

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОФ-ОЦЕНКА»

ИНН 2901192870 / КПП 290101001, ОГРН 1092901005075
163000, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 68, оф.12, 3 этаж, тел. 47-02-76,
e-mail: prof-ocenka@list.ru, www.prof-ocenka.com

ОТЧЕТ № 2362/1-22рс

Об оценке рыночной стоимости
размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества

Адрес объекта оценки:
Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30

Заказчик:
Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

Дата оценки: 19.07.2022 г.
Дата составления отчета: 02.08.2022 г.

Россия, Архангельск
2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	10
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	14
9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	29
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	31
13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	47
15. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	49
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	50
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	51
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	58

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

02.08.2022 г.

Начальнику управления имущественных и земельных
отношений Ненецкого автономного округа
Голговской А.В.

Уважаемая Анастасия Владимировна!

В соответствии с Договором на проведение оценки № 6 от 19.07.2022 г., Оценщик ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» произвел определение рыночной стоимости размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. здания амбулатории, общей площадью 198,4 кв.м., по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки для целей принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в том числе сдачи в аренду имущества.

Дата оценки: 19.07.2022 г.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой письменное изложение собранной информации, обоснований, анализов и расчетов, проведенных в ходе оценки для выработки мнения Оценщика относительно стоимости Объектов оценки.

Содержащиеся в нем заключения о стоимости Объектов оценки следует относить на эту дату. Анализ исходной информации, рыночных данных приведены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только в связи с полным его текстом и с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей в год за 1 кв.м.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»



Д.В. Аншуков

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, составлено на основании Отчета об оценке № 2362/1-22рс от 02.08.2022 г., выполненного по договору на проведение оценки №6 от 19.07.2022 г. и подготовленного ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.; а также стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к Отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:	Рыночная стоимость размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. здания амбулатории, общей площадью 198,4 кв.м., по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30
Оцениваемые права	Аренда

Подробное описание, состав, параметры и характеристики Объектов оценки приведены в главе 9 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для целей принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в том числе и сдачи в аренду.

Дата оценки: 19.07.2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результаты оценки размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результаты, полученные в процессе проведения оценки	руб. в год
Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода:	3 556,09
Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода:	Не применялся
Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	3 556,09

таким образом,

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на 19.07.2022 г. составила (округленно):

3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей в год за 1 кв.м.

Одновременно сообщаем, что для целей Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (статья 3 Закона № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298 (далее - ФСО № 2), результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 (далее - ФСО № 1), стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО № 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (пункт 4 ФСО N 2).

Наряду с этим под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований (пункт 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ)).

Из пунктов 1 и 3 статьи 38, пункта 1 статьи 39 НК РФ следует, что объектом налогообложения является, в частности, реализация товаров (передача на возмездной основе права собственности на товары), имеющая стоимостную, количественную или физическую характеристики, с наличием которой законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога. Товаром для целей налогообложения признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Рыночная цена определяется с учетом

положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между независимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункты 1, 3 статьи 40 НК РФ).

Налог на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, а при раздельном учете как сумма налога, полученная в результате сложения сумм налогов, исчисляемых отдельно как соответствующие налоговым ставкам процентные доли соответствующих налоговых баз (пункт 1 статьи 166 НК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 154 НК РФ налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 1053 названного кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

Режим налогообложения сторон сделки, обуславливающий необходимость выделения налога на добавленную стоимость, является характеристикой не самого объекта оценки, а налоговых обязательств сторон сделки – в случае, когда реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения, налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации.

Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Рыночная стоимость размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. здания амбулатории, общей площадью 198,4 кв.м., по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30
Адрес местонахождения Объектов оценки:	Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30
Имущественные права	Аренда
Обременения	Информация не предоставлена
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки для целей принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в том числе сдачи в аренду имущества
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки может использоваться для целей принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в том числе и сдачи в аренду</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости определяется без учета возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер при заключении договоров аренды и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	19.07.2022 г.
Срок проведения оценки	19.07.2022 г. – 02.08.2022 г.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из ЕГРН от 19.07.2022 г. – Выписка из ЕГРН от 22.07.2022 г..

качественные характеристики объекта оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств Объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Директор Кульшина Наталья Викторовна ИНН/КПП 2902040421/290201001 Юр.адрес 164500, Архангельская область, город Северодвинск, улица Серго Орджоникидзе, дом 15.</p>
Информация о специалистах, принимавших участие в процессе оценки	<p>Аншуков Дмитрий Владимирович Диплом Всероссийского заочного финансово-экономического института о профессиональной переподготовке ПП-I № 484731 от 30.04.2009 г. Свидетельство серии СК № 000942 Всероссийского заочного финансово-экономического института о повышении квалификации по программе «Оценка бизнеса (предприятий и ценных бумаг)», г. Москва, 2012 г., регистрационный номер 331; Удостоверение №19890 от 05.06.2015г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» о повышении квалификации по профессиональной программе «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023667-1 от 02.07.2021 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №023668-2 от 02.07.2021 г.; Полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей (договор (полис) № 433-707-066668/22, выдан Страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 27.06.2022г.). Период страхования: с 17.07.2022 г. по 16.07.2023 г. <u>Документ, подтверждающий членство в саморегулируемой организации оценщиков</u> Свидетельство № 2361-09 от 12.08.2009г., выдано саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое Партнерство «Ассоциация Российских Магистров Оценки» <u>Стаж работы в оценочной деятельности с 2009 года</u> <u>Место нахождения оценщика:</u> 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА» ОГРН – 1092901005075 от 28.05.2009, ИНН/КПП 2901192870 / 290101001 Юридический адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Вологодская, д.39, оф.304 Фактический адрес:163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12. Ответственность профессиональной деятельности ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (договор (полис) № 433-707-021750/22, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» 24.02.2022 г.). Период страхования: с 16.03.2022 г. по 15.03.2023 г.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Договор на проведение оценки № 6 от 19.07.2022 г., заключенный между Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице директора Кульшиной Натальи Викторовны и ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА», в лице генерального директора Аншукова Дмитрия Владимировича</p>
Форма отчета	<p>Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)</p>

