



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Центр экономического содействия»

Н. А. Скрипник

02 июля 2024 года



ОТЧЕТ

№ 3546/24

об определении рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды – Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1

Заказчик: Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа

Дата оценки: 02 июля 2024 г.

Срок проведения оценки: 24 июня 2024 г. – 02 июля 2024 г.

Дата составления отчета: 02 июля 2024 г.

г. Тюмень, 2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

02 июля 2024 г.

Начальнику Комитета по управлению имуществом
администрации Кыштымского городского округа

Э. А. Никитиной

Уважаемая Эвелина Анатольевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 01/24 от 24 января 2024 года, оценщиком ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды – Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1 (далее – *Объект оценки*).

Оценка произведена по состоянию на **02 июля 2024 года**.

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки, составляет:

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. с учетом НДС, 20%	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. без учета НДС, 20%
Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1	6 300,00 (Шесть тысяч триста) рублей 00 копеек	5 250,00 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	5
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	5
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.4. Порядковый номер отчета	6
1.5. Дата составления отчета	6
1.6. Основание для проведения оценки	6
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
2.1. Объект оценки	7
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	7
2.3. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	7
2.4. Цель оценки	7
2.5. Соблюдение требований законодательства	7
2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)	7
2.7. Дата оценки.....	7
2.8. Срок проведения оценки.....	7
2.9. Дата осмотра	8
2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных Заказчиком оценки	8
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	8
2.12. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	8
Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.	8
2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке	8
2.14. Форма представления итоговой величины стоимости	8
2.15. Форма составления отчета об оценке	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
3.1. Заявление о соответствии	9
3.2. Заявление о соблюдении.....	10
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
4.1. Сведения о заказчике оценки	12
4.1.1. Организационно-правовая форма	12
4.1.2. Полное наименование	12
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	12
4.1.4. Дата присвоения ОГРН	12
4.1.5. ИНН/КПП.....	12
4.1.6. Место нахождения.....	12
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	12
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	12
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	12
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	12
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	12
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	12
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	13
4.2.7. Местонахождения оценщика.....	13



4.2.8.	СНИЛС	13
4.2.9.	Номер контактного телефона Оценщика	13
4.2.10.	Адрес электронной почты	13
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика	13
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</i>	14
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	14
5.2.	Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка.....	14
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	18
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	18
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	18
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	19
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	20
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	20
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	20
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	20
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	22
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	23
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	23
7.1.7.	Балансовая стоимость Объекта оценки	23
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	23
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	24
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости	24
8.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.....	24
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	25
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	26
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	27
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	29
8.5.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	30
8.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	32
9.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	34
9.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	34
9.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	34
10.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	46
10.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	46
10.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода...46	46
10.3.	Итоговое значение стоимости аренды Объекта оценки.....	46
11.	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	48



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	Сведения отсутствуют
Площадь, кв. м.	44,3
Адрес (местоположение) объекта	г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1
Этаж расположения	1 этаж
Вид права на Объект недвижимого имущества	Муниципальная собственность
Правообладатель	Кыштымский городской округ
Существующие ограничения (обременения) права	Сведения отсутствуют
Документы, на основании которых составлено описание объекта оценки	Справка № 2159 от 21.06.2024 г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. с учетом НДС, 20%	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. без учета НДС, 20%
Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1	6 300,00 (Шесть тысяч триста) рублей 00 копеек	5 250,00 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки, составляет:

Таблица 1.3. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. с учетом НДС, 20%	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. без учета НДС, 20%
Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1	6 300,00 (Шесть тысяч триста) рублей 00 копеек	5 250,00 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек



1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 3546/24

1.5. Дата составления отчета

02 июля 2024 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор на оказание услуг по оценке № 01/24 от 24 января 2024 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» – Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав объекта оценки входит – Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1

2.3. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве муниципальной собственности Кыштымскому городскому округу (Согласно Справке № 2159 от 21.06.2024).

Ограничения (обременения) на Объект оценки – Сведения отсутствуют (Согласно Справке № 2159 от 21.06.2024).

Оценка проводится без учета ограничений (обременений).

2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды.

2.5. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент составления отчета.

2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость.

2.7. Дата оценки

02 июля 2024 г.

2.8. Срок проведения оценки

24 июня 2024 г. – 02 июля 2024 г.



2.9. Дата осмотра

02 июля 2024 г.

2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных Заказчиком оценки

– Справка № 2159 от 21.06.2024 г.

2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались

2.12. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Общие допущения и ограничения оценки должны быть указаны в специальном разделе отчета об оценке.

2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.14. Форма представления итоговой величины стоимости

Результат оценки указывается в виде числа, являющегося результатом математического округления, с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях.

2.15. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в одном экземпляре. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 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,

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



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 контракта 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.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6
офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма

Муниципальные казенные учреждения

4.1.2. Полное наименование

Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1027400827838

4.1.4. Дата присвоения ОГРН

17.10.2002

4.1.5. ИНН/КПП

7413001930/ 741301001

4.1.6. Место нахождения

456870, г. Кыштым, Челябинская область, пл. к. Маркса, 1

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 г. за регистрационным номером № 1524
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

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

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №153494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037397-1 от 24 мая 2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 24 мая 2027 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2023 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 г.



4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

osenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

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

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25.12.2023 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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



- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику



вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.
- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. 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.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- 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 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 года № 385.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе вышеуказанных стандартов.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.



Поскольку оценщик является членом Ассоциации «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

6.3. 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.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- 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)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки принадлежит на праве собственности муниципальному образованию Кыштымский городской округ (Согласно Справке № 2159 от 21.06.2024).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим Земельный участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Ограничения (обременения) на Объект оценки – Сведения отсутствуют (Согласно Справке № 2159 от 21.06.2024).

