республики Коми функционируют аэропорты «Сыктывкар», «Воркута», «Ухта», «Печора», «Усинск», «Инта» и «Усть-Цильма», которые входят в состав «Комиавиатранс».

Система магистрального транспорта газа по территории Республики Коми состоит из четырёх очередей магистральных газопроводов (протяжённостью 7300 км), газопроводов-отводов (1200 км) и конденсаторов (545 км). Основной объём газа поставляется с месторождений Тюменской области. Протяжённость системы магистральных газопроводов в одноконтурном исполнении по территории Республики Коми составляет 4000 км. Транспорт газа по территории Республики Коми осуществляет ООО «Газпром трансгаз Ухта» (структурное подразделение ОАО «Газпром»). Магистральные газопроводы обеспечивают бесперебойную доставку более 100 млн тонн естественного газа по территории республики. Доля трубопроводного транспорта в общем объёме грузоперевозок составляет 74,5 %.

Общие сведения о г. Усинск

Усинск (коми Ускар) — город в Республике Коми Российской Федерации. Образует муниципальный округ «Усинск». Численность населения 32 182 чел. (2021).

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

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

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

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

Транспорт:

1. Конечная железнодорожная станция на линии «Сыня—Усинск» Северной железной дороги (это линия, которую предполагалось продлить до Нарьян-Мара к месторождениям нефти).
2. Город имеет свой аэропорт с ВПП длиной 2,5 км. Взлётно-посадочная полоса покрыта искусственным покрытием (ИВПП). Аэропорт способен принимать грузовые самолёты Ан-12, Ан-26, Ил-76. И другие типы воздушных судов: Ан-24, Ил-114, Ту-134, Ту-154, Як-40, Як-42, АTR-42, CRJ-100, МИГ-31, Embraer EMB 120 Brasilia, SAAB-2000, Boeing 737, а также вертолёты всех типов. Базирующиеся авиакомпании: «Комиавиатранс».
3. Автодороги, соединяющей Усинск с центром России, нет. Имеется автозимник Усинск-Усть-Лыжа. Автодорога с перерывами строится уже не один десяток лет и по состоянию на 2020 год осталось в недостроенном состоянии около 65 км. Посредством зимника, функционирующего, как правило, с января по середину апреля, имеется прямое сообщение с городами Республики Коми, а также Ненецким автономным округом.
4. В навигационный период осуществляется судоходство (есть пассажирская линия по рекам Уса и Печора).

В Усинске существует 5 общеобразовательных школ, одна начальная школа, одна открытая сменная школа и Центр дополнительного образования детей. Работают 11 детских садов и один детский дом. Помимо этого, в городе имеется вуз — филиал Ухтинского государственного технического университета. Также в Усинске действует Политехнический техникум (бывший лицей № 36), в котором можно получить среднее профессиональное образование.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>.

3.4 БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Значение	
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Доступ к объекту оценки оценивается как хороший. Объект расположен в 800 от ул. Промышленная (магистраль с высокой проездежностью). Подъезд у Объекту оценки осуществляется с ул. Северная	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя. Прилегающая территория представлена производственно-складской застройкой. В окружении расположены: производственно-складские объекты, магазины, АЗС, столовая.	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Повышающие: не выявлены. Снижающие: не выявлены.	
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет	
Окружающая застройка основная	Производственно-складская	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоемы	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Нет
	Детский сад	Нет
	Отделение банка	Нет
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Нет
	Поликлиника	Нет
Близость остановок общественного транспорта	До ближайшей остановки «Северная нефть» на ул. Промышленная около 1 км	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная около здания	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Линия расположения	Здание расположено внутриквартально, в 800 от ул. Промышленная (магистраль с высокой проездежностью). Подъезд к зданию осуществляется по второстепенной улице Северная	

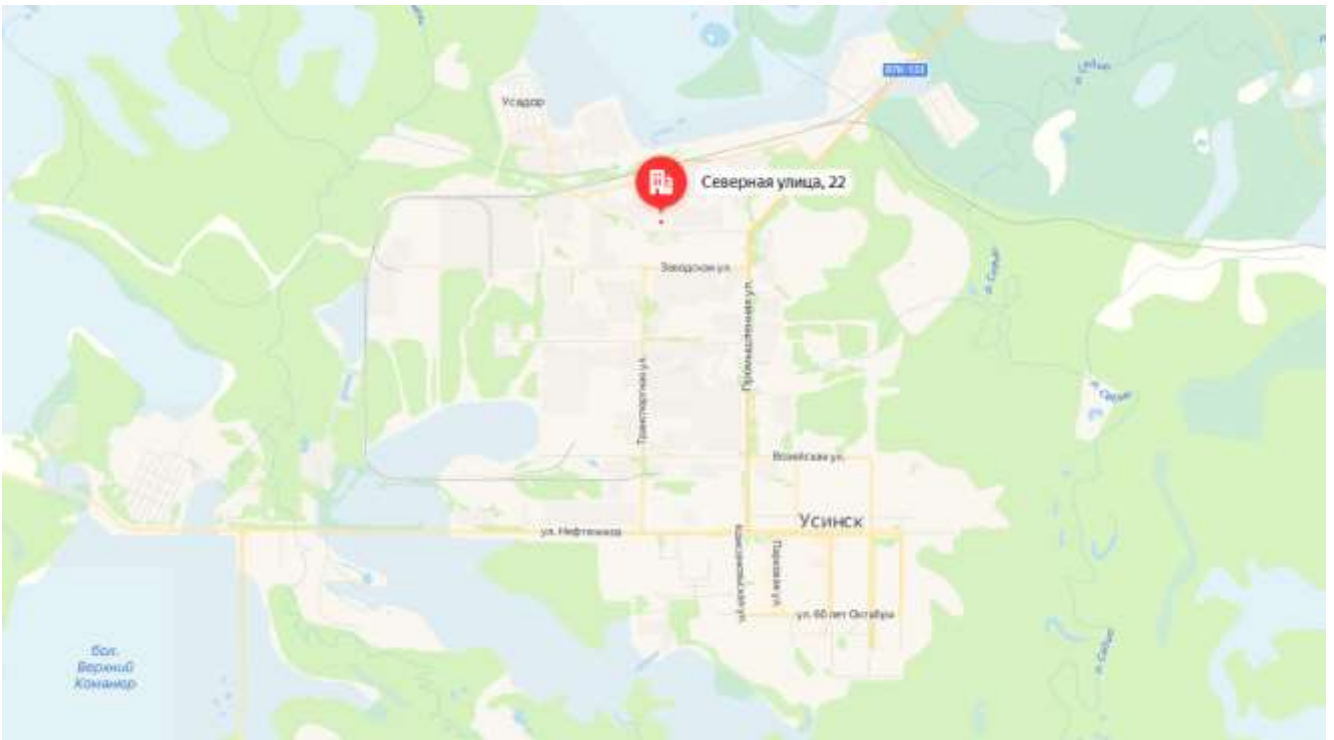


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте города

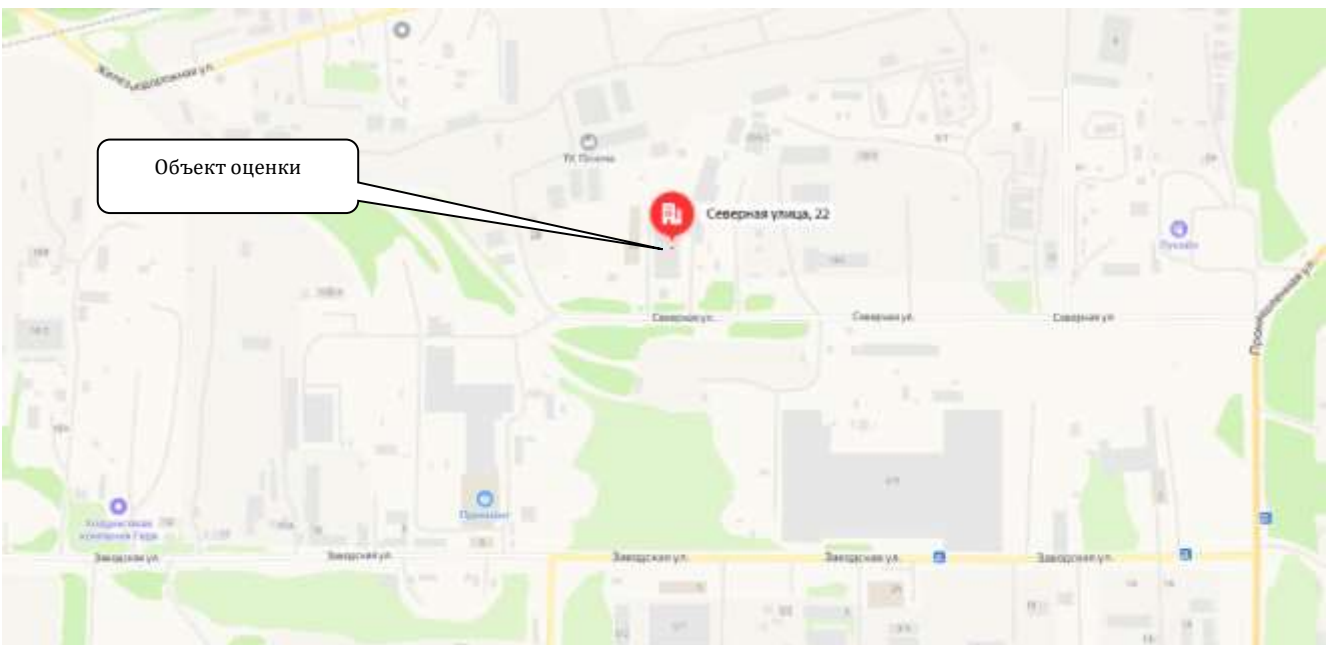


Рисунок 3. Расположение объекта оценки в микрорайоне города



Рисунок 4. Вид со спутника

3.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование показателя	Характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание (производственно-бытовой корпус)
Литера	А, Б, В
Кадастровый номер	11:15:0101013:170
Адрес	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22
Собственник	Журавков Владимир Николаевич
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	77 604 465.46
Общая площадь, кв.м.	3 451
Строительный объем, куб. м	32 406, в т.ч. лит. А – 5419, лит. Б – 7622, лит. В - 19365
Расположение на этаже	1-4
Назначение помещений, кв.м	Административно-бытовая часть: 1507,3, Производственно-складская часть: 1943,7 (распределение площадей Объекта оценки по назначению приведено в Табл. №11)
	Конструктивные элементы здания
Фундамент	Ж/бетонный, состояние - удовлетворительное
Материал стен	Лит. А – кирпичные, лит. Б – кирпичные, панельные, лит. В - кирпичные, панельные; состояние – выявлены единичные трещины глубиной раскрытия до 1 см, местами – отпадение штукатурки с фасада здания и во внутренних помещениях, единичное выпадение кирпичей
Материал перегородок	Лит. А – кирпичные, лит. Б – кирпичные, панельные, лит. В - кирпичные, панельные; состояние – выявлены единичные трещины глубиной раскрытия до 1 см, местами – отпадение штукатурки во внутренних помещениях
Материал перекрытий	Ж/бетонное; состояние – местами следы протечек и оголение арматуры, отпадение штукатурки
Материал кровли	Рулонная; состояние – удовлетворительное. На момент оценки в здании производится ремонт кровли
Материал окон	Металлопластиковые, деревянные; состояние – металлопластиковые окна в хорошем состоянии, деревянные – требуют замены (стекла частично разбиты, рамы перекошены, осыпается штукатурка под рамами), часть окон отсутствует
Материал дверей	Металлические, деревянные, состояние – удовлетворительное, часть дверей и ворот отсутствует
Наличие каркаса	Железобетонные столбы, состояние - удовлетворительное
Год постройки	1988
Этажность здания	4
Подземные этажи	Нет
Физический износ (по данным Технического паспорта)	10%
Физический износ (определенный Оценщиком на основании шкалы экспертных оценок, см. Табл. №10)	60%