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Стоимость объекта	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость.
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Ликвидационная стоимость	- это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Любые другие термины не упомянутые в данном разделе толкуются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
Итоговая стоимость объекта оценки	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. <u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. <u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или

	объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
Дата проведения оценки	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: " собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 1, ст. 209);
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> ♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ♦ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ♦ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была

	<p>предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>5. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>6. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Обязательные к применению стандарты: федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), (приказ №
---	--

299).

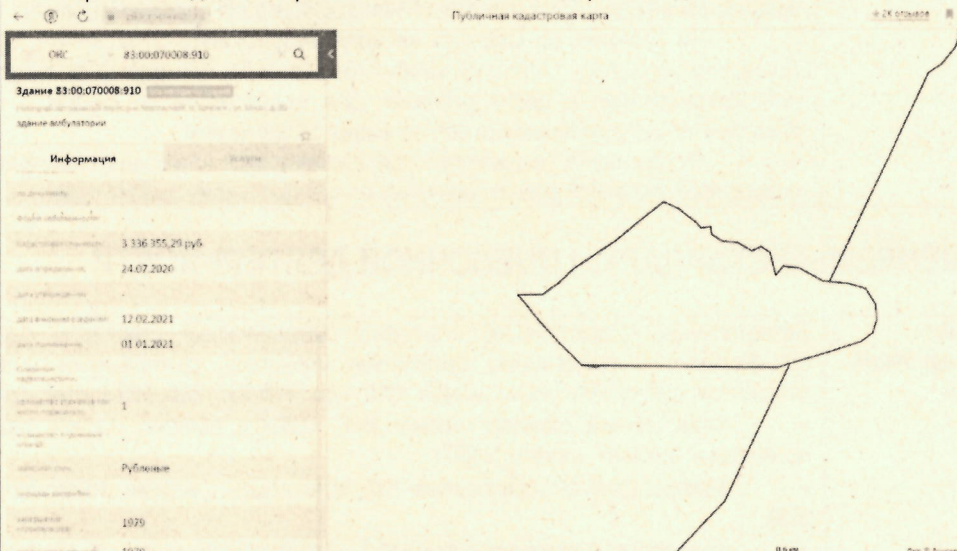
• Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (приказ № 611).
Поскольку объект оценки относится к категории нежилой недвижимости, Оценщиком также использованы стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к Отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника их получения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Документы, предоставленные Заказчиком, определяющие количественные и качественные характеристики Объектов оценки (п.4 «Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике») 2. Карта г. Северодвинска https://yandex.ru/maps/. 3. Нормативно-правовые акты (см. п.16 «Перечень используемой литературы и источников информации»), источник – программа правовой поддержки «Консультант+»; 4. Информация различного характера (в том числе данные об объектах-аналогах - см. Приложение №2 «Копии источников информации об объектах аналогах и объектах парных продаж»), расположенная в свободном доступе в сети Интернет, в периодических информационных изданиях и СМИ (см. п. 16 «Перечень используемой литературы и источников информации»).
---	---