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.1. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	Сведения отсутствуют
Площадь, кв. м.	44,3
Адрес (местоположение) объекта	г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1
Этаж расположения	1 этаж
Документы, на основании которых составлено описание объекта оценки	Справка № 2159 от 21.06.2024 г.

Конструктивные характеристики объекта Оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и



ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Сведения о конструктивных элементах Объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Кыштым — город (с 1934 года) областного подчинения в Челябинской области России, двенадцатый по количеству жителей город в Челябинской области. Административный центр Кыштымского городского округа. Основан в 1757 году, как два горнозаводских поселения Нижнекыштымский и Верхнекыштымский Заводы.

Расположен на границе Южного и Среднего Урала, на реке Кыштым, в 90 км от областного центра города Челябинска. В 5 км от города расположено озеро Большая Акуля. Город окружён лесами и озёрами, на его территории и вокруг более 30 озёр. В непосредственной близости находятся природные памятники: Сугомакская пещера, гора Сугомак, озеро Сугомак, составляющие Сугомакский территориально-природный комплекс.

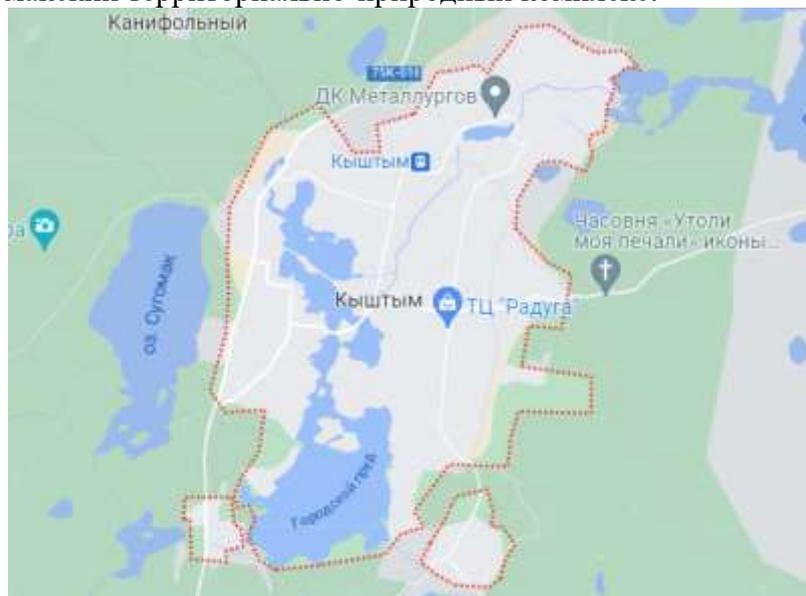


Рисунок 7.1. Местоположение г. Кыштым

Численность населения составляет 36 045 чел. на 2021 г.

Численность населения									
1931 ^[13]	1939 ^[13]	1959 ^[14]	1967 ^[13]	1970 ^[15]	1979 ^[16]	1989 ^[17]	1992 ^[13]	1996 ^[13]	
26 700	↗27 800	↗34 302	↗36 000	↗36 096	↗39 830	↗42 852	↘42 700	↘41 000	
1998 ^[13]	2002 ^[18]	2003 ^[13]	2005 ^[13]	2006 ^[13]	2007 ^[13]	2008 ^[19]	2009 ^[20]	2010 ^[21]	
↘40 700	↗41 929	↘41 900	↘41 000	↘40 800	↘40 400	↘39 187	↗40 068	↘38 942	
2011 ^[22]	2012 ^[23]	2013 ^[24]	2014 ^[25]	2015 ^[26]	2016 ^[27]	2017 ^[26]	2018 ^[29]	2019 ^[30]	
↘38 906	↘38 732	↘38 604	↘38 463	↘38 008	↘37 809	↘37 480	↘36 997	↘36 414	
2020 ^[31]	2021 ^[1]								
↘36 243	↘36 045								

Рисунок 7.2. Численность населения г. Кыштым

Климат

В Кыштыме преобладает умеренно континентальный климат. Зимы длительные и холодные. Самый холодный месяц Январь со средней температурой -12,3 градуса. Лето короткое



и теплое. Самый теплый месяц Июль со средней температурой +19,2 градусов. Среднее годовое количество осадков составляет 545 мм.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>

Локальное местоположение Объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки: Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1