Наименование показателя	Характеристика показателя
Состояние имущества	Требует ремонта. На момент оценки в здании производится капитальный ремонт – часть окон заменены на металлопластиковые, выполняется ремонт кровли
Подключение к коммуникациям	
Коммуникации (Электроснабжение)	Есть
Коммуникации (Отопление)	Есть (центральное)
Коммуникации (Водоснабжение)	Есть
Коммуникации (Канализация)	Есть
Видеонаблюдение	Есть
Охранная сигнализация	Нет
Пожарная сигнализация	Нет
Внутренняя отделка	
Отделка полов	Административно-бытовая часть: керамическая плитка, линолеум (в неудовлетворительном состоянии), в части помещений напольное покрытие отсутствует Производственно-складская часть: бетонные
Отделка стен	Административно-бытовая часть: обои, окраска, керамическая плитка (частично демонтировано, частично находится в неудовлетворительном состоянии) Производственно-складская часть: без отделки, окраска
Отделка потолков	Административно-бытовая часть: побелка, обшивка фанерой (частично демонтировано, частично находится в неудовлетворительном состоянии) Производственно-складская часть: без отделки
Состояние отделки	Требует ремонта. На момент оценки в здании производится капитальный ремонт
План/эскиз/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть / есть
Информация о разрешенном использовании Объекта оценки	Нежилое (производственно-бытовой корпус)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется

Таблица 10. Шкала экспертных оценок (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ
Отличное	Практически новый объект	0-15%%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35%%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60%%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80%%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100%%

Таблица 11. Распределение площадей объекта оценки (по назначению)

№ помещения на поэтажном плане	Наименование	Площадь, кв.м	Производственно-складские площади, кв.м	Административно-бытовые площади, кв.м
1 этаж				
1	Кабинет	18,8		18,8
2	Кабинет	13,1		13,1
3	Тамбур	3		3
4	Кабинет	17,7		17,7
5	Подсобное	10,5		10,5
6	Подсобное	6,7		6,7
7	Столовая	52,5		52,5
8	Кладовка	2,3		2,3
9	Кабинет	12		12
10	Склад	5	5	
11	Коридор	49,8		49,8
12	Сан.узел	3,1		3,1
13	Сан.узел	1,3		1,3
14	Сан.узел	3,4		3,4
15	Подсобное	3		3
16	Подсобное	1,6		1,6
17	Сан.узел	14,2		14,2
18	Подсобное	11,1		11,1
19	Бойлерная	28,8		28,8
20	Склад	8,9	8,9	
21	Склад	8,9	8,9	
22	Склад	8,6	8,6	
23	Вестибюль	41,7		41,7
24	Тамбур	3,2		3,2
25	Тамбур	3,3		3,3
26	Цех	420,8	420,8	
27	Цех	707,9	707,9	
28	Инструмент.	37,8	37,8	
29	Аккумулят.	29,6	29,6	
30	Аккумулят.	16	16	
31	Цех топл.ап.	14,8	14,8	
32	Эл.цех	33,1	33,1	
33	Подсобка	5,1	5,1	

№ помещения на поэтажном плане	Наименование	Площадь, кв.м	Производственно-складские площади, кв.м	Административно-бытовые площади, кв.м
34	Гараж	69,6	69,6	
35	Коридор	4	4	
36	Коридор	10,3	10,3	
37	Вулканизат.	20	20	
38	Вулканизат.	30,1	30,1	
39	Раздевалка	68,8		68,8
40	Раздевалка	71,4		71,4
41	Токарный цех	355,2	355,2	
42	Инструмент.	16,4	16,4	
43	Раздевалка	52,1		52,1
44	Моторн.цех	141,6	141,6	
Итого по 1 этажу		2437,1	1943,7	493,4
2 этаж				
1	Кабинет	19		19
2	Кабинет	17,3		17,3
3	Акт.зал	70,9		70,9
4	Кабинет	15,1		15,1
5	Кабинет	19,3		19,3
6	Кабинет	18,7		18,7
7	Кладовка	16,6		16,6
8	Сауна	5,1		5,1
9	Коридор	3,3		3,3
10	Душ	26,5		26,5
11	Коридор	11,7		11,7
12	Коридор	55,4		55,4
13	Коридор	20,1		20,1
14	Коридор	14,2		14,2
15	Коридор	7,9		7,9
Итого по 2 этажу		321,1	0	321,1
3 этаж				
1	Кабинет	19		19
2	Акт.зал	71		71
3	Кабинет	36,1		36,1
4	Кабинет	19,3		19,3
5	Кабинет	37,2		37,2
6	Кладовка	13,4		13,4
7	Сан.узел	14,9		14,9
8	Сан.узел	12,4		12,4
9	Подсобные	6,8		6,8
10	Подсобные	12,4		12,4
11	Подсобные	24,1		24,1
12	Кладовка	13,5		13,5
13	Кабинет	10		10
14	Кабинет	7,3		7,3
15	Коридор	37,9		37,9
Итого по 3 этажу		335,3	0	335,3
4 этаж				
1	Кабинет	19		19
2	Кабинет	34,5		34,5
3	Кабинет	16,6		16,6
3'	Кабинет	20		20
4	Кабинет	14,2		14,2
4'	Кабинет	17,7		17,7
5	Кабинет	19,5		19,5
6	Кабинет	36,5		36,5
7	Кабинет	13,7		13,7
8	Кладовка	12,2		12,2
9	Сан.узел	12,9		12,9
10	Кабинет	12,4		12,4
11	Кабинет	12,1		12,1
11'	Кабинет	13,6		13,6
12	Кабинет	22,3		22,3
13	Коридор	14,1		14,1
14	Коридор	31,8		31,8
Итого по 4 этажу		323,1	0	323,1
А	Лестн.кл.	17,1		17,1
Б	Лестн.кл.	17,3		17,3
Итого по зданию		3451	1943,7	1507,3
Доля помещений в общей площади здания			56%	44%

Оцениваемое нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 11:15:0101013:41, площадь участка: 9700 кв.м.

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование показателя	Характеристика показателя
Адрес (местоположение)	Респ. Коми, г. Усинск, ул. Северная, дом 22, на земельном участке расположено здание - производственно-бытовой корпус
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Производственная деятельность: предприятия I и II класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта (производственные здания, сооружения для деятельности предприятий)
Кадастровый номер	11:15:0101013:41
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	1 690 419
Сведения о существующих обременениях третьих лиц на земельный участок	Не зарегистрировано
Сведения о существующих ограничениях на земельный участок	Согласно Публичной кадастровой карте через территорию земельного участка проходят следующие охранные зоны: ЗООИТ11:15-6.642 Приаэродромная территория аэропорта Усинск. Шестая подзона. ЗООИТ11:15-6.641 Приаэродромная территория аэропорта Усинск. Четвертая подзона. ЗООИТ11:15-6.165 Охранная зона ВЛ-10 кВ ПС "Промбаза" ф. №21 г. Усинск ЗООИТ11:15-6.1903 Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ от ПС 35/10кВ "Промбаза" фидер №21 в г. Усинске»
Площадь, кв. м	9700
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление
Форма участка	Сложная геометрическая форма, пригодная для застройки
Рельеф	Ровный