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристика и параметры Объектов оценки	<p>Объектом оценки является рыночная стоимость размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. здания амбулатории, общей площадью 198,4 кв.м., по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30</p> <p>Здание амбулатории, площадью 198,4 кв.м., расположенное по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30, принадлежит на праве собственности Ненецкому автономному округу, что подтверждает выписка из ЕГРН от 19.07.2022 г..</p> <p>Зарегистрированные обременения - нет.</p> <p>Ограничения и обременения, связанные с объектом – нет.</p> <p>Назначение – нежилое здание.</p> <p>Материал стен – рубленые.</p> <p>Этажность – 1.</p> <p>Кадастровый номер – 83:00:070008:910.</p> <p>Кадастровая стоимость – 3 336 355,29 руб.</p> <p>Год постройки – 1979.</p> <p>Общая площадь объекта – 198,4 кв.м.</p> <p>Помещения находятся в хорошем состоянии, со стандартной отделкой.</p>  <p>The screenshot shows a public cadastral map with a search bar containing the cadastral number 83:00:070008:910. Below the map, a table provides detailed information about the object:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Здание 83:00:070008:910</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Здание амбулатории</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Информация</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>83:00:070008:910</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td> <td>3 336 355,29 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата кадастрового учета</td> <td>24.07.2020</td> </tr> <tr> <td>Дата государственной регистрации</td> <td>12.02.2021</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения государственной регистрации</td> <td>01.01.2021</td> </tr> <tr> <td>Этажность</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Материал стен</td> <td>Рубленые</td> </tr> <tr> <td>Год постройки</td> <td>1979</td> </tr> <tr> <td>Год реконструкции</td> <td>1979</td> </tr> </tbody> </table>	Здание 83:00:070008:910		Здание амбулатории		Информация		Кадастровый номер	83:00:070008:910	Кадастровая стоимость	3 336 355,29 руб.	Дата кадастрового учета	24.07.2020	Дата государственной регистрации	12.02.2021	Дата прекращения государственной регистрации	01.01.2021	Этажность	1	Материал стен	Рубленые	Год постройки	1979	Год реконструкции	1979
Здание 83:00:070008:910																									
Здание амбулатории																									
Информация																									
Кадастровый номер	83:00:070008:910																								
Кадастровая стоимость	3 336 355,29 руб.																								
Дата кадастрового учета	24.07.2020																								
Дата государственной регистрации	12.02.2021																								
Дата прекращения государственной регистрации	01.01.2021																								
Этажность	1																								
Материал стен	Рубленые																								
Год постройки	1979																								
Год реконструкции	1979																								

Здание располагается на земельном участке, площадью 1200 кв.м., расположенном по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, посёлок Красное, улица Мира, дом 30, принадлежит на праве собственности Ненецкому автономному округу, что подтверждает выписка из ЕГРН от 22.07.2022 г..

Кадастровый номер - 83:00:070008:159

Кадастровая стоимость – 287 884,56 руб.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – под здание амбулатории.



**Описание
юридических прав
на объект - вид
оцениваемого права
на объект**

Объект оценки находится собственности Ненецкого автономного округа.

Оценке подлежит право возмездного пользования объектом оценки (право аренды).

Определение договора аренды в российском законодательстве дано в ст. 606 ГК РФ. По данному договору арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

9.1. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения Объектов оценки

Адрес местоположения объекта: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30.

Транспортная доступность – характеризуются удовлетворительной транспортной доступностью: близость транспортных сообщений и шаговая доступность остановок общественного транспорта.

Окружающая застройка. Все объекты расположены в зонах смешанной застройки города, преимущественно жилого и общественно-делового назначения. Также окружающая застройка характеризуется наличием зданий и сооружений торгового, офисного, сервисного и смешанного назначений (в том числе офисные и административные здания, жилые дома), а также хозяйственными постройками и гаражными строениями.

Экологическая обстановка

В экологическом плане Северодвинск можно отнести к проблемной территории. Особенности экологической проблемы города являются как географическое положение в северном регионе, так и расположения в нём крупнейших предприятий военно-промышленного комплекса. Также существует потенциальная опасность радиоактивного заражения города и прилегающей к нему территории по причине расположенного примерно в 20 километрах утилизационного хранилища малоактивных ядерных отходов на Мироновой горе.

Местоположение Объекта показано на нижеприведённых схемах:

Местоположение на карте поселка

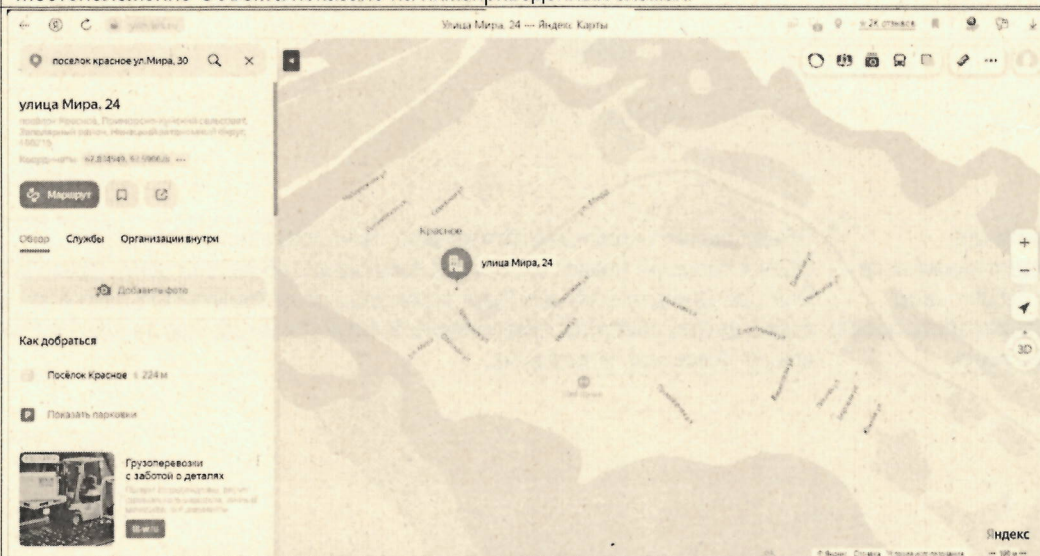


Рисунок 1 Местоположение Объекта оценки на карте поселка

Локальное местоположение.