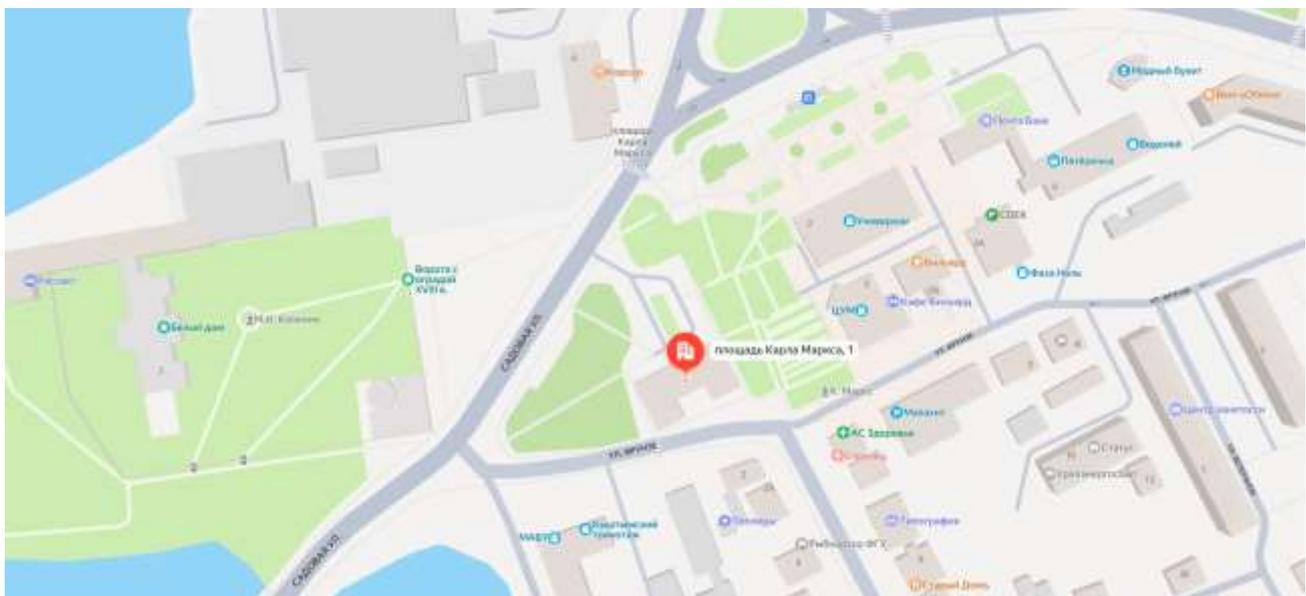


Рисунок 7.3. Локальное местоположение Объекта оценки

Таблица 7.2 Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	г. Кыштым, пл. К. Маркса
Преобладающая застройка микрорайона	Малоэтажная и сренезэтажная жилая и нежилая застройка
Транспортная доступность	До остановки общественного транспорта менее 5 мин.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Вблизи объекта оценки имеются основные объекты социальной инфраструктуры.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная, уровень экологической обстановки соответствует среднегородскому
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Производства с повышенным загрязнением отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

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

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости



объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, и по результатам визуального осмотра техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, можно оценить как удовлетворительное.

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

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, в настоящее время Объект оценки используется качестве нежилого помещения.

7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки

Балансовая стоимость Объекта оценки Заказчиком не предоставлена. Наличие или отсутствие данных о балансовой стоимости не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.

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

Не обнаружены.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Справка № 2159 от 21.06.2024 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Итоги социально-экономического развития России за январь-апрель 2024 года

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	1 квартал 2024 г.	В % к I кварталу 2023 г.	Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
Валовой внутренний продукт		105,4 ¹⁾	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0
Реальные располагаемые денежные доходы		105,8 ²⁾	107,3 ³⁾

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

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.	Справочно апрель 2023 г. в % к		январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,5	97,4	106,3	105,0	96,9	99,9
Индекс промышленного производства		103,9	95,1	105,2	104,9	95,0	100,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	481,7	101,4	112,2	101,3	101,3	113,5	101,5
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,3	102,1	83,4	101,6	85,7	82,5	95,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,2	97,8	93,5	100,0	97,7	95,3	98,0
в том числе железнодорожного транспорта	211,1	95,1	95,6	93,4	99,6	93,8	101,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 351,3	108,3	97,4	109,9	109,2	100,0	98,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 378,9	106,8	99,9	106,2	104,3	97,4	103,1
Индекс потребительских цен		107,8	100,5	107,7	102,3	100,4	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,4	101,8	119,1	87,3	102,4	90,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	79,5	96,8	78,9	81,2 ⁴⁾	94,5 ⁴⁾	83,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	71,8	96,0	73,1	76,4	97,1	79,0

4) Данные за 2023 г. по отношению к 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Март 2024 г.	В % к		I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.	Справочно март 2023 г. в % к		I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
		марту 2023 г.	февралю 2024 г.		марту 2022 г.	февралю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	87 740	121,6	111,8	119,5	106,3	109,5	110,7
реальная		112,9	111,4	111,0	102,7	109,1	101,9

Рисунок 8.1. Основные экономические и социальные показатели России за январь-апрель 2024 г.
Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>



8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Итоги социально-экономического развития Челябинской области за январь-апрель 2024

года

Таблица 8.1. Социально-экономическое положение Челябинской области в январе-апреле 2024 года

Показатели	Единица измерения	Январь-апрель 2024 г.	В % к январю-апрелю 2023 г.	Апрель 2024 г. в % к	
				апрелю 2023 г.	марту 2024 г.
Индекс промышленного производства	%	х	102,0	102,0	96,3
Добыча полезных ископаемых	%	х	96,5	96,2	104,9
Обрабатывающие производства	%	х	102,2	102,3	96,2
производство пищевых продуктов	%	х	106,4	113,7	98,3
производство напитков	%	х	100,9	112,1	115,7
производство текстильных изделий	%	х	104,2	95,2	98,8
производство одежды	%	х	201,8	170,7	107,9
производство кожи и изделий из кожи	%	х	91,0	90,2	105,9
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	х	99,6	92,9	102,6
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	109,7	116,2	102,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	79,7	71,2	90,0
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	98,1	103,4	106,6
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	93,9	72,1	81,4
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	86,7	149,9	118,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	107,7	104,6	79,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	106,7	103,7	98,4
производство металлургическое	%	х	92,7	91,5	99,7
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	126,6	119,8	85,4
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	119,4	143,8	91,2
производство электрического оборудования	%	х	110,4	114,9	99,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	92,4	97,3	105,9
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	112,9	127,3	107,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	116,0	109,6	92,7
производство мебели	%	х	110,7	112,8	114,2
производство прочих готовых изделий	%	х	131,7	122,9	94,2
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	106,4	95,5	77,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	х	102,9	103,0	82,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	111,8	114,8	111,7
Производство промышленной продукции:					
мясо парное, остывшее или охлажденное	тыс. тонн	23,9	88,2	105,4	120,7
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	60,9	94,7	99,3	98,8
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	36,3	96,4	93,6	93,1
обувь	тыс. пар	881,9	96,0	96,8	102,3
цемент	тыс. тонн	606,1	103,9	103,7	120,7
сталь нелегированная	тыс. тонн	4 805,2	85,9	92,5	111,6
сталь легированная	тыс. тонн	429,1	126,8	107,7	82,1
прокат готовый	тыс. тонн	4 483,5	96,4	97,0	106,0
трубы стальные	тыс. тонн	381,9	76,5	86,9	91,6
автомобили грузовые	штук	-	124,3	136,7	92,3
электроэнергия	млн кВт.	10 284,3	101,2	104,8	89,5