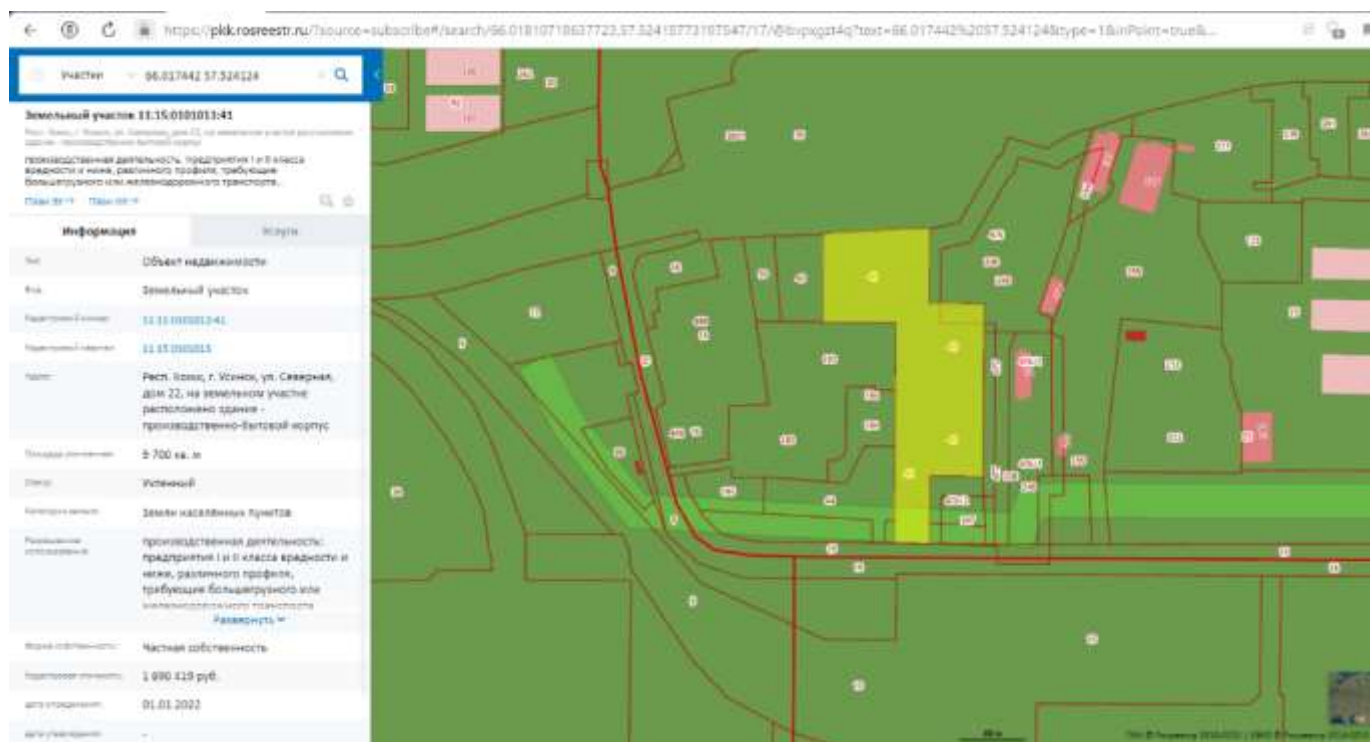


Рисунок 5. Данные Публичной кадастровой карты

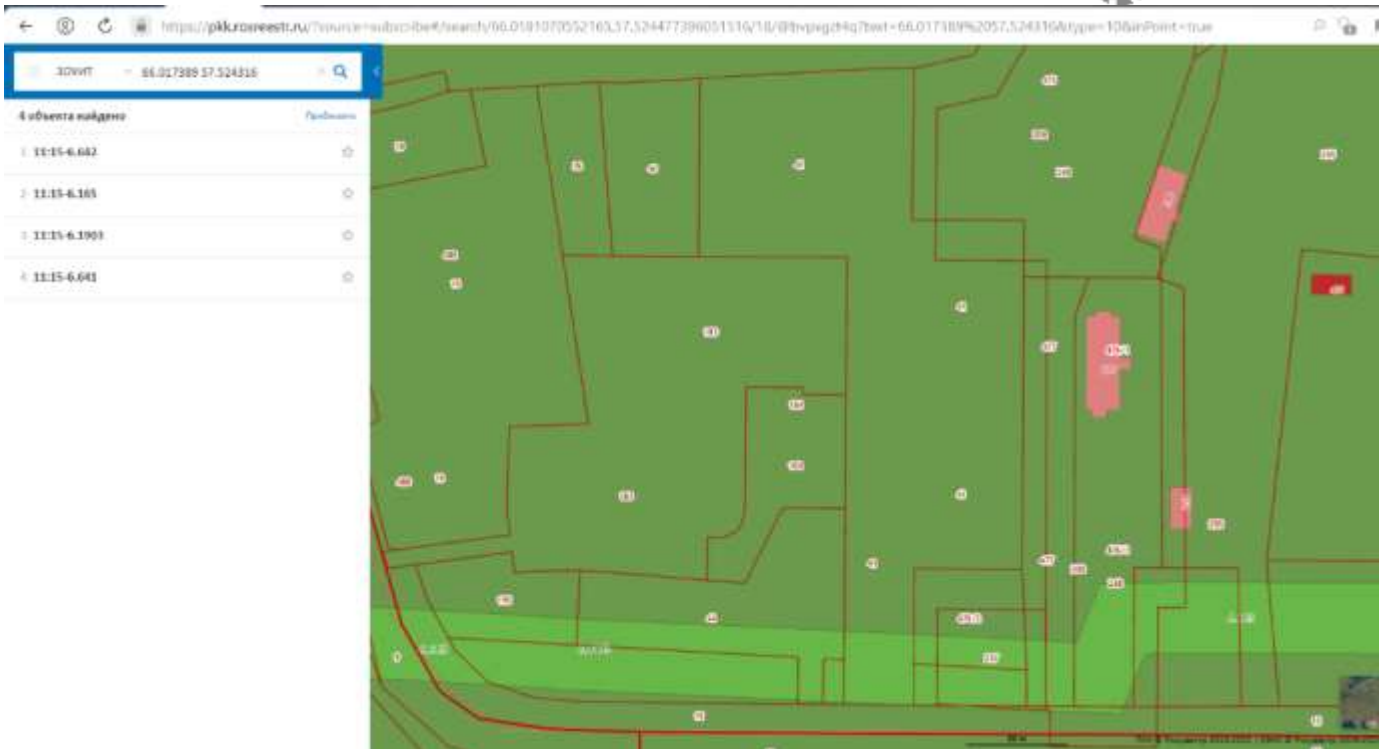


Рисунок 6. Данные по ЗОУИТ

3.6 ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

3.7 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Фасад здания



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения



Фото 11. Внутренние помещения



Фото 12. Внутренние помещения



Фото 13. Внутренние помещения



Фото 14. Внутренние помещения



Фото 15. Внутренние помещения



Фото 16. Внутренние помещения



Фото 17. Внутренние помещения



Фото 18. Внутренние помещения



Фото 19. Внутренние помещения



Фото 20. Внутренние помещения



Фото 21. Внутренние помещения



Фото 22. Внутренние помещения



Фото 23. Внутренние помещения

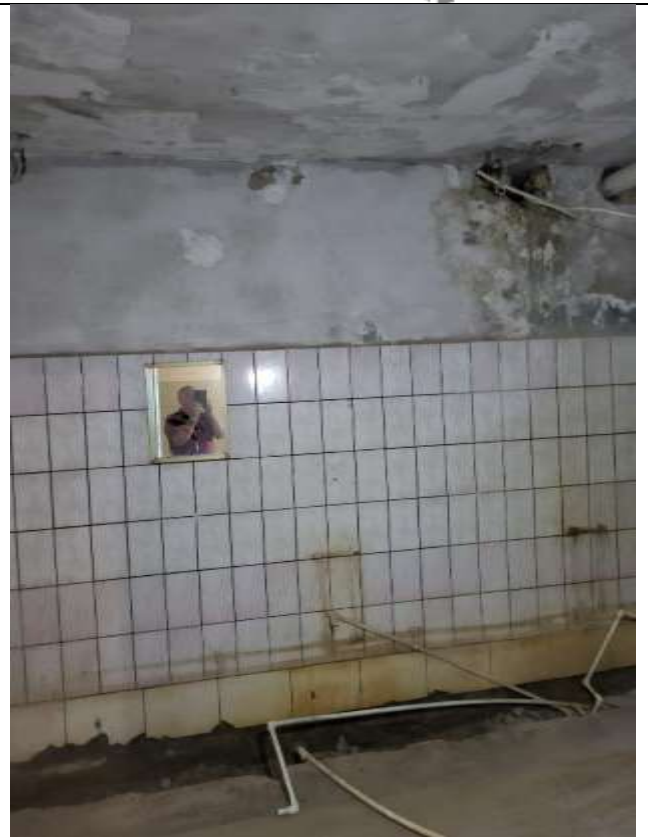


Фото 24. Внутренние помещения



Фото 25. Внутренние помещения



Фото 26. Внутренние помещения



Фото 27. Внутренние помещения



Фото 28. Внутренние помещения



Фото 29. Внутренние помещения



Фото 30. Внутренние помещения

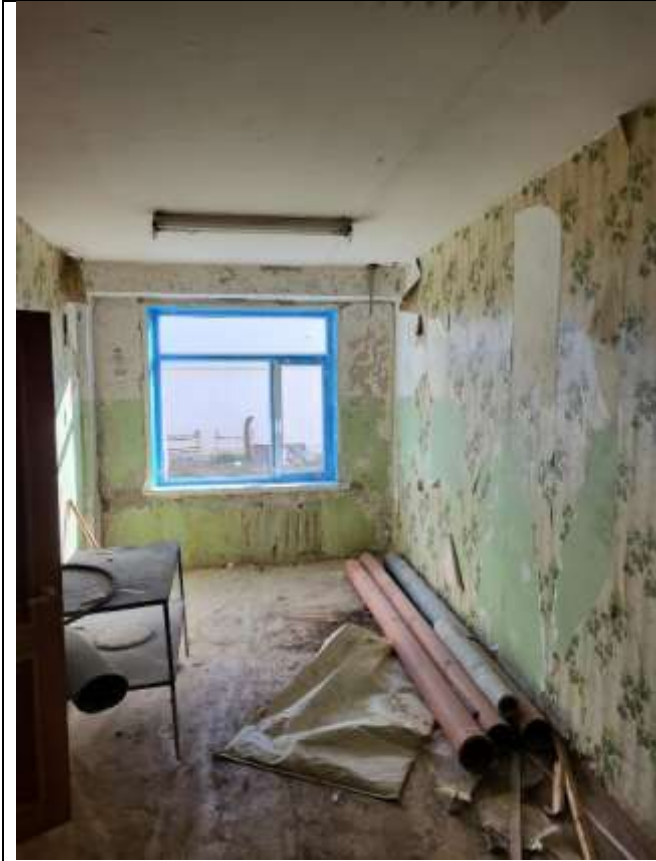


Фото 31. Внутренние помещения

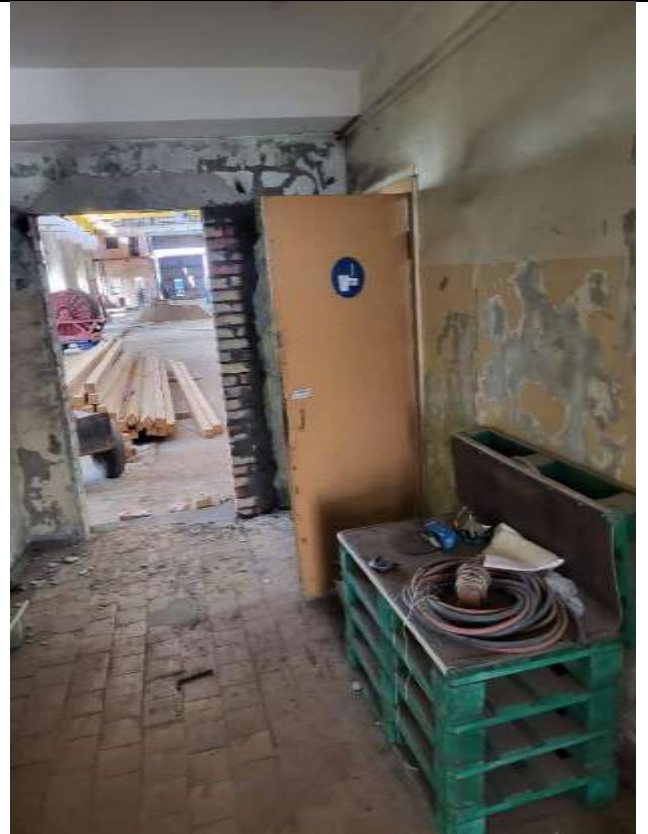


Фото 32. Внутренние помещения



Фото 33. Внутренние помещения



Фото 34. Внутренние помещения



Фото 35. Внутренние помещения



Фото 36. Внутренние помещения



Фото 37. Внутренние помещения



Фото 38. Внутренние помещения



Фото 39. Внутренние помещения



Фото 40. Внутренние помещения



Фото 41. Внутренние помещения



Фото 42. Внутренние помещения



Фото 43. Внутренние помещения



Фото 44. Внутренние помещения



Фото 45. Внутренние помещения



Фото 46. Внутренние помещения



Фото 47. Внутренние помещения



Фото 48. Внутренние помещения



Фото 49. Внутренние помещения



Фото 50. Внутренние помещения



Фото 51. Внутренние помещения



Фото 52. Внутренние помещения



Фото 53. Внутренние помещения



Фото 54. Внутренние помещения



Фото 55. Внутренние помещения



Фото 56. Внутренние помещения



Фото 57. Внутренние помещения



Фото 58. Внутренние помещения



Фото 59. Внутренние помещения



Фото 60. Внутренние помещения



Фото 61. Внутренние помещения



Фото 62. Внутренние помещения



Фото 63. Внутренние помещения



Фото 64. Внутренние помещения



Фото 65. Внутренние помещения



Фото 66. Внутренние помещения



Фото 67. Внутренние помещения



Фото 68. Внутренние помещения



Фото 69. Внутренние помещения



Фото 70. Внутренние помещения

3.8 СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Не требуются, поскольку собственником является физическое лицо.

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- текущее использование объекта.

4.2 ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в промзоне г. Усинска Республики Коми в 800 м от магистрали с высокой проезжаемостью - ул. Промышленная. Подъезд к зданию осуществляется с ул. Северная.
- Объектом оценки является нежилое здание производственно-бытового корпуса, расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта (конструктивно-планировочные решения, расположение на территории промзоны) позволяют его использование в качестве объекта производственного-складского назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта в качестве объекта производственного-складского назначения в данном случае является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность при использовании в качестве объекта производственного-складского назначения.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве объекта производственного-складского назначения.
- Положительные свойства объекта оценки: расположение в районе с развитой инфраструктурой, наличие центральных коммуникаций.
- Отрицательные свойства: объект оценки требует капитального ремонта.

5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Картина экономики. Май-июнь 2023 г³.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

3

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания² в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле - 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня - 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении - рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума - 3,2% от рабочей силы.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
<i>Кредит экономике</i>	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕСПУБЛИКИ КОМИ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2023 Г.⁴

	Январь-июнь 2023	Январь-июнь 2023 в % к январю-июню 2022	Июнь 2023 в % к		Справочно январь-июнь 2022 в % к январю-июню 2021
			июню 2022	маю 2023	
Индекс промышленного производства	x	98,6	97,8	96,4	105,9
Объем работ по виду деятельности «Строительство», млн руб	13055	82,5	35,4	108,3	70,7
Ввод в действие жилых домов, м ² общ. пл жилых помещений	111086	104,9	115,6	61,1	161,5
Перевезено грузов автомобильным транспортом ¹⁾ , тыс т	5228	102,2	101,3	100,7	73,6
Оборот розничной торговли, млн руб	98371	104,2	110,0	99,7	91,1
Объем платных услуг населению, млн руб	31748	95,2	95,2	99,3	105,6
Индекс потребительских цен	x	105,5	103,8	100,4	113,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	81,4	97,3	96,5	132,9
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс чел	4,6	x	79,3	94,2	78,0 ²⁾

¹⁾ По организациям со средней численностью работников свыше 15 человек (кроме субъектов малого предпринимательства).

²⁾ Июнь 2022г. в % к июню 2021 года.

	Январь-май 2023	Январь-май 2023 в % к январю-маю 2022	Май 2023 в % к		Справочно январь-май 2022 в % к январю-маю 2021
			маю 2023	апрелю 2023	
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства) ¹⁾ , млн руб	33866	41,1	202	61,9	236
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, руб	74689	113,7	121,4	117,2	110,0
реальная	x	107,4	118,1	116,4	97,0