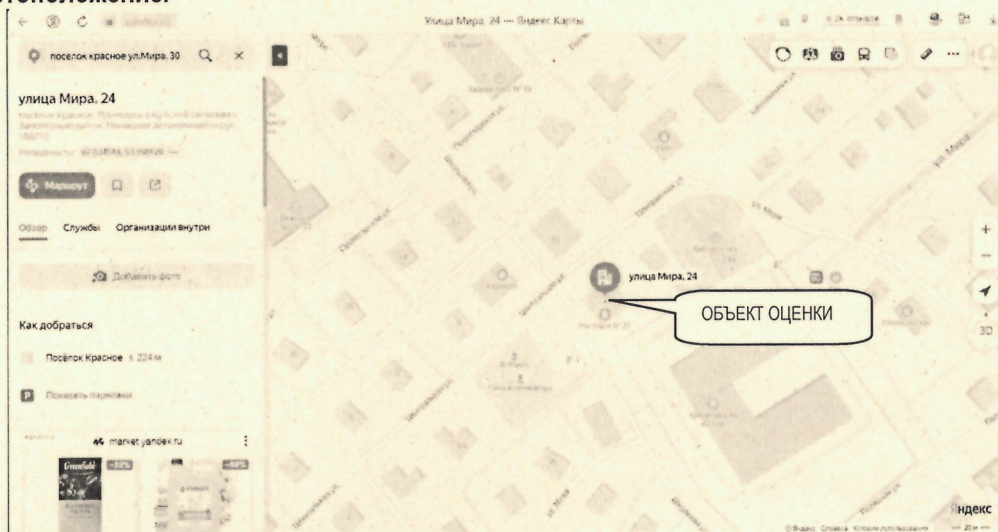


Рисунок 2 Локальное местоположение Объекта оценки

Общая характеристика района

Объект оценки находится в п.Красное Ненецкого автономного округа

Общая характеристика

Ненецкий автономный округ (нен. *Ненецце* " автономной округ) — субъект Российской Федерации. Согласно Уставу Архангельской области, входит также в состав Архангельской области, являясь одновременно субъектом Российской Федерации и составной частью области. Это самый малонаселённый субъект Российской Федерации.

Административный центр — город Нарьян-Мар (25 795 чел.).

Ненецкий автономный округ расположен на севере Восточно-Европейской равнины, большая часть расположена за Полярным кругом. Включает острова Колгуев и Вайгач, полуострова Канин и Югорский. Омывается Белым, Баренцевым, Печорским и Карским морями Северного Ледовитого океана. На юге округ граничит с Республикой Коми, на юго-западе — с Архангельской областью, на северо-востоке — с Ямало-Ненецким автономным округом. Также в состав округа входит посёлок Харута, полностью окружённый территорией Республики Коми.

Численность населения округа по данным Росстата составляет 44 540 чел. (2022). Плотность населения — 0,25 чел./км² (2022). Национальный состав (2010 год): русские — 26 648 чел. (63,31 %), ненцы — 7504 чел. (17,83 %), коми — 3623 чел. (8,61 %), украинцы — 987 чел. (2,34 %). Городское население — 73,05 % (2020).

Регион можно считать довольно многонациональным. Русские живут в соседстве с ненцами и коми. В столице региона, - Нарьян-Маре, - коми больше чем самих ненцев, хотя этническое большинство они представляют в поселениях ближе к республике Коми. "Восточная" часть автономного округа заселена преимущественно коренными народами - коми и ненцами.

Основные отрасли промышленности — добыча нефти и газа. На территории округа расположена часть Тимано-Печорского нефтегазоносного бассейна, и действуют 90 месторождений углеводородов (нефтяных, газонефтяных, нефтегазоконденсатных и газоконденсатных). Также работают около 80 месторождений строительных материалов (песок, гравий, глины). Кроме того, развита пищевая промышленность и до начала 2000-х годов лесопиление.

Заполярный район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в статусе муниципального района в Ненецком автономном округе. Охватывает всю территорию Ненецкого автономного округа, за исключением территории города Нарьян-Мар и соответствующего городского округа.

Численность населения на 2021 год составляла 18 853 человек.

В Заполярный район как административно-территориальную единицу автономного округа входит 1 посёлок городского типа районного значения (рабочий посёлок Искателей, в границах которого было образовано одноимённое городское поселение), а также 17 сельсоветов (в границах которых были образованы одноимённые сельские поселения, статусом последнего также был наделён 1 посёлок — Амдерма).

В Заполярный муниципальный район входит 8 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 18 сельских поселений.

В Заполярном районе 42 населённых пункта.

Красное (нен. *Красное*) — посёлок в Заполярном районе Ненецкого автономного округа России, административный центр Приморско-Куйского сельсовета.

Посёлок был основан в 1956 году.

Посёлок расположен на правом берегу реки Красная, которая в этом месте соединяется с протокой реки Печора — Куйский Шар, в 16 км от места впадения Куйского Шара в основное русло реки Печора. Расстояние по реке Печора до Нарьян-Мара — 33 км.

Основное занятие населения — оленеводство. База СПК «Харп» («Северное сияние») и СПК «Ерв» («Хозяин»).

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ненецкий_автономный_округ

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Источники информации	- данные Госкомстата Российской Федерации; - информация Министерства экономического развития и торговли; - сайт института комплексных стратегических исследований http://www.icss.ac.ru/research/ - сайт http://www.arhangelstat.ru/
----------------------	---

Основные аспекты экономической ситуации в России.