	час				
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	89 317,7	126,1	x	x
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	20 010,5	94,8	x	x
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	706,2	81,1	90,1	91,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	84 242,0	119,5	124,4	98,2
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	75 019,2	81,2	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	59 440,2	78,0	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	15 579,0	96,2	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ¹⁾	млн рублей	108 390,4	93,8	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	37 746,3	108,2	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	x	100,2	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ¹⁾	рублей	64 820,4	123,7	122,12)	107,03)
Реальная заработная плата ¹⁾	%	x	114,7	113,12)	106,53)
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.05.2024 г.	млн рублей	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	323 853,6	111,9	113,2	99,2
Объем платных услуг населению	млн рублей	95 932,8	104,4	103,2	97,9
Численность зарегистрированных безработных на 01.05.2024 г.	тыс. человек	8,6	-	67,7	92,5
Индекс потребительских цен	%	102,14)	107,7	107,5	99,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	102,84)	115,6	113,9	101,0

1) январь-март 2023 года;

2) март 2024 года к марту 2023 года;

3) март 2024 года к февралю 2023 года;

4) апрель 2024 года к декабрю 2023 года.

Источник информации: <https://mineconom.gov74.ru/mineconom/activity/socialno-economicheskoe-razvitie/itogi-deyatelnosti-Pravitelstva-Chelyabinskoi-oblasti/socialno-economicheskoe-razvitie/itogi-socialno-economicheskogo-razvitiia-za-2024.htm>

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Таблица 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">Рынок земельных участковРынок зданий и сооруженийРынок встроенных помещенийРынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных помещений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none">Активный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
	<ul style="list-style-type: none">• Неактивный рынок недвижимости	
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none">• Рынок купли-продажи• Рынок аренды• Рынок ипотеки• Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none">• Первичный рынок недвижимости• Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none">• Уникальные объекты• Редкие объекты• Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none">• Доходная недвижимость• Условно доходная недвижимость• Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое помещение

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок встроенных нежилых помещений.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, аналогичных Объекту оценки, расположенных на территории Челябинской области.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Анализ рынка коммерческой недвижимости Челябинской области по состоянию на дату оценки (02 июля 2024 г.)

На сегодняшний день рынок нежилой недвижимости Челябинской области динамично развивается. Сегмент коммерческой недвижимости характеризуется широким спектром предложений. Присутствуют высококлассные бизнес-центры, современные торговые центры, офисные и встроенные торговые помещения для частного бизнеса, расположенные на первых этажах жилых домов, и прочие объекты.

На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости Челябинской области выставлено свыше 4,5 тысяч объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.2.

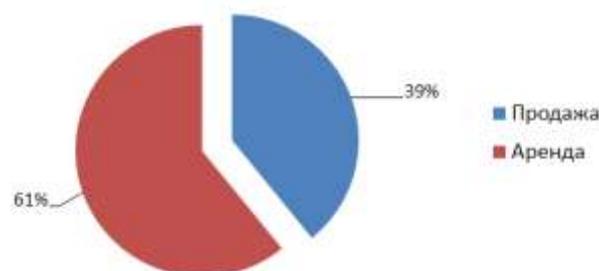


Рисунок 8.2. Структура предложений коммерческой недвижимости по видам сделок

Согласно рисунку 8.2, количество предложений аренды преобладает: к аренде представлено 61% всех предложений (2778 объявлений), тогда как к продаже – 39% (1788 объявлений).



Структура аренды коммерческой недвижимости по типу помещения представлена на рисунке 8.3.

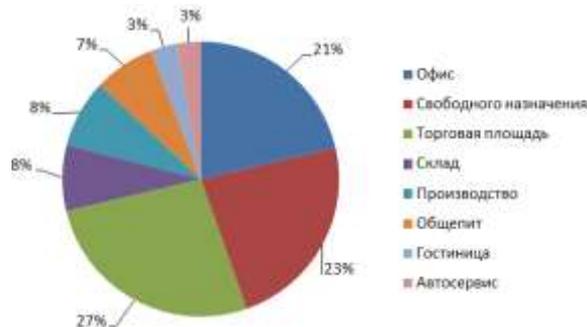


Рисунок 8.3. Структура аренды коммерческой недвижимости по типу помещения

Из диаграммы на рисунке 8.3 можно сделать вывод, что наибольшая доля предложений по аренде коммерческой недвижимости приходится на торговую площадь (964 объявления), далее лидируют предложения помещений свободного назначения (843 предложения) и офисов (772 предложения), наименьшую долю занимают гостиницы (111 предложений) и автосервисы (101 предложение).

Распределение аренды в зависимости от площади объектов представлено ниже.

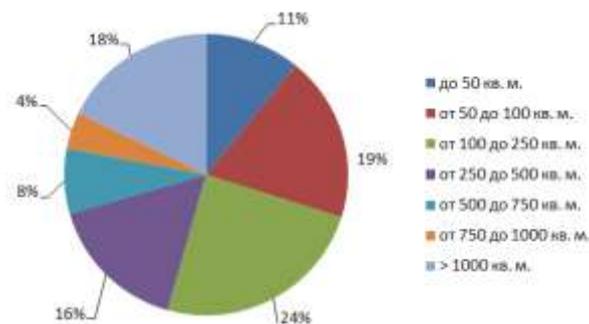


Рисунок 8.4. Распределение аренды коммерческой недвижимости по площади помещения

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения, имеющие площадь из диапазона 100-250 кв. м. Данная тенденция объясняется тем, что площади из указанного диапазона позволяют уместить практически любой наиболее востребованный бизнес, не стесняя сотрудников и клиентов (при малых площадях) и не допуская лишних переплат (потери от недоиспользования).