¹⁾ Темпы роста приведены в действовавших ценах.

	Январь-июнь 2023		В % к январю-июню 2022	
	Республика Коми	Россия	Республика Коми	Россия
Индекс промышленного производства	x	x	98,6	102,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд руб	13,1	5621,0	82,5	109,2
Ввод в действие жилых домов, тыс м ² общ. пл жилых помещений	111,1	52120,4	104,9	99,1
Оборот розничной торговли, млрд руб	98,4	21693,5	104,2	101,1
в том числе:				
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	49,1	10631,9	104,4	100,8
непродовольственными товарами	49,3	11061,6	104,1	101,4
Объем платных услуг населению, млрд руб	31,7	7114,6	95,2	103,8
Индекс потребительских цен	103,6 ¹⁾	102,8 ¹⁾	105,5	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	105,4 ¹⁾	108,9 ¹⁾	81,4	93,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс чел	4,6	509,1	79,3 ²⁾	74,4 ²⁾

¹⁾ Июнь 2023г. в % к декабрю 2022 года.

²⁾ Июнь 2023г. в % к июню 2022 года.

	Январь-май 2023		В % к январю-маю 2022	
	Республика Коми	Россия	Республика Коми	Россия
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства) ¹⁾ , млрд руб	33,9	11828,1	41,1	78,7
Просроченная кредиторская задолженность на конец мая ¹⁾ , млрд руб	19,7	4347,0	103,4 ²⁾	103,9 ²⁾
Просроченная дебиторская задолженность на конец мая ¹⁾ , млрд руб	15,7	5082,5	109,9 ²⁾	103,6 ²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:				
номинальная, руб	74689	68912	113,7	112,4
реальная	x	x	107,4	106,0

¹⁾ Темпы роста приведены в действовавших ценах.

²⁾ Май 2023г. в % к апрелю 2023 года.

Вывод: Согласно представленной государственной аналитике, экономика России в исследуемом периоде демонстрировала рост по основным показателям по сравнению с предыдущими периодами. На региональном уровне часть показателей показывают рост, однако значительное количество показателей показывают снижение (индекс промышленного производства, строительство, объем платных услуг населению, индекс цен промышленных товаров, сальдированный финансовый результат организаций).

Проведение Россией военной спецоперации на территории Украины, начиная с 24 февраля 2022 г., привело к существенным негативным экономическим последствиям: резкому ослаблению курса рубля по отношению к иностранным валютам (в настоящее время курс стабилизировался), введению западными странами экономических санкций нацеленных на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей. Ряд зарубежных компаний (магазины, кафе, заводы, и др.) приостановили либо прекратили свою деятельность на территории России. Наблюдается существенный рост цен во всех сегментах товаров и услуг. В связи с этим в экономике наблюдается неопределенность и ожидания кризисного состояния.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое здание, расположенное в промзоне г. Усинска Республики Коми. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости г. Усинска и сопоставимых населенных пунктов Республики Коми. А именно, были проанализированы фактические данные о ценах предложений на продажу и по сдаче в аренду объектов производственно-складского назначения, расположенных в г. Усинске и сопоставимых населенных пунктах Республики Коми.

5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе мониторинга локального рынка коммерческой недвижимости было выявлено ограниченное количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому в районе расположения объекта оценки. Результаты анализа приведены в таблице ниже⁵.

Таблица 13. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
1	Республика Коми, Сысольский р-н, с. Визинга, Зелёная ул., 1	Производственно-складское здание	есть	780 000	730,0	1 600	1 068	https://www.avito.ru/vizinga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_730_m_958261260
2	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 36	Торгово-производственное помещение	есть	4 060 000	2 659,5		1 527	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2659_m_2806919090
3	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Койты, 34	Производственно-складское здание	нет	1 700 000	1 086,0	2 000	1 565	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_2632032227
4	Республика Коми, Печора, ул. Русанова, 5	Производственно-складское здание	есть	1 300 000	700,0		1 857	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_2136441459
5	Республика Коми, муниципальный р-н Сыктывдинский, муниципальное образование Пажга, с. Пажга, 1-й микрорайон, 26В	Производственно-складское здание	нет	1 800 000	823,0	7 374	2 187	https://www.avito.ru/vylgort/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_823_m_3379137572
6	Республика Коми, Инта	Производственно-складское здание	нет	10 000 000	3 730,0		2 681	https://www.avito.ru/inta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3730_m_3194907319
7	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей, 2	Комплекс производственно-складских зданий		148 008 000	52 811,9	129 333	2 803	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zavod_metallokonstruktsiy_52_811.9_kv_m_2500395453
8	Республика Коми, муниципальное образование Сосногорск, Сосногорск, ул. 40 лет Октября	Комплекс производственно-складских зданий	есть	25 000 000	8 057,6	56 825	3 103	https://www.avito.ru/sosnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_56825_m_3442775324
9	Республика Коми, Воркута, ул. Лермонтова, 26	Производственно-складское помещение	есть	1 990 000	587,0		3 390	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_pomescheniya_586.7_m_3135694745
10	Коми респ., Ухта, Бельгоп поселок, ул. 1-я Индустриальная, 1А	Производственно-складское здание	есть	7 500 000	2 008,3		3 735	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/287222341/

⁵ Источник информации: база данных Оценщика, сформированная из информации Интернет-ресурсов: www.avito.ru, www.cian.ru, <https://onrealt.ru>, olan.ru, и др.