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в I полугодии 2022 г. - 100,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в I полугодии 2022 г. - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2022 г. - 104,2%.

По данным обследования деловой активности в июле 2022 г., в котором приняли участие 608 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в I полугодии 2022 г. - 100,7%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I полугодии 2022 г. - 101,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I полугодии 2022 г. - 109,4%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 67,7%, в I полугодии 2022 г. - 83,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,1%, в I полугодии 2022 г. - 96,1%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в I полугодии 2022 г. - 97,2%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в I полугодии 2022 г. - 101,2%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в I полугодии 2022 г. - 96,7%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в I полугодии 2022 г. - 101,8%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в I полугодии 2022 г. - 114,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в I полугодии 2022 г. - 98,8%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,3%, в I полугодии 2022 г. - 98,5%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в I полугодии 2022 г. - 126,5%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в I полугодии 2022 г. - 101,6%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2022 г. - 107,0%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2022 г. по сравнению с

соответствующим периодом предыдущего года составил 93,6%, в I полугодии 2022 г. - 100,5%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83,1%, в I полугодии 2022 г. - 101,3%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,0%, в I полугодии 2022 г. - 111,8%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в I полугодии 2022 г. - 95,9%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в I полугодии 2022 г. - 110,9%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 37,8%, в I полугодии 2022 г. - 60,4%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I полугодии 2022 г. - 97,7%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в I полугодии 2022 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I полугодии 2022 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,8%, в I полугодии 2022 г. - 97,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 468,2 млрд рублей, в I полугодии 2022 г. - 2246,8 млрд рублей.

Растениеводство. К 18 июля 2022 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 6,4 млн гектаров (на 10,7% больше по сравнению с соответствующей датой 2021 г.).

Животноводство. На конец июня 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн голов (на 2,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,6% меньше), свиней - 27,8 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 23,3 млн (на 0,3% меньше), птицы - 568,4 млн голов (на 0,5% больше).

Реализация продукции. В I полугодии 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2022 г. составил 43,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 8,3% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - на 38,7% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2022 г. составил 1097,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 4755,8 млрд рублей, или 104,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2022 г. зданий 96,6% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 июля 2022 г.), выделены ассигнования в размере 962,3 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 888,8 млрд рублей, на строительство 1206 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Жилищное строительство. В июне 2022 г. возведено 929 многоквартирных домов. Населением построено 33,5 тыс. жилых домов. Всего построено 98,5 тыс. новых квартир.

Грузовые перевозки. В I полугодии 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2809,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1319,6 млрд, автомобильного - 136,1 млрд, морского - 19,9 млрд, внутреннего водного - 24,9 млрд, воздушного - 1,8 млрд, трубопроводного - 1307,5 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2022 г. составил 188,8 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 52,3 млрд, автомобильного - 42,4 млрд, воздушного - 94,0 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2022 г. составил 3437,8 млрд рублей, или 90,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 20469,5 млрд рублей, или 96,6%.

Оборот общественного питания в июне 2022 г. составил 174,3 млрд рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 1006,9 млрд рублей, или 101,4%.

В июне 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1017,2 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - на 6056,0 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июне 2022 г. составил 9876,7 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары - 98,9%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2022 г. составил 100,2%, с начала года - 114,0% (в июне 2021 г. - 100,8%, с начала года - 104,1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2022 г. снизились на 0,4% (в июне 2021 г. - выросли на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2022 г. выросли на 0,9% (в июне 2021 г. - на 0,8%).

В июне 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,1% (в июне 2021 г. - выросли на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2022 г. составила 20070,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 8,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 95,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 91,4%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В июне 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,2%, в том числе в растениеводстве - 97,7%, в животноводстве - 98,6%.

В июне 2022 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 96,1%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2022 г., по предварительным данным, составил 104,6%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц во II квартале 2022 г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 июня 2022 г. составила 2432,9 млрд рублей.

В январе-мае 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 14590,2 млрд рублей (39,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 17947,9 млрд рублей, 16,8 тыс. организаций - убыток на сумму 3357,7 млрд рублей).

На конец мая 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 166848,3 млрд рублей, из нее просроченная - 4582,1 млрд рублей, или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец мая 2021 г. - 3,3%, на конец апреля 2022 г. - 2,6%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец мая 2022 г., по оперативным данным, составила 81826,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4097,1 млрд рублей, или 5,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2021 г. - 6,4%, на конец апреля 2022 г. - 4,8%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец мая 2022 г., по оперативным данным, составила 85022,1 млрд рублей, в том числе просроченная - 485,0 млрд рублей, или 0,6% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2021 г. - 0,7%, на конец апреля 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец мая 2022 г., по оперативным данным, составила 79517,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4112,7 млрд рублей, или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2021 г. - 5,1%, на конец апреля 2022 г. - 4,7%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 июня 2022 г. составил 68993,4 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июня 2021 г. на 16,6%, по сравнению с 1 мая 2022 г. - на 0,8% при увеличении потребительских цен на 17,1% и 0,1% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июля 2022 г. составило 363 единицы и сократилось по сравнению с 1 июля 2021 г. - на 15 организаций, по сравнению с 1 июня 2022 г. осталось без изменения.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам и физическим лицам (в

рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 июня 2022 г. составил 76910,1 млрд рублей.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 июня 2022 г. составил 73635,1 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец июня 2022 г. составил 15693,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 3,6%, по сравнению с концом мая 2022 г. - на 0,4%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июля 2022 г. составили 584,1 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 июля 2021 г. на 1,3%, по сравнению с 1 июня 2022 г. - на 0,6%.