Источники информации: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru> и другие.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке помещений коммерческого назначения, на дату оценки.

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже и аренде недвижимости не позднее даты оценки – 02 июля 2024 г.

На дату оценки оценщиком выявлены следующие объекты, сопоставимые с Объектом оценки по основным параметрам, представленные в таблице ниже.

Таблица 8.3. Выбор объектов для определения рыночной стоимости аренды Объекта оценки

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение
Вид разрешенного использования по сборнику	Офисно-торговая недвижимость				



Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Условия аренды (предложения)	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг
Дата	Июль, 2024	Июль, 2024	Июль, 2024	Июль, 2024	Июль, 2024
Адрес	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Образцова, 3	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Ленина, 4	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Республики, 106	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, Ракетная ул., 2В	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Ленина, 22
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Отличное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Отделка	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт
Наличие отдельного входа	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	В наличии	В наличии
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов	Уборка, электроэнергия, интернет	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов
Общая площадь помещения, м ²	48,93	18,0	65,0	600,0	1 009,0
Цена аренды, руб./мес.	24 465	7 560	25 000	60 000	780 000
Цена аренды, руб./кв. м	500	420	385	100	773
Источник информации	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniy_a_48.93_m_34953563_51	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniy_a_18_m_2078739733	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniy_a_65_m_3942217861	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniy_a_600_m_401207912_0	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1009_m_4022302206

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов - аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Диапазон арендных ставок за 1 кв. м составляет 100 – 773 руб./кв. м. Величина арендных ставок зависит от местоположения, назначения, качества отделки, наличия/отсутствия отдельного входа и др. факторов.

8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок нежилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах нежилой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));



- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность/этаж расположения;
 - техническое состояние объекта и т.д.

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

1. *Передаваемые права.* Ставка сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости предлагают к аренде с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически не целесообразны. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

2. *Условия аренды.* Корректировка на условия аренды обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

3. *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия аренды и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из цены предложения отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим арендодателем, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

4. *Корректировка на условия рынка.* Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

5. *Корректировка на местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта



недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

6. *Красная линия.* Корректировки, поправки на «красную линию» - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

7. *Физический износ.* Корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

8. *Состояние отделки.* На стоимость оказывает влияние состояние отделки. Обычно, чем лучше и качественнее отделка, тем выше стоимость объекта.

9. *Этажное расположение.* Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретает для ведения коммерческой деятельности и то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Этаж расположения помещений в значительной степени влияет на стоимость недвижимости.

10. *Ликвидность (Кл).* Корректировка на ликвидность применяется в связи с тем, что подобранные аналоги в силу своей конфигурации являются более ликвидными объектами, т.е. востребованными. При выставлении на торги такие объекты имеют количество потенциальных покупателей, инвесторов, пользователей, равное или превышающее предложение. Коэффициент ликвидности для таких объектов составляет 1,0.

11. *Коммунальные платежи в составе арендной ставки.* Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка как «коммунальные сверху» (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку), или «коммунальные входят» (что подразумевает, что арендатор не оплачивает дополнительно никаких платежей).

12. *Корректировка на наличие отдельного входа.* Стоимость объектов офисно-торгового назначения с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости объектов без отдельного входа.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

13. *Корректировка на площадь.* Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Цена 1 кв. м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м. снижается.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <http://www.domofond.ru>, <https://realty.yandex.ru>, <https://www.avito.ru/>



8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего отчета оценке подлежит объект недвижимого имущества – *Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1*

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием нежилого помещения будет использование по назначению.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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 (п. 1 ФСО V).

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. 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 (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) 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;

2) 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.

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. Учитывая объем имеющейся



информации и вид объекта оценки оценщику не предоставляется возможным определить затраты для применения к объекту оценки затратным подходом. Также Оценщику не известны случаи подобного приобретения такого рода объектов, когда покупатель-частное лицо приобретал помещение в здании путём его строительства.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом не произведен.

9.2.2. 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 (п. 4 ФСО V).

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Рынок аренды и продажи коммерческой недвижимости в Челябинской области достаточно развит. На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект



оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки. К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ рынка недвижимости Челябинской области, веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому. Потенциальные аналоги, не соответствующие критериям отбора, исключаются из дальнейшего анализа.

Объекты № 4 и № 5 значительно превосходят Объект оценки по площади. Кроме того, состояние внутренней отделки объекта-аналога № 4 отнесено к категории «Требуется косметического ремонта», в то время как состояние отделки Объекта оценки отнесено к категории «Типовой ремонт». Использование данных аналогов в расчетах может привести к искажению итоговой рыночной стоимости. Оценщик отказывается от данных объектов в пользу других.

Таким образом, для целей настоящей оценки в качестве объектов-аналогов принимаются объекты № 1, № 2 и № 3, так как они наиболее схожи с оцениваемым объектом. Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки, не требующие



значительных корректировок, учитывая допущения на которых основывается настоящая оценка.