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
11	Республика Коми, Воркута, ул. Усинская, 73А	Производственно-складское здание	нет	4 999 999	1 088,0		4 596	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1088_m_3418123724
12	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 37А	Комплекс производственно-складских зданий	есть	50 000 000	10 700,0	54 000	4 673	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3228.7_m_2610907878
13	Республика Коми, Ухта, Рабочая улица, 1	Производственно-складское здание	есть	7 100 000	1 422,7	1 420	4 991	https://realty.ya.ru/offer/1957477562573691342/
14	Республика Коми, Ухта, Северная улица, 4А	Производственно-складское здание	есть	8 000 000	1 586,3	2 410	5 043	https://realty.ya.ru/offer/1957477562601395056/
15	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 36Ас5	Комплекс производственно-складских зданий	есть	20 000 000	3 906,4	12 730	5 120	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3906.4_m_2611743990
16	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос, 3/35	Офисно-складское помещение	есть	19 500 000	3 507,2	6 161	5 560	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_6161_m_2947557747
17	Коми респ., Ухта, Озерный поселок, ул. Станционная, 32	Производственно-складское здание	есть	6 200 000	1 091,0	1 104	5 683	https://syktvykar.cian.ru/sale/commercial/281921973/
18	Коми респ., Усинск, ул. Нефтяников	Комплекс производственно-складских зданий	есть	9 850 000	1 546,5	5 556	6 369	https://syktvykar.cian.ru/sale/commercial/281913476/
19	Республика Коми, Сыктывкар, 4-я Промышленная ул., 104	Комплекс производственно-складских зданий	есть	31 000 000	4 670,1	25 689	6 638	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3266923651
20	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул., 48с41	Производственно-складское здание	есть	9 900 000	1 465,0	4 700	6 758	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_41_1465_m_1265585071
21	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Моторная ул., 9	Производственно-складское помещение	есть	22 000 000	3 200,0	8 593	6 875	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_3159369830
22	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, улица 8 Марта, 20	Производственно-складское здание	нет	5 500 000	760,0	9 500	7 237	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_prodazha_arendy_2412446000
23	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Станционная ул., 8	Комплекс производственно-складских зданий	есть	55 000 000	7 355,4	65 995	7 477	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7355.4_m_i_zu_11_920_m_3375773217

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
24	Республика Коми, Усинск, улица Заводская 3	Комплекс производственно-складских зданий	частично есть	70 000 000	9 104,0	67 200	7 689	https://usinsk.olan.ru/sale-storage/66487419-70000000-rub-ul-zavodskaya
25	Коми респ., Сыктывкар, Койты местечко, 34	Производственно-складское здание	частично есть	10 300 000	1 338,2	2 600	7 697	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/247254721/
26	Республика Коми, Ухта	Комплекс производственно-складских зданий	есть	11 280 000	1 253,7	4 303	8 997	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4303_m_v_uhte_2703594457
27	Республика Коми, Сыктывкар, Эжвинский район	Комплекс производственно-складских зданий	есть	48 000 000	4 591,0	14 000	10 455	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_zemlya_zdanie_3150824047
28	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Койты, 17	Комплекс производственно-складских зданий	есть	165 000 000	10 000,0	62 000	16 500	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_arenda_10000_m_2924648657
29	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дыронос, 3/29	Производственно-складское здание	есть	29 000 000	1 353,2		21 431	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_pisheblok_1353.2_m_1820892043

Как видно из таблицы выше, цены предложения на продажу объектов, аналогичных оцениваемому, в г. Усинске и сопоставимых населенных пунктах Республики Коми находятся в диапазоне от 1068 до 21431 рублей за кв. м.

Таблица 14. Анализ фактических цен предложений (аренда) объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Местоположение	Наличие отопления	Тип помещения	Цена предложения, руб. в мес.	Площадь здания, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м в мес.	Источник
1	Республика Коми, Воркута	нет	производственно-складское	12000	150	80	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3029049763
2	Республика Коми, муниципальное образование Сосногорск, Сосногорск, Проточная ул., 13	нет	производственно-складское	24272	303,4	80	https://www.avito.ru/sosnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_pomescheniya_303.4_m_3029175853
3	Республика Коми, Инта, ул. Куратова, 1	нет	производственно-складское	60000	661,8	91	https://www.avito.ru/inta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_661.8_m_3443277335
4	Республика Коми, Сыктывкар, Ручейная ул., 46	нет	производственно-складское	120000	1200	100	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1200_m_2933769656
5	Республика Коми, Инта, Центральный микрорайон	есть	производственно-складское	60000	549,7	109	https://www.avito.ru/inta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_549.7_m_3221175564
6	Республика Коми, Сосногорск, Нагорная ул., 11	есть	производственно-складское	268537,44	1974,54	136	https://www.avito.ru/sosnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1974.54_m_804753591
7	Республика Коми, муниципальное образование Сосногорск, Сосногорск, ул. Оплеснина, 15А	нет	производственно-складское	23471	165,4	142	https://www.avito.ru/sosnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1654_m_na_oplesnina_2459695757
8	Республика Коми, Сыктывкар, Индустриальная ул., 1/18	есть	производственно-складское	37500	250	150	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_3236977858
9	Республика Коми, Сыктывкар, Индустриальная ул., 1	есть	производственно-складское	25000	125	200	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_125_m_1273657047
10	Республика Коми, Сыктывкар, 2-я Промышленная ул., 38/1	есть	производственно-складское	41400	207	200	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_207_m_856553057
11	Республика Коми, Воркута, Московская ул., 6А	есть	производственно-складское	70000	250	280	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_2233375946
12	Республика Коми, Сыктывкар, Ухтинское ш., 32/2	есть	производственно-складское	210000	700	300	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_700_m_1210877946
13	Республика Коми, Сыктывкар, микрорайон Нижний Чов, Магистральная ул., 34	есть	производственно-складское	100000	290	345	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_3450266101

Как видно из таблицы, цены предложения по сдаче в аренду производственно-складских объектов, в г. Усинске и сопоставимых населенных пунктах Республики Коми, находится в диапазоне от 80 до 345 рублей за кв. м.

5.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

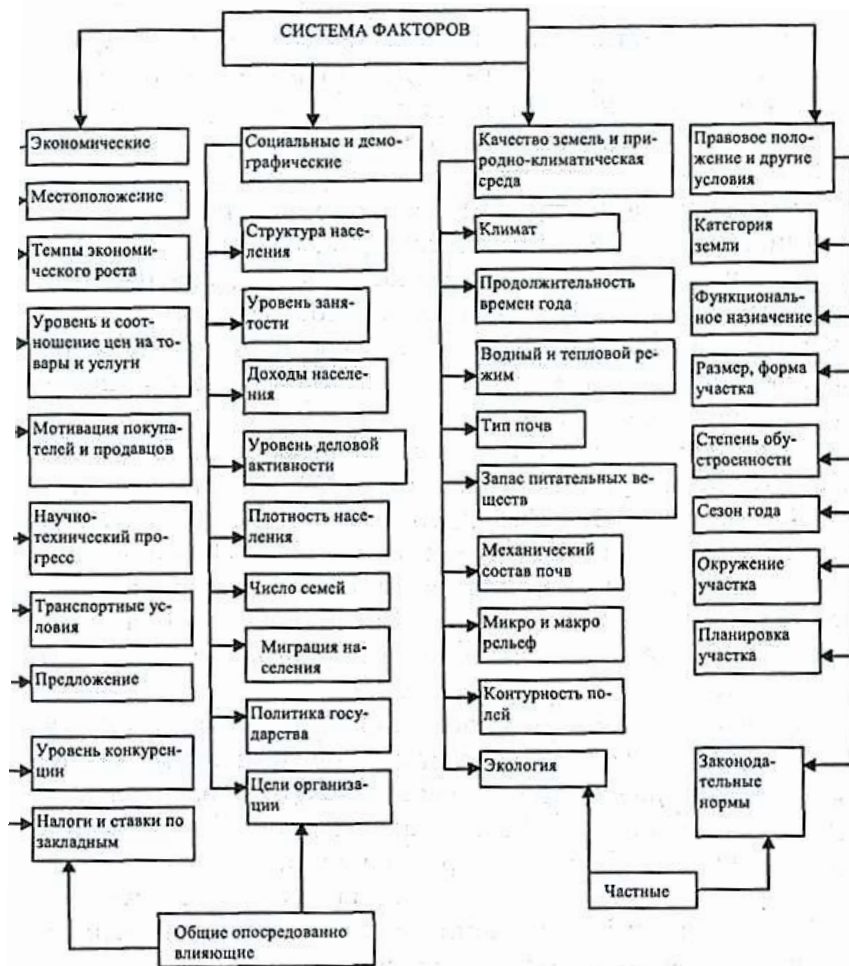


Рисунок 7. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

Спрос и предложение

Спрос и предложение на рынке коммерческой 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 для промышленного использования.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

К наиболее значимым качественным факторам относится общеэкономическая ситуация в стране. Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости приведены ниже:

- права собственности на недвижимость (передаваемые права);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Сегментация рынка по уровню активности покупателей⁶

Согласно справочникам Л.А. Лейфера ряд корректировок зависит от уровня активности сегмента рынка. Рынок подразделяется на активный и неактивный.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Учитывая приведенную выше градацию:

- анализируемый сегмент производственно-складской недвижимости в г. Усинске Республики Коми относится к неактивному рынку, поскольку в самом населенном пункте количество предложений ограничено (выявлено 2 предложения на продажу производственно-складских комплексов), кроме этого в целом по региону наблюдается большой разброс цен на подобные объекты недвижимости. Поэтому в дальнейших расчетах, в случае зависимости корректировки от уровня активности рынка, будет приниматься значение корректировки по неактивному рынку.

Анализ ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости

Для торгово-офисной недвижимости в анализируемом сегменте основными ценообразующими параметрами являются: местоположение, состояние внутренней отделки, площадь, расположение на этаже.

1. **Скидка на торг.** Диапазон скидки на торг определен согласно исследованиям, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

⁶ На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (стр. 48), «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г. (стр. 69).

ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 202, стр. 283, табл. 226, стр. 318). Согласно данному источнику значения скидки на торг представлены в таблице ниже.

Таблица 15. Скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	5,2%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5%	19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6%	14,0%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,6%	9,4%	19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,4%	9,2%	19,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	12,3%	26,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,8%	9,2%	20,4%

2. Местоположение. Удобство местоположения, которое характеризуется транспортной доступностью, районом расположения, характеристикой окружения, перспективами развития, является одним из основных ценообразующих факторов. В каждом конкретном случае эта корректировка рассчитывается индивидуально.

Для производственно-складских объектов диапазон влияния местоположения по районам области и в черте населенного пункта может быть наглядно продемонстрирован на результатах исследования, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 8 стр. 74, табл. 26, стр. 106). Согласно данному источнику значения и диапазоны фактора местоположения приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Влияние на стоимость местоположения

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

3. Тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание). Диапазоны влияния на стоимость типа объекта определялись по данным справочника «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 68, стр. 173). Согласно данному источнику значения корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 17. Зависимость цен от типа объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
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	0,92	0,91	0,94

4. Площадь (фактор масштаба). Как правило, объекты с большой площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м. Степень влияния площади помещения как ценообразующего фактора на стоимость определена по данным справочника под ред. Л. А. Лейфера «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 54, 55, стр. 144-145).