Денежные расходы населения в I полугодии 2022 г. составили 34522,8 млрд рублей и увеличились на 11,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 29437,6 млрд рублей, что на 12,3% больше, чем в I полугодии 2021 года. В I полугодии 2022 г. прирост сбережений населения составил 676,2 млрд рублей (в I полугодии 2021г. - 271,5 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62457 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 5 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за июнь 2022 г. снизилась на 93 млн рублей (10,5%) и на 1 июля 2022 г. составила 797 млн рублей, или 99,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В июне 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18390 рублей и по сравнению с июнем 2021 г. увеличился на 16,4%.

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составил 59,8%.

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

Безработица. В июне 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в июне 2022 г. у женщин составила 6,5 месяца, у мужчин - 6,1 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу июня 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,8 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,7 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,5 млн человек получали пособие по безработице.

В июне 2022 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 45,3 человека.

Забастовки. В I полугодии 2022 г. забастовки зафиксированы не были.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 430,3 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. наряду с естественной убылью (-355,1) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2022 ГОДА

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения Ненецкого автономного

округа за январь-март 2022 года. Состояние экономики характеризуется следующими основными показателями:

	Январь-март 2022г.	В % к январю-марту 2021г.
Индекс промышленного производства		123,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	14,3	в 5,9р.
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс. км	1,4	100,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	2828,0	99,7
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника ¹⁾ , руб.	95881,7	106,3
Индекс потребительских цен (март 2022 года в % к декабрю 2021 года)		107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ²⁾ , тыс. человек	0,4	65,4

¹⁾ Январь-февраль 2022 года; в % к январю-февралю 2021 года.

²⁾ На конец марта 2022 года; в % к концу марта 2021 года.

Промышленное производство

В январе-марте 2022 года индекс промышленного производства составил 123,2% к уровню предыдущего года. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении характеризуется следующими данными:

	Январь-март 2022г.	В % к январю-марту 2021г.
Нефть обезвоженная, обессоленная и стабилизированная, включая газовый конденсат, млн тонн	4,4	127,5
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, тыс. тонн	0,4	101,5
Изделия хлебобулочные длительного хранения, изделия хлебобулочные пониженной влажности, полуфабрикаты хлебобулочные, тыс. тонн	0,0	76,0
Кондитерские изделия, тонн	10,6	107,8
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленьих (оленьих) парные, остывшие или охлажденные, тонн	...	в 2,5р.
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, тыс. тонн	...	96,1
Молоко, кроме сырого, тыс. тонн	0,2	92,8
Масло сливочное и пасты масляные, тонн	12,8	87,4
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, тыс. тонн	...	62,8

¹⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

Строительство

На территории Ненецкого автономного округа за январь-март 2022 года построено 148 квартир общей площадью 14,3 тыс. кв. метров, что в 5,9 раза превышает соответствующий период 2021 года. Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 39 жилых домов площадью 9,0 тыс. кв. метров (63,1% от общего объема введенного жилья) или в 3,8 раза выше уровня января-марта 2021 года. В Ненецком автономном округе в 1 квартале 2022 года ввод в эксплуатацию социальнокультурных объектов не осуществлялся.

За январь-март 2022 года объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на 5177,7 млн рублей, или 88,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сельское хозяйство

Производство продукции животноводства. В хозяйствах всех категорий в январе-марте 2022 года произведено 0,4 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), что на 23,0% больше, чем в январе-марте 2021 года; молока – 0,8 тыс. тонн (на 7,4% меньше). Продуктивность коров в сельскохозяйственных организациях за январь-март 2022 года составила 1089 килограммов молока (снижение на 91 килограмм). По состоянию на 1 апреля 2022 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с 1 апреля 2021 года отмечалось увеличение поголовья овец и коз, крупного рогатого скота, кроме коров, снизилось поголовье птицы.

Транспорт

В январе-марте 2022 года грузооборот автомобильного транспорта составил 7,6 млн т.км и увеличился к уровню января-марта 2021 года в 1,9 раза, перевозки грузов – 185,5 тыс. тонн и возросли в 1,6 раза. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 1,4 млн пасс. км и увеличился на 0,7%.