Таблица 9.1. Выбор объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Вид разрешенного использования по сборнику	Офисно-торговая недвижимость	Офисно-торговая недвижимость	Офисно-торговая недвижимость	Офисно-торговая недвижимость
Условия аренды (предложения)	Цена сделки	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг	Ставка аренды, торг
Дата	Дата оценки – 02 июля 2024 г.	Июль, 2024	Июль, 2024	Июль, 2024
Адрес	г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Образцова, 3	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Ленина, 4	Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Республики, 106
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Отличное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Отделка	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Комфортный ремонт
Наличие отдельного входа	В наличии	В наличии	Отсутствует	Отсутствует
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов	Уборка, электроэнергия, интернет	Без учета коммунально-эксплуатационных расходов
Общая площадь помещения, м ²	44,3	48,93	18,0	65,0
Цена аренды, руб./мес.	-	24 465	7 560	25 000
Цена аренды, руб./кв. м	-	500	420	385
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.93_m_3495356351	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_2078739733	https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_3942217861

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого помещения.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично



информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

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

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

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

Передаваемые права

Ставка сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости предлагают к аренде с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически не целесообразны. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Передаваемые права Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки не требуются.

Условия аренды

Корректировка на условия аренды обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия предложения существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Ставки объектов-аналогов являются ставками арендной платы. Реальные ставки, по которым заключаются договоры, как правило, ниже ставок аренды, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 9.2. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7%	19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6%	17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6%	17,4%



5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7%	19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9%	21,1%

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 415)

Учитывая текущие условия на рынке, идентифицированного как неактивный, а так же местоположение и характеристики объекта оценки, скидка на торг принята на уровне максимального значения для объектов свободного назначения – 19,3%, как наиболее справедливая величин. Корректировка для всех аналогов равна 0,807 (1,00-19,3%).

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия аренды и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из цены предложения отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим арендодателем, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки не требуются.

Условия рынка

Под корректировкой цен на условия рынка понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Информация об объектах-аналогах актуальна на дату оценки Объекта оценки. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Как правило, наибольшие цены на рынке запрашиваются за объекты, расположенные в областном центре или в непосредственной близости от него.

Таблица 9.3. Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,73



Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,51

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 80)

Объект оценки, так же, как и объекты-аналоги, расположен в г. Кыштым. Так как поданному признаку расхождений нет, корректировки составят 1,00.

Физический износ

Корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Таблица 9.4. Значения корректировок на техническое состояние зданий

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя граница
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	0,47

*Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Согласно данным визуального осмотра техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, определено как удовлетворительное, так же, как и техническое состояние зданий, в которых расположены объекты-аналоги № 2 и № 3, корректировки составят 1,00. Техническое состояние здания, в котором расположен объект-аналог № 1, оценено как отличное, корректировка составит 0,79.

Состояние отделки

На стоимость оказывает влияние состояние отделки. Обычно, чем лучше и качественнее отделка, тем выше стоимость объекта.

Таблица 9.5. Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50



Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
Требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
Требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 384)

На основании визуального осмотра, оценщиком принято решение отнести состояние отделки Объекта оценки к категории «Типовой ремонт (отделка «стандарт»)». Состояние отделки объектов-аналогов № 1 и № 2 отнесено к категории «Типовой ремонт (отделка «стандарт»)», вводятся корректировки в размере 1,00. Состояние отделки объекта-аналога № 3 отнесено к категории «Комфортный ремонт (отделка «премиум»)», корректировка составит 0,84.

Этажное расположение

Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретает для ведения коммерческой деятельности и то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Этаж расположения помещений в значительной степени влияет на стоимость недвижимости.

Таблица 9.6. Корректировки на этажное расположение для арендных ставок

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,15	1,36
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,11	1,31
	Цоколь	0,87	0,90	1,00	1,17
	Подвал	0,74	0,76	0,85	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 325)

Объект оценки расположен на 1 этаже. Объекты-аналоги № 1 и № 3 расположены на 1 этаже, корректировки составят 1,00. Объект-аналог № 2 расположен на 3 этаже, корректировка составит 1,04.

Ликвидность (Кл)

Корректировка на ликвидность применяется в связи с тем, что подобранные аналоги в силу своей конфигурации являются более ликвидными объектами, т.е. востребованными. При выставлении на торги такие объекты имеют количество потенциальных покупателей, инвесторов, пользователей, равное или превышающее предложение. Коэффициент ликвидности для таких объектов составляет 1,0.

Таблица 9.7. Корректировка на ликвидность

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента Кл.
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

*Данные таблицы взяты из методических рекомендаций Консалтинговой группы «КАУПЕРВУД», тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76; <http://www.cowperwood.dnpr.net> www.cowperwood.dnpr.net, "<http://www.galasyuk.dnpr.net>" www.galasyuk.dnpr.net, YPERLINK "<http://www.ccf.com.ua>" www.ccf.com.ua, ERLINK "<http://www.galasyuk.com>" www.galasyuk.com, e-mail: "mailto:vv@cowperwood.dnpr.net" vv@cowperwood.dnpr.net, INK "mailto:vit@inkon.dnpr.net" vit@inkon.dnpr.net, INK



"mailto:avg@inkon.dnepr.net" avg@inkon.dnepr.net, K "mailto:maria@inkon.dnepr.net" maria@inkon.dnepr.net

Также данная методика описана на сайте RLINK "http://www.appraiser.ru/", http://www.appraiser.ru/. - Портал «Appraiser.ru Вестник Оценщика»

В соответствии с конфигурацией Объекта оценки и его расположением значение корректировки на ликвидность принято в размере 0,46

Коммунальные платежи в составе арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка как «коммунальные сверху» (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку), или «коммунальные входят» (что подразумевает, что арендатор не оплачивает дополнительно никаких платежей).