Таблица 18. Зависимость цены от площади

Продажа				Аренда			
Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал		Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130	Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124	Москва и Московская область	-0,121	-0,123	-0,118
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103	Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-	Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115	Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-	-	-
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131	Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173	Дальневосточные регионы	-	-	-
Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал		Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,140	-0,109	Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,140	-0,109
Москва и Московская область	-0,126	-0,135	-0,105	Москва и Московская область	-0,121	-0,131	-0,098
Санкт-Петербург	-0,105	-0,113	-0,086	Санкт-Петербург	-0,105	-0,113	-0,086
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-	Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,126	-0,097	Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-	-	-
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,142	-0,110	Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,142	-0,110
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,182	-0,150	Дальневосточные регионы	-	-	-

5. Техническое (физическое) состояние. Диапазоны влияния на стоимость физического состояния определялись по данным справочника «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 149, 150, стр. 216). Согласно данному источнику значения скидки на торг представлены в таблице ниже.

Таблица 19. Зависимость цен от состояния

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Таблица 20. Зависимость арендных ставок от состояния

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

6. Функциональное назначение. Диапазоны влияния на стоимость функционального назначения вводятся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (стр. 195, 196, табл. 272).

Таблица 21. Зависимость стоимости от функционального назначения

Цены производственно-складских объектов		аналог			арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть			ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83	объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20		АО часть	1,48	1,00	1,22
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00		бытовая часть	1,21	0,82	1,00

7. Наличие отопления. Диапазоны влияния на стоимость наличия отопления определялись на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (стр. 183, табл. 84) (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 22. Влияние на стоимость наличия отопления

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,29
	отопление отсутствует	0,77	1,00

8. Наличие коммуникаций. Диапазоны влияния на стоимость наличия инженерных коммуникаций определялись на основании по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023 (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 23. Влияние на стоимость наличия коммуникаций

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Итоги раздела СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,57	0,81	0,68
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,57	0,53	0,60
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,83	0,96	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

1. Неотопляемые * - капитальные здания и помещения, строительно-монтажные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативное содержание тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичном материале стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

9. Материал стен. Диапазоны влияния на стоимость материала стен здания вводятся на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (стр. 189, табл. 97, 98).

Таблица 24. Зависимость стоимости от материала стен здания (цены)

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,30
	металлические	0,61	0,77	1,00

Таблица 25. Зависимость стоимости от материала стен здания (арендные ставки)

усредненные данные по России				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,25	1,69
	сэндвич-панели	0,80	1,00	1,36
	металлические	0,59	0,74	1,00

10. **Наличие оборудования, мебели и техники.** Диапазоны влияния на стоимость наличия оборудования, мебели и техники определялись по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2023 (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 26. Влияние на стоимость наличия оборудования, мебели и техники

statnet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1177-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otсутствие-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023g

Ассоциация СтатРиелт
развития рынка недвижимости
недвижимостные профессионалы

Платить за посещение | Мои Избранное | База недвижимости | Статистика рынка | Дневники | Оформление заявки | Экспертная оценка | Анализ рынка | Корректировки | Отзывы и предложения

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости и поправки (опубликовано 13.07.2023)

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.
Приведены дальние цены при предложенной аналогичной обстановке коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличаясь наличием (отсутствием) офисной мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.
Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.
Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в рабочем/используемом состоянии и/или отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, транспортными и компрессорным оборудованием	1,03	1,15	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - фермы, теплицы, сараи/ангары, планеры со специальным оборудованием (погодные и дождевые оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, поилки, опрашки, спринклерное оборудование)	1,18	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	0,89	4,37	2,47
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,85	4,18	2,37
6	Торговые здания и помещения различной площади производственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильные	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной торговли непродовольственными товарами, техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,00	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07
11	Автосалоны (фирменные представительства) с автосервисным обслуживанием помещений, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальное здание плюс - в премиум-классе, все коммуникации)	1,18	1,30	1,22
12	Автосервисные и автомойочные здания и помещения универсального назначения (в том числе паркинги) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,27	1,42	1,34
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,13	1,21	1,18
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,08	1,19	1,13
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,19	1,30	1,24

Примечание:
1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностические, демонтируемое и прочее оборудование и др.

1 из 10

5.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 27. Основные выводы по анализу рынка

Наименование	Сегмент нежилых зданий производственно-складского назначения
Динамика рынка	В связи с проведением Россией военной спецоперации на территории Украины в экономике наблюдается неопределенность и ожидания кризисного состояния
Спрос	Низкий
Предложение	В г. Усинске и сопоставимых населенных пунктах Республики Коми имеется достаточное количество предложений на продажу и аренду производственно-складских объектов в анализируемом сегменте
Диапазон цен	продажа: 1068 – 21431 руб./кв.м; аренда: 100 - 345 руб./кв.м в месяц
Основные ценообразующие факторы	<ul style="list-style-type: none"> - местоположение, - тип объекта, - назначение объекта, - физическое состояние, - площадь, - наличие отопления, - материал стен, - наличие движимого имущества

6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с разделом I федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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.

6.1 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.

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 3Z_{ул} (ЗВ_{ул}) + PC_{Зу} - И_n (1), \text{ где}$$

РС - рыночная стоимость;

$Z_{3ул}$ ($Z_{Вул}$) – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

РС_{зу} - рыночная стоимость земельного участка;

И_н - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 28. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Z_3 = BC \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС (2), \text{ где}$$

Z_3 – затраты на замещение, руб.

BC - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

$V_{стр.}$ - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранном по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

$K_{рк}$ – регионально-климатический коэффициент;

$K_{тэ}$ – территориально-экономический коэффициент;

$I_{ц}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

$П_{п}$ – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$Z_3 = BC \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС (3), \text{ где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

К_{кр.} - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт).

К_{инд.} - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

К_{п.} - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС - налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{и} \quad (4), \text{ где}$$

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

V - количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

K_n - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K_n=1);

K_и - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2 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.

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 ФСО-V. 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 опре-

деления стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

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

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

BPM_a - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C_{ia} - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD_{ia} – потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

6.3 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).

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.

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t ;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. Согласно п. 24а ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход не рекомендуется использовать для частей зданий (жилых и нежилых помещений). Согласно п. 24в, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Поскольку объектом оценки является здание производственно-складского назначения, расположенное в г. Усинск Республики Коми, рынок данных объектов достаточно развит для применения сравнительного и доходного подходов, затратный подход не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Данный подход используется лишь при наличии активного рынка и доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. Рынок недвижимости, к которому относится объект оценки достаточно активный и развитый, на рынке имеется достаточное количество предложений на продажу, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости применил сравнительный подход, а в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, как правило, искажает результаты оценки. Несмотря на эти недостатки, доходный подход считается одним из значимых этапов оценки коммерческой недвижимости.

Объект оценки требует значительных капитальных вложений в его ремонт. На рынке отсутствуют предложения аренды помещений в подобном состоянии. Для применения доходного подхода при расчете стоимости подобных зданий, необходимо наличие достаточной и достоверной информации о величине связанных с ремонтом объекта расходов и прогнозируемых доходов. На рынке Республики Коми на дату оценки отсутствовала достаточная и достоверная информация, позволяющая прогнозировать связанные с ремонтом объекта оценки расходы, что не позволяет применить ни один из методов доходного подхода.

В связи с этим, доходный подход не применялся.

6.5 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Учитывая, что в рамках данной работы применялся только сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки, данному подходу присвоен вес в размере 100%.

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

7.2.1 ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНИЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены объекты производственно-складского назначения, расположенные в местах, сопоставимых с объектом оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в г. Усинске и сопоставимых населенных пунктах Республики Коми (города с развитой промышленностью, за исключением регионального центра).
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно позволять использовать их в качестве производственно-складских объектов.
- Тип объекта. Отдельно стоящее здание или сопоставимое по площади помещение (часть здания).
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского помещения был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в Табл. 13 раздела «Анализ рынка».

Ниже приведен анализ соответствия выявленных предложений критериям отбора и выводы о возможности применения объектов в качестве аналогов.