Потребительский рынок

Розничная торговля. Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в январемарте 2022 года составил 2828,0 млн рублей, что на 0,3% меньше, чем за аналогичный период 2021 года. Оборот розничной торговли сформирован на 34,7% за счет организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, на 32,6% – малых предприятий, на 27,9% – индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарки, на 4,7% – субъектов среднего предпринимательства. Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия составляют 62,4% оборота розничной торговли. Общественное питание. Организациями общественного питания в 1 квартале 2022 года реализовано продукции на 455,7 млн рублей (на 2,0% больше соответствующего периода 2021 года).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за 1 квартал 2022 года составил 108,7% (за 1 квартал 2021 года – 100,1%). Цены на продовольственные товары выросли на 4,1%. Плодоовощная продукция, включая картофель, подорожала на 17,5%, в том числе помидоры свежие – на 39,5%, апельсины – на 39,2%, груши – на 35,2%, бананы – на 29,9%, капуста белокочанная свежая – на 24,0%, виноград – на 23,7%, чеснок – на 20,8%, свёкла столовая – на 13,1%, огурцы свежие – на 12,3%. В тоже время лимоны стали дешевле – на 7,6%. Среди других продуктов питания наблюдался рост цен на рыбу солёную, маринованную, копчёную – на 13,4%, рыбу мороженую неразделанную – на 12,5%, соки фруктовые – на 12,4%, соль

поваренную пищевую – на 11,7%, хлопья из злаков (сухие завтраки) – на 11,3%, рис шлифованный – на 9,8%, молоко питьевое – на 8,8%, масло сливочное – на 8,6%, макаронные изделия – на 8,2%. Снижение цен наблюдалось на колбасы варёные – на 5,1%, креветки мороженые неразделанные – на 4,2%, шоколад – на 3,8%, яйца куриные – на 2,0%. Алкогольные напитки выросли в цене на 0,2%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания с начала года увеличилась на 5,3% и составила на конец марта 2022 года 7412,5 рубля в расчёте на человека в месяц. Цены на непродовольственные товары повысились на 13,6%.

Среди наблюдаемых непродовольственных товаров в наибольшей степени подорожали пиломатериалы – на 46,1%, велосипеды и мотоциклы – на 45,7%, легковые автомобили – на 31,3%, стиральные машины бытовые – на 22,6%, телерадиотовары – на 19,2%, товары для садоводства – на 16,0%, электротовары и другие бытовые приборы – на 7,7%, средства связи – на 7,4%, бельё постельное – на 6,9%, холодильники бытовые – на 6,8%, мебель – на 5,4%. Цены и тарифы на услуги выросли на 7,6%. В наибольшей степени выросли тарифы на услуги в сфере зарубежного туризма – в 1,8 раза, услуги банков – в 1,7 раза, ритуальные услуги – на 21,0%, услуги ремонта жилищ, ремонта и технического обслуживания бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов – на 19,6%, ветеринарные услуги – на 11,0%. Подешевела химическая чистка и услуги прачечных – на 19,3%. Жилищные услуги выросли в цене на 3,5%, в том числе наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах – в 3,0 раза, взносы на капитальный ремонт – на 4,1%.

Финансы

В январе-феврале 2022 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +16,8 млрд рублей. 58,1% организаций получили прибыль в размере 18,8 млрд рублей, остальные организации допустили убытки на общую сумму 1,9 млрд рублей. Просроченная кредиторская задолженность на конец февраля 2022 года составила 3,3 млрд рублей и уменьшилась за февраль на 11,6%. Просроченная дебиторская задолженность на конец февраля 2022 года составила 6,2 млрд рублей и увеличилась за февраль в 2,6 раза.

Оплата труда и занятость

Оплата труда. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-февраль 2022 года составила 95881,7 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 6,3%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 1,0%. По данным организаций (без субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности, сообщивших сведения о просроченной задолженности по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2022 года, общая сумма задолженности уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2021 года на 10,3% и составила 17,4 млн рублей или 89,4 месячного фонда заработной платы организаций, имеющих задолженность. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней отсутствует. Занятость населения. По состоянию на 1 апреля 2022 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 0,4 тыс. человек, или 1,6% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 апреля 2021 года численность безработных граждан уменьшилась на 0,2 тыс. человек или на 34,6%. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу марта 2022 года 0,8 человек.

Демографическая ситуация

Численность населения Ненецкого автономного округа за январь-февраль 2022 года уменьшилось на 24 человека. Естественный прирост составил 16 человек, а миграционная убыль населения – 40 человек. С начала текущего года в округе зарегистрировано 91 родившийся и 75 умерших. Общие коэффициенты рождаемости и смертности составили 12,6 родившихся и 10,4 умерших на 1000 человек населения. За аналогичный период 2021 года соответственно 11,1 родившихся и 11,6 умерших на 1000 человек населения.

Здравоохранение

На территории Ненецкого автономного округа в январе-феврале 2022 года, по сравнению с январем-февралем 2021 года, эпидемиологическая обстановка характеризовалась снижением числа заболеваний населения острыми кишечными инфекциями в 1,9 раза, ростом числа заболеваний педикулезом на 24,6%, острыми инфекциями верхних дыхательных путей – в 1,9 раза.

Источник информации https://arhangel'skstat.gks.ru/storage/mediabank/1kv2022_NAO.pdf

10.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости

В данном обзоре представлены общие данные по рынку недвижимости Архангельской области на 01 июля 2022 года, а также динамика изменения цен с начала года.

Мировые экономические процессы в 2008 году отрицательно сказались как на экономике России в целом, так и на рынке недвижимости. Сейчас наблюдается заметное увеличение деловой активности в городе Архангельск и Архангельской области в целом, что стало следствием подъема общероссийской и региональной экономики. Восстановление наблюдается и на рынке недвижимости, что связано с увеличением кредитования как юридических, так и физических лиц, а также снижение ставок по кредитам.