Таблица 9.8. Корректировка на долю «типовых операционных расходов арендатора»,%

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7	5,0	6,4
Водоснабжение и канализация	2,9	2,3	3,4
Отопление	5,3	4,6	6,1
Итого коммунальные платежи	13,9	11,9	15,9
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2	2,7	3,6
Интернет и средства связи	2,6	2,2	3,0
Охрана и обеспечение безопасности	2,9	2,7	3,2
Текущий (мелкий) ремонт	3,3	2,7	4,0
Итого эксплуатационные платежи	12,0	10,3	13,8
Итого типовые расходы арендатора	25,9	22,2	29,7

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 41)

В состав арендной платы за пользование Объектом оценки коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не входят, так же, как и в состав арендной платы объектов-аналогов № 1 и № 3, корректировки не вводятся. В состав арендной платы объекта-аналога № 2 входят уборка, электроэнергия и интернет, корректировка составит 0,885 (1,00-(5,7%+3,2%+2,6%)).

Наличие отдельного входа

Стоимость объектов офисно-торгового назначения с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости объектов без отдельного входа.

Таблица 9.9. Корректировки на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 340)

Объект оценки обустроен отдельным входом, так же, как и объект-аналог № 1, корректировка составит 1,00. Объекты-аналоги № 2 и № 3 не обустроены отдельными входами, корректировки составят 1,06 (1,00/0,94).

Площадь

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб объекта, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Цена 1 кв. м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м. снижается.

Таблица 9.10. Корректировка на площадь (поправка на масштаб)

Площадь, кв. м.	Усредненные данные по России (ставки)				
	Аналог				
	До 125	От 125 до 300	От 300 до 750	От 750 до 1 500	От 1 500



Усредненные данные по России (ставки)						
Площадь, кв. м.		Аналог				
		До 125	От 125 до 300	От 300 до 750	От 750 до 1 500	От 1 500
Объект оценки	До 125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,41
	От 125 до 300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
	От 300 до 750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,26
	От 750 до 1 500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
	От 1 500	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 282)

Площадь Объекта оценки – 44,3 кв. м., т.е. находится в диапазоне «До 125 кв. м.». Площадь объектов-аналогов так же находится в диапазоне до 125 кв. м., корректировки составят 1,00.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 9.11. Расчет рыночной стоимости права аренды Объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещения, м2	44,3	48,9	18,0	65,0
Цена аренды, руб./мес.	-	24 465	7 560	25 000
Цена аренды, руб./кв. м	-	500	420	385
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	500	420	385
Корректировка на уторгование	-	0,807	0,807	0,807
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	404	339	311
Корректировка на условия финансирования	-	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	404	339	311



Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на условия рынка	-	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	404	339	311
Корректировка на местоположение	-	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	404	339	311
Корректировка на красную линию	-	1	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	404	339	311
Корректировка на физический износ	-	0,79	1	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	319	339	311
Корректировка на состояние внутренней отделки	-	1	1	0,84
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	319	339	261
Корректировка на этажное расположение	-	1	1,04	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	319	353	261
Корректировка на ликвидность	-	0,46	0,46	0,46
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	147	162	120
Корректировка на коммунальные платежи	-	1	0,885	1
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	147	143	120
Корректировка на отдельный вход	-	1	1,06	1,06
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	147	152	127
Корректировка на площадь	-	1	1	1
Откорректированная цена, руб./кв. м.	-	147	152	127
Сумма нормированных удельных весов	-		0,032	
Весовые коэффициенты	-	0,344	0,344	0,313
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	51	52	40
Арендная плата за 1 кв. м, рублей	143			
Итого арендная плата за Объект оценки, руб.	6 335,90			

Таким образом, рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, определенная сравнительным подходом на дату оценки, с учетом ограничительных условий, округления и сделанных допущений составляет:

6 335,90 руб.

(Шесть тысяч триста тридцать пять) рублей 90 копеек

9.2.3. 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 (п. 11 ФСО V).

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

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

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

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

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, может исказить результаты



оценки. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи помещений в аренду, в ходе проведения оценки нежилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость недвижимости значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет рыночной стоимости права аренды Объекта оценки доходным подходом не произведен.



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный вес, равный 1,0.

Таблица 10.1. Согласование результатов оценки (аренда в месяц)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб.
Сравнительный подход	6 335,90	1,0	6 335,90
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость права аренды Объекта оценки, руб., с учетом НДС, 20%	6 300,00		

10.3. Итоговое значение стоимости аренды Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки, составляет:

Таблица 10.2. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. с учетом НДС, 20%	Рыночная стоимость права аренды Объекта оценки в месяц, руб. без учета НДС, 20%
Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1	6 300,00 (Шесть тысяч триста) рублей 00 копеек	5 250,00 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными.

В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 02 июля 2024 г.


Н. А. Скрипник





11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

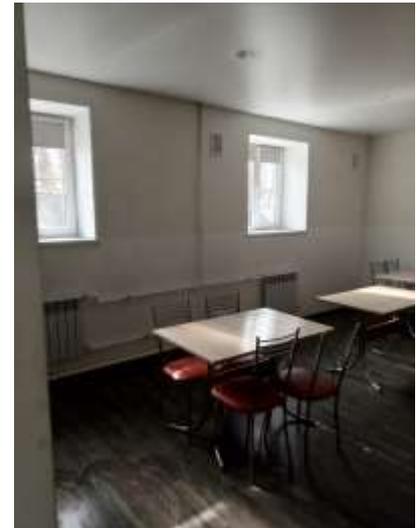
№ 3546/24

об определении рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа в виде арендной платы для дальнейшего заключения и продления срока договоров аренды – Помещение (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадь: 44,3 кв. м., адрес: г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Иллюстрация Объекта оценки





Информация для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.93_m_3495356351

Свободного назначения, 48.93 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



500 Р
в месяц за м² ~
500 Р в месяц за м², залог 48 930 Р

8 958 754-11-60

ООО "Алантис Строительный Проект"
Крылья
На Avito с ноября 2014

Подписаться на новости

Ваша оценка:
Катерина

ООО "Алантис Строительный Проект"
Мы знаем, что выбрать – это ответственный шаг на любой процесс. У нас вы найдёте совет эксперта, что ему подходит.