Таблица 29. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Возможность применения к расчетам
1	Республика Коми, Сысольский р-н, с. Визинга, Зелёная ул., 1	Производственно-складское здание	есть	780 000	730,0	1 600	1 068	https://www.avito.ru/vizinga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_730_m_958261260	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Расположение в сельском населенном пункте в то время, как Объект оценки расположен в городе с развитой промышленностью. По стоимости относится к минимальному уровню цен. Не принимается к расчетам.
2	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 36	Торгово-производственное помещение	есть	4 060 000	2 659,5		1 527	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2659_m_2806919090	По назначению отличается от Объекта оценки. По стоимости относится к минимальному уровню цен. Не принимается к расчетам.
3	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Койты, 34	Производственно-складское здание	нет	1 700 000	1 086,0	2 000	1 565	https://www.avito.ru/syktivkar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1100_m_2632032227	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. По стоимости относится к минимальному уровню цен. Не принимается к расчетам.
4	Республика Коми, Печора, ул. Русанова, 5	Производственно-складское здание	есть	1 300 000	700,0		1 857	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_2136441459	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Не принимается к расчетам.
5	Республика Коми, муниципальный р-н Сыктывдинский, муниципальное образование Пажга, с. Пажга, 1-й микрорайон, 26В	Производственно-складское здание	нет	1 800 000	823,0	7 374	2 187	https://www.avito.ru/vylgort/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_823_m_3379137572	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Расположение в сельском населенном пункте в то время, как Объект оценки расположен в городе с развитой промышленностью. Не принимается к расчетам.
6	Республика Коми, Инта	Производственно-складское здание	нет	10 000 000	3 730,0		2 681	https://www.avito.ru/inta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3730_m_3194907319	Представляет собой неотапливаемый металлический ангар, что потребует введения существенных корректировок и может привести к погрешностям в расчетах. Не принимается к расчетам.
7	Республика Коми, Ухта, ул. Машиностроителей, 2	Комплекс производственно-складских зданий		148 008 000	52 811,9	129 333	2 803	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zavod_metallokonstruktsiy_52_811.9_kv_m_2500395453	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
8	Республика Коми, муниципальное образование Сосногорск, Сосногорск, ул. 40 лет Октября	Комплекс производственно-складских зданий	есть	25 000 000	8 057,6	56 825	3 103	https://www.avito.ru/osnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_56825_m_3442775324	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Возможность применения к расчетам
9	Республика Коми, Воркута, ул. Лермонтова, 26	Производственно-складское помещение	есть	1 990 000	587,0		3 390	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_pomescheniya_586.7_m_3135694745	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Не принимается к расчетам.
10	Коми респ., Ухта, Бельгопоселок, ул. 1-я Индустриальная, 1А	Производственно-складское здание	есть	7 500 000	2 008,3		3 735	https://sytyvkar.cian.ru/sale/commercial/287222341/	Предлагается к продаже с грузоподъемным оборудованием и производственными станками. Не принимается к расчетам.
11	Республика Коми, Воркута, ул. Усинская, 73А	Производственно-складское здание	нет	4 999 999	1 088,0		4 596	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1088_m_3418123724	Назначение сопоставимо с назначением Объекта оценки. Характеризуется среднерыночным уровнем цен. Принимается к расчетам.
12	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 37А	Комплекс производственно-складских зданий	есть	50 000 000	10 700,0	54 000	4 673	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3228.7_m_2610907878	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
13	Республика Коми, Ухта, Рабочая улица, 1	Производственно-складское здание	есть	7 100 000	1 422,7	1 420	4 991	https://realty.ya.ru/offer/1957477562573691342/	Назначение отличается от назначения Объекта оценки - представляет собой кондитерский цех. Высота потолков существенно ниже высоты потолков Объекта оценки. Не принимается к расчетам.
14	Республика Коми, Ухта, Северная улица, 4А	Производственно-складское здание	есть	8 000 000	1 586,3	2 410	5 043	https://realty.ya.ru/offer/1957477562601395056/	Назначение сопоставимо с назначением Объекта оценки. Характеризуется среднерыночным уровнем цен. Принимается к расчетам.
15	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, Печорская ул., 36Ас5	Комплекс производственно-складских зданий	есть	20 000 000	3 906,4	12 730	5 120	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3906.4_m_2611743990	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
16	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырино, 3/35	Офисно-складское помещение	есть	19 500 000	3 507,2	6 161	5 560	https://www.avito.ru/sytyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6161_m_2947557747	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. Не принимается к расчетам.
17	Коми респ., Ухта, Озерный поселок, ул. Станционная, 32	Производственно-складское здание	есть	6 200 000	1 091,0	1 104	5 683	https://sytyvkar.cian.ru/sale/commercial/281921973/	Назначение сопоставимо с назначением Объекта оценки. Характеризуется среднерыночным уровнем цен. Принимается к расчетам.
18	Коми респ., Усинск, ул. Нефтяников	Комплекс производственно-складских зданий	есть	9 850 000	1 546,5	5 556	6 369	https://sytyvkar.cian.ru/sale/commercial/281913476/	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Возможность применения к расчетам
19	Республика Коми, Сыктывкар, 4-я Промышленная ул., 104	Комплекс производственно-складских зданий	есть	31 000 000	4 670,1	25 689	6 638	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3266923651	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
20	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул., 48с41	Производственно-складское здание	есть	9 900 000	1 465,0	4 700	6 758	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_41_1465_m_1265585071	Назначение сопоставимо с назначением Объекта оценки. Характеризуется среднерыночным уровнем цен. Принимается к расчетам.
21	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Моторная ул., 9	Производственно-складское помещение	есть	22 000 000	3 200,0	8 593	6 875	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_3159369830	Назначение сопоставимо с назначением Объекта оценки. Характеризуется среднерыночным уровнем цен. Принимается к расчетам.
22	Республика Коми, Ухта, посёлок УРМЗ, улица 8 Марта, 20	Производственно-складское здание	нет	5 500 000	760,0	9 500	7 237	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_prodazhaarend_a_2412446000	Площадь существенно отличается от площади Объекта оценки. Не принимается к расчетам.
23	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Станционная ул., 8	Комплекс производственно-складских зданий	есть	55 000 000	7 355,4	65 995	7 477	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_73554_m_i_zu_11_920_m_3375773217	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
24	Республика Коми, Усинск, улица Заводская 3	Комплекс производственно-складских зданий	частично есть	70 000 000	9 104,0	67 200	7 689	https://usinsk.olan.ru/sale-storage/66487419-70000000-rub-ul-zavodskaya	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
25	Коми респ., Сыктывкар, Койты местечко, 34	Производственно-складское здание	частично есть	10 300 000	1 338,2	2 600	7 697	https://syktvykar.cian.ru/sale/commercial/247254721/	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. Не принимается к расчетам.
26	Республика Коми, Ухта	Комплекс производственно-складских зданий	есть	11 280 000	1 253,7	4 303	8 997	https://www.avito.ru/ukhta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4303_m_v_uhte_2703594457	Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. Не принимается к расчетам.
27	Республика Коми, Сыктывкар, Эжвинский район	Комплекс производственно-складских зданий	есть	48 000 000	4 591,0	14 000	10 455	https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_zemlya_zdanie_3150824047	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зда-

№ п/п	Местоположение	Тип объекта	Отопление	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м	Площадь участка, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Возможность применения к расчетам
									нием. По стоимости относится к верхней границе уровня цен. Не принимается к расчетам.
28	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Койты, 17	Комплекс производственно-складских зданий	есть	165 000 000	10 000,0	62 000	16 500	https://www.avito.ru/syktvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_arendam_2924648657	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. Представляет собой комплекс зданий, в то время как Объект оценки представлен одним зданием. По стоимости относится к верхней границе уровня цен. Не принимается к расчетам.
29	Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос, 3/29	Производственно-складское здание	есть	29 000 000	1 353,2		21 431	https://www.avito.ru/syktvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenny_tseh_pischeblok_1353.2_m_1820892043	Расположение в республиканском центре в то время, как Объект оценки расположен в городе, значительно удаленном от республиканского центра. По стоимости относится к верхней границе уровня цен. Не принимается к расчетам.

Таким образом, к расчету приняты аналоги №№11, 14, 17, 20, 21 из Табл. №29. Подробное описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже. Копии интернет-страниц объектов-аналогов приведены в Приложении №2.

Таблица 30. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Описание объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Производственно-складское - 100%	Производственно-складское - 93%, административно-бытовое - 7%	Производственно-складское - 84%, административно-бытовое - 16%	Производственно-складское - 100%	Производственно-складское - 100%
Цена предложения	4 999 999	22 000 000	9 900 000	6 200 000	8 000 000
Общая площадь	1 088,0	3 200,0	1 465,0	1091	1586,3
Площадь земельного участка, кв. м	н/д	8 593	4 700	1 104	2 410,2
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	4 596	6 875	6 758	5 683	5 043
Дата предложения	август 2023 г.	август 2023 г.	август 2023 г.	август 2023 г.	июль 2023 г.
Адрес	Республика Коми, Воркута, ул. Усинская, 73А	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Моторная ул., 9	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул., 48с41	Коми респ., Ухта, Озерный поселок, ул. Станционная, 32	Республика Коми, Ухта, Северная улица, 4А
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Материал стен	капитальные - 100%	капитальные - 100%	металлические - 100%	капитальные - 100%	капитальные - 100%
Наличие отопления	Неотапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%
Состояние внутренней отделки	требует ремонта - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%
Расположение на этаже	1	1	1	1	1
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.avito.ru/vorkuta/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1088_m_3418123724	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3200_m_3159369830	https://www.avito.ru/uhta/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_41_1465_m_1265585071	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/281921973/	https://realty.ya.ru/offer/1957477562601395056/
Контактная информация	тел. +7-963-024-80-59	тел. +7-912-191-27-01	тел. 8-912-171-24-90	тел. 8-908-710-18-19	тел. 8-912-191-39-86

7.2.2 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости объекта оценки в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

В качестве базы расчета использована общая площадь объекта оценки.

7.2.3 КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Выделение земельного участка. В соответствии с заданием на оценку, определяется рыночная стоимость только объекта капитального строительства, без учета земельного участка. Объекты-аналоги представляют собой единые объекты недвижимости (ЕОН), которые имеют в своем составе земельные участки. Поэтому, для целей настоящей оценки из стоимости аналогов вычитается стоимость земельных участков.

Для целей корректировки аналогов на стоимость земельных участков Оценщиком проанализирован рынок предложений на продажу земельных участков под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенных в сопоставимых населенных пунктах Республики Коми. По результатам анализа, на рынке не выявлено достаточного количества предложений на продажу свободных от застройки земельных участков (все выявленные предложения имеют в своем составе строения).

В связи с этим, корректировка на долю стоимости, приходящуюся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, введена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (табл. 71, стр. 142, см. нижеследующую таблицу).

Таблица 31. Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 71

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,84
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,67	0,85
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,85
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,60	0,81
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,63	0,82

Объекты-аналоги представляют собой универсальные производственно-складские объекты, для которых доля улучшений в стоимости ЕОН составляет в среднем 0,74. Следовательно, доля стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН составит: $(1 - 0,74) = 0,26$. Корректировка на стоимость земельного участка определена в таблице ниже.

Таблица 32. Корректировка на стоимость земельного участка

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость предложения за объект, руб.	4 999 999	22 000 000	9 900 000	6 200 000	8 000 000
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.	1 300 000	5 720 000	2 574 000	1 612 000	2 080 000
Стоимость предложения за объект (без учета ЗУ), руб.	3 699 999	16 280 000	7 326 000	4 588 000	5 920 000

Корректировка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравни-

тельных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

Размер скидки на торг учтен на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (см. Табл. №15 раздела «Анализ рынка»).

Согласно данному источнику, торг для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет -17,3% (на уровне среднего значения по неактивному рынку). Данная корректировка применена ко всем аналогам.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки. Объекты недвижимости могут иметь обременения в виде заключенных долгосрочных договоров аренды, в связи с чем, при формировании цен на такие объекты учитываются условия заключенных договоров: ставка арендной платы, остаточный срок действия договора, а также условия его пересмотра. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному параметру, в связи с чем корректировки на объем передаваемых прав не вводились.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия (состояние) рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на срок, превышающий типичный срок экспозиции для аналогичных объектов на дату оценки. Типичный срок экспозиции для аналогичных объектов на дату оценки составляет от 7 до 20 месяцев (производственные здания и помещения).

Объекты-аналоги выставлены на продажу в срок, приближенный к дате оценке, соответствующий среднему сроку экспозиции, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рамках: (условия) и с применением динамичной технологией продаж (с регулярной рекламой, участием риэлторов).
- Нижняя граница выбора - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верняя граница выбора - объекты большей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верняя граница выбора - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	4	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	7	8	10
4	Гаражи и парковочные комплексы (на несколько проездов или легковых автомобилей)	5	17	9	7	9	11
5	Быстроэксплуатируемые здания и помещения универсального назначения	5	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с холодильными и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автотранспортные станции и комплексы (АТС)	10	18	15	11	12	18
8	нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фруктов и зернохранилища, теплицы, сады, теплицы, теплицы, теплицы, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	1	27	11	9	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	19	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (здания, участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	18	24
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения в зданиях	5	14	9	7	9	11
Объекты иного назначения							
13	Административные (офисные) помещения в зданиях	5	14	9	7	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	18	10	8	9	12
15	Научно-исследовательские учреждения (здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации))	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и розничные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) и периодической застройке	6	16	10	8	9	12
19	Пригородные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Безы парковки, автостоянки	6	15	10	8	9	12
21	Автостоянки (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	6	7	8
Эксплуатационные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения		

Примечания

1. При достижении инвентаризации и обосновании заинтересованными сторонами сделки срок ликвидности может быть согласованно изменен в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположение на почтенной застроенной или особо ценной земле), меньшей площади, лучшего качества.

- верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объективной ситуации с предложением объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на их стоимость корректировки рыночной стоимости: склад на торг. трассе, гаражи.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа** - город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Коломна, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Юта, г. Анапа, г. Батуми, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с автомобильными и/или городскими путями, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 8. Данные НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (срок экспозиции)

Корректировка на тип объекта. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, а аналог №2 – встроенное помещение. Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ООО «ПЦМИОО», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. и составляет для аналога №2 значение $1 / 0,91 - 1 = +10\%$ (см. Табл. №17 раздела «Анализ рынка»).

Корректировка на назначение. Объект оценки имеет в своем составе производственно-складские площади и административно-бытовые площади. Распределение площадей объекта оценки по назначению приведена в разделе 3.5 (см. таблицу 11). Доля производственно-складских площадей объекта оценки составляет 56%, доля административно-офисных – 44%.

Объекты-аналоги №2, 3 также имеют смешанную структуру типа строений (производственно-складские и административно-бытовые). Аналоги №№1, 4, 5 представлены производственно-складскими помещениями.

ми.

Корректировка на функциональное назначение вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (см. Табл. №21 раздела «Анализ рынка»).

Согласно данным Справочника, отношение удельной цены административно-бытовой части к удельной цене производственно-складской части в среднем составляет 1,45. Корректировка по данному параметру приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 33. Расчет корректировки на функциональное назначение

Наименование объекта	K ₁	Доля производственно-складских помещений	K ₂	Доля административно-бытовых помещений	K	Корректировка, %
Объект оценки	1	56%	1,45	44%	1,198	-
Объект-аналог №1	1	100%	1,45	0%	1,000	20%
Объект-аналог №2	1	93%	1,45	7%	1,032	16%
Объект-аналог №3	1	84%	1,45	16%	1,072	12%
Объект-аналог №4	1	100%	1,45	0%	1,000	20%
Объект-аналог №5	1	100%	1,45	0%	1,000	20%

Примечание: K₂ – коэффициент, отражающий отношение стоимости административно-бытовых помещений к стоимости производственно-складских помещений;

K – средневзвешенное значение коэффициентов для объекта оценки и каждого аналога;

Корректировка, % – корректировка, определенная по формуле: $R = (K_{об.оц.} / K_{об.ан.} - 1)$.

Корректировка на местоположение. Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась, т.к. местоположение объектов-аналогов и объекта оценки является сопоставимым – они расположены в городах с развитой промышленностью Республики Коми, в промзонах.

Материал стен. Объект оценки представляет собой капитальное здание (кирпичные и панельные стены). У аналога №3 стены металлические. Корректировка вводится по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (см. Табл. №24 раздела «Анализ рынка»).

Корректировка для аналога №3 составит: $1/0,61 - 1 = +64\%$.

Техническое состояние. Объект оценки требует капитального ремонта. Объект-аналог №1 также требует ремонта. Объекты-аналоги №№2-5 представлены строениями в удовлетворительном состоянии. Корректировка вводится по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., 2021 г. (см. Табл. №19 раздела «Анализ рынка»).

Корректировка для аналогов №№2-5 составит -30%.

Корректировка на площадь. Проводится по ценообразующему параметру, в качестве которого выступает размер помещения. Данная корректировка применяется для подобранных аналогов, которые отличаются от оцениваемого по ценообразующему параметру. Для корректировки цены предложения используем нормативно-параметрический метод. Данный метод применяется в случае зависимости стоимости Объекта от величины ценообразующего параметра с учетом коэффициента торможения.

Корректировка на площадь определяется по формуле (8).

$$K_s = (S_o / S_a)^n \quad (8), \text{ где}$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта-аналога;

n – коэффициент торможения.

Значение коэффициента принято в размере коэффициента -0,132, на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2021 г. (см. Табл. №18 раздела «Анализ рынка»).

В процентном выражении корректировка на площадь определяется по формуле (9).

$$K = (K_s - 1) \times 100\% \quad (9).$$

Расчет корректировка на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь аналога, кв.м	1 088,0	3 200,0	1 465,0	1 091,0	1 586,3
Площадь Объекта оценки, кв.м	3 451,0	3 451,0	3 451,0	3 451,0	3 451,0
Корректировка, %	-14,1%	-1,0%	-10,7%	-14,1%	-9,8%

Корректировка на наличие отопления. Объект оценки и аналоги №№2-5 имеют в своем составе отапливаемые площади. Объект-аналог №1 представляет собой неотапливаемое здание.

Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2021 г. (см. Табл. №22 раздела «Анализ рынка»).

Корректировка для аналога №1 составит: +29%.

Наличие движимого имущества. Стоимость объекта недвижимости определяются без учета мебели и оборудования, аналоги №№1-5 также предлагаются к продаже без мебели и оборудования. Корректировка не требуется.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

7.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (10), \text{ где}$$

C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_{a_i} – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

S_o – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Совокупная валовая корректировка цен предложений аналогов №№1-5 превышает нормативный показатель в размере 30%. Данный факт объясняется отсутствием прямых (не требующих введения корректировок) аналогов объекта оценки, а также наличием характеристик объекта оценки, отличных от наиболее распространенных на рынке объектов (различие в составе площадей, наличии отопления, различий в состоянии, что требует внесения значительных корректировок).

Разница между скорректированными ценами аналогов превышает нормативный показатель в размере 30%. Данный факт объясняется ограниченным количеством аналогов, близких по критериям отбора к Объекту оценки и высоким разбросом цен между сопоставимыми объектами, что является характеристикой неактивного рынка оцениваемой недвижимости.

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес (местоположение)	Республика Коми, г. Усинск, ул. Северная, дом 22	Республика Коми, Воркута, ул. Усинская, 73А	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Моторная ул., 9	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул., 48с41	Коми респ., Ухта, Озерный посёлок, ул. Станционная, 32	Республика Коми, Ухта, Северная улица, 4А
Стоимость предложения за объект, руб.		4 999 999	22 000 000	9 900 000	6 200 000	8 000 000
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.		1 300 000	5 720 000	2 574 000	1 612 000	2 080 000
Стоимость предложения за объект (без учета ЗУ), руб.		3 699 999	16 280 000	7 326 000	4 588 000	5 920 000
Площадь объекта, кв. м.		1 088,0	3 200,0	1 465,0	1 091,0	1 586,3
Стоимость предложения 1 кв.м., руб.		3 401	5 088	5 001	4 205	3 732
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена, руб.		2 813	4 208	4 136	3 478	3 086
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 813	4 208	4 136	3 478	3 086
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 813	4 208	4 136	3 478	3 086
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 813	4 208	4 136	3 478	3 086
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 813	4 208	4 136	3 478	3 086
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка		0%	10%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 813	4 629	4 136	3 478	3 086
Назначение	Производственно-складское - 56%, административно-бытовое - 44%	Производственно-складское - 100%	Производственно-складское - 93%, административно-бытовое - 7%	Производственно-складское - 84%, административно-бытовое - 16%	Производственно-складское - 100%	Производственно-складское - 100%
Корректировка		20%	16%	12%	20%	20%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 376	5 370	4 632	4 174	3 703
Местоположение	Республика Коми, г. Усинск, ул. Северная, дом 22	Республика Коми, Воркута, ул. Усинская, 73А	Республика Коми, Ухта, посёлок Озёрный, Моторная ул., 9	Республика Коми, Ухта, Железнодорожная ул., 48с41	Коми респ., Ухта, Озерный посёлок, ул. Станционная, 32	Республика Коми, Ухта, Северная улица, 4А
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 376	5 370	4 632	4 174	3 703
Материал стен	капитальные - 100%	капитальные - 100%	капитальные - 100%	металлические - 100%	капитальные - 100%	капитальные - 100%
Корректировка		0%	0%	64%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 376	5 370	7 596	4 174	3 703
Техническое состояние / Состояние внутренней отделки	требуется ремонта - 100%	требуется ремонта - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%	удовлетворительное - 100%
Корректировка		0%	-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 376	3 759	5 317	2 922	2 592
Общая площадь, кв.м.	3 451,0	1 088,0	3 200,0	1 465,0	1 091,0	1 586,3

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка		-14,1%	-1,0%	-10,7%	-14,1%	-9,8%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		2 900	3 721	4 748	2 510	2 338
Наличие отопления	Отапливаемые - 100%	Неотапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%	Отапливаемые - 100%
Корректировка		29%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 741	3 721	4 748	2 510	2 338
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		3 741	3 721	4 748	2 510	2 338
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		63,1%	57,0%	116,7%	64,1%	59,8%
Вес рейтинг надежности		3	5	1	2	4
Взвешенная цена (цена x вес)		11 223	18 605	4 748	5 020	9 352
Сумма взвешенных цен		48 948				
Общая сумма весов	15					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	3 263					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	11 260 600					

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. В данном разделе оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствия.

Учитывая, что рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода (сравнительного), данному подходу присвоен удельный вес в размере 100 %. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 36. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание. Наименование: производственно-бытовой корпус. Количество этажей: 4, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 11:15:0101013:170. Площадь: 3 451 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22	11 260 600

Требованием п. 30 ФСО №7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9 ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки специалистом компании ООО «РУСКонсалт» произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 37. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание. Наименование: производственно-бытовой корпус. Количество этажей: 4, в том числе подземных 0. Кадастровый номер 11:15:0101013:170. Площадь: 3 451 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Усинск, г. Усинск, ул. Северная, д. 22	11 260 600

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости : Предполагается использовать для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии со ст. 22.1 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 19.12.2022 г. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

9.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

П. В. Семенов