- 3-я квартира, 13.2 м², 3/9 эт. 5 500 700 Р
- 3-я квартира, 16.2 м², 3/9 эт. 5 500 900 Р
- 1-я квартира, 32 м², 9/9 эт. 8 800 000 Р

А) Опубликовать объявление

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 48.93 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолка: 2.8 м	

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.93_m_3495356351

Расположение

Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Образцова, 3 [Показать карту](#)

Описание

Сделано офисное помещение, в новом жилом комплексе Пионер! Помещение новое, современное, сдача 1 квартал 2024 года

О здании

Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная
Удаленность от дороги: парковка	

№ 3495356351 - 20 марта в 11:05 - 308 просмотров (+3 оценки) [Пожаловаться](#)

500 Р
в месяц за м² ~
500 Р в месяц за м², залог 48 930 Р

8 958 754-11-60

ООО "Алантис Строительный Проект"
Крылья
На Avito с ноября 2014

Подписаться на новости

Ваша оценка:
Катерина

ООО "Алантис Строительный Проект"

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48.93_m_3495356351



Объект - аналог №2

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_2078739733

Свободного назначения, 18 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



420 Р
в месяц за м² ✓
420 Р в месяц за м², всего 7 560 Р
или посмотреть стоимость

8 912 472-29-06

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виталий Геннадьевич
Арендодатель
На Avito с ноября 2011

2 объявления арендодателя
Подписать мне письма

О помещении

Вход с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 18 м ²	Арендные каникулы: есть
Аренда-наст: возможна	Минимальный срок аренды: 6 мес.
Этаж: 3	Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные
Высота потолка: 3,2 м	

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_2078739733

Расположение

Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Ленина, 4 [Показать карту](#)

Описание

Помещение общественного назначения на 3 этаже здания в самом центре города (офис, косметические услуги, медицинские услуги, образовательная деятельность). Возможна аренда помещений от 18, 36, 60 м². В помещениях выполнен полный капитальный ремонт, заменены все инженерные коммуникации. Установлен раздельный учёт электроэнергии. Все помещения оснащены обдувочной вентиляцией, доступ на этаж осуществляется через входной телефон. В арендную плату включена стоимость ежедневной уборки арендуемого помещения, стоимость электроэнергии, беспроводного интернета.

О здании

Тип здания: бизнес-центр	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
--------------------------	---

№ 2078739733 17 марта в 16:11 2558 просмотров (2 просмотра) [Показать все](#)

420 Р
в месяц за м² ✓
420 Р в месяц за м², всего 7 560 Р
или посмотреть стоимость

8 912 472-29-06

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виталий Геннадьевич
Арендодатель
На Avito с ноября 2011

https://www.avito.ru/kyshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_2078739733
733



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект - аналог №3

https://www.avito.ru/kyshтым/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_3942217861

Свободного назначения, 65 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

25 000 Р в месяц 385 Р в месяц за м², залог: 25 000 Р или предоставить залогому

8 958 763-59-12

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть вопросы? Заручиться? Когда можно посмотреть?

Елена Ткаченко
Арендодатель
На Avito с 08 марта 2024

Профильная страница



О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Общая площадь: 65 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 2.8 м	

https://www.avito.ru/kyshтым/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_3942217861

Расположение

Челябинская обл., Кыштымский г.о., Кыштым, ул. Республики, 106 [Показать карту](#)

Описание

Сдам помесячно

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

МР 3942217861, 16 марта в 17:03 - 143 просмотров (14 в списке) [Показать все](#)

25 000 Р в месяц 385 Р в месяц за м², залог: 25 000 Р или предоставить залогому

8 958 763-59-12

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть вопросы? Заручиться? Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/kyshтым/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_3942217861
861



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы, предоставленные заказчиком

исх. № 2159

от «21» 06 2024 г.

СПРАВКА по месту требования

Дана в том, что в муниципальной собственности Кыштымского городского округа находится нежилое помещение, г. Кыштым, пл. К. Маркса, д. 1, (номера помещений 32, 33 на поэтажном плане), площадью 44,3 кв.м.

Председатель Комитета по управлению имуществом
администрации Кыштымского городского округа

Э.А. Никитина



Исп.: Чусова А.Ю.
83515142131



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956
АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежды Анатольевны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 037397-1 «Оценка недвижимости» от 24.05.2024 года

КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.06.2024** года.

Дата составления выписки **07.06.2024** года.

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956
Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева



ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956

ООО "Центр экономического содействия" ОГРН 1077203038956



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Диплом с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 793494

Настоящий диплом выдан **Смирных Надежда Анатольевна** в том, что он(а) с **09 октября 2008 г.** по **сентябрь 2008 г.** прошла(А) профессиональную переподготовку в (на) **Бурманском государственном университете** по программе **"Ученая степень (бизнеса) предпринимателя (бизнеса)"**

Государственная аттестационная комиссия решением от **сентябрь 2008 г.** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Смирных Надежда Анатольевна** на ведение **университетской деятельности в сфере "Ученая степень (бизнеса) предпринимателя (бизнеса)"**

Генеральный директор ООО «ЦЭС» **Мурман**



Решение (протокол) № **2008**

Диплом с ограниченной ответственностью "Центр экономического содействия" (ОГРН: 1077203038956)

Диплом является государственной документацией о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы в сфере профессиональной деятельности

Регистрационный номер **82**



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страховщика (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страховщиком не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора до соответствия с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / и. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Osenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Плана

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г.; Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "11" декабря 2023г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – плательщиков финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 197950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва
ИНН 7707083810 КПП 7707083810
БИК 044525220



/ О.А. Марина /
М.П.

Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 533-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112210 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 40702810467100006008
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО
СВЕРБАНК
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Правила вручены Страхователю



/ Н.А. Скрипник /
М.П.