В сложившихся условиях ситуация в регионе не отличается от общих тенденций в стране, а именно, возобновление

деловой активности. Произошло увеличение осуществляемых сделок как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью (по данным риэлторских агентств). Данный факт является следствием увеличения свободного капитала, возможностью получения заемного, что позволяет инвестировать в объекты недвижимости и новое строительство.

На рынке недвижимости выделяются четыре основных сегмента: рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости (офисные и торговые объекты), рынок производственной недвижимости (производственные, складские объекты), а также рынок земельных участков.

К сегменту рынка коммерческой недвижимости относятся торговые и офисные помещения. В последнее время он начинает восстанавливаться после финансово-экономического кризиса, что подтверждается увеличением спроса и предложения, а также ростом стоимости аренды и продажи квадратного метра.

К основным ценообразующим факторам на офисную недвижимость относятся местоположение, материал стен, наличие коммуникаций, этаж расположения, тип помещения (отдельстоящее здание или встроено-пристроенное помещение), отделка помещения (без отделки, простая, евроотделка). Таким образом, видно, что стоимость объекта представляет собой комплекс влияющих ценообразующих факторов, определить количественный диапазон степени влияния каждого в отдельности очень сложно.

Проведем подробный ценовой анализ рынка офисной недвижимости.

Как было отмечено ранее, объемы спроса и предложения постоянно растут. Это связано с тем, что многие предприятия, вынужденные с началом кризиса отказаться от значительного количества офисных помещений в престижных районах города или сократить количество площадей в результате сокращения производства, в настоящий момент начинают наращивать производственные мощности, что приводит к необходимости увеличивать штат офисных работников, и как следствие, площадь административных помещений. Зачастую на продажу предлагаются офисы в только что построенных объектах или в объектах, еще не введенных в эксплуатацию.

Анализируя данный вид недвижимости можно выделить три основных класса:

1. Класс А, В. Офисы высокого качества. Месячная арендная ставка таких помещений составляет 700-1500 руб./кв.м. Цена продажи таких помещений составляет 50 000 – 80 000 руб./кв.м.

При этом на первичном рынке практически все объекты выставляются без ремонта. Стоимость таких помещений составляет 35 000 – 55 000 руб./кв.м. и выше в зависимости от местоположения. В связи с этим прослеживается тенденция, когда нежилые помещения без отделки или с чистовой отделкой на первичном рынке выставляются на продажу по одинаковой цене как для офисов, так и для торговых помещений. Четкой границы между двумя функциональными назначениями при продаже объектов не прослеживается, тогда как при аренде коммерческой недвижимости существует разница между торговыми и офисными площадями.

2. Класс В, С. Офисы в ранее построенных административных зданиях с хорошей отделкой. Арендная ставка для них составляет 300 – 1 000 руб./кв.м., а цена продажи в среднем колеблется 30 000 – 65 000 руб./кв.м.

3. Класс С, D. Офисы в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда. Арендная ставка для них составляет 100 - 450 руб./кв.м. Случаи их продажи практически не встречаются. Основными ценообразующими факторами при определении арендной платы являются местоположение и состояние объекта.

Далее приведем классификацию бизнес центров и офисных зданий.

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями	окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо	высота потолков -не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система,

	пользования	оснащенные зоны общего пользования		размещение подвальных, полуподвальных помещений	в
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны	
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц- залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц- залы и бытовое обслуживание	неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов	

Для торговой недвижимости используется европейская классификация. Торговые центры в ней распределяются по группам, в зависимости от местонахождения, размеров торговой площади, состава и специализации основных арендаторов.

	Расположение	Расположение	Аудитория	Торговая площадь	Якорный арендатор
Микрорайонный торговый центр	в удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	до 3000 человек	менее 3000 квадратных метров	может отсутствовать	торговля товарами первой необходимости, услуги повседневного спроса
Районный торговый центр	в удалении от центральных улиц и стратегических магистралей, в радиусе 5-10 минут езды на личном или общественном транспорте	3000 – 40000 человек	3000-10000 квадратных метров	продуктовый супермаркет, аптека	Торговля продуктами питания, товарами первой необходимости, услуги повседневного спроса
Окружной торговый центр	вблизи центральных улиц и стратегических магистралей, 10-20 минут транспортной доступности	40 – 150 тысяч человек	9000 – 20000 квадратных метров	продуктовый супермаркет, аптека, товары для детей, промтовары.	промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания
Региональный торговый центр	вблизи стратегических магистралей, 30-40 минут транспортной доступности	свыше 150 000 человек	30000 – 45000 квадратных метров	несколько крупных универмагов с полным ассортиментом товаров	промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания

Необходимо отметить, что время экспозиции объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем от 4 до 10 месяцев, таким образом, объект оценки относится к недвижимости со средней степенью ликвидностью.

Сегмент производственно-складской недвижимости в НАО менее развит по сравнению с коммерческой недвижимостью. В настоящее время предложения о продаже объектов производственно-складского назначения существуют только на вторичном рынке, первичный рынок данного сегмента практически не развит. Средняя цена за аренду складских площадей составляет 20 – 150 руб./кв.м. Стоимость складской недвижимости ориентировочно составляет 500 – 35 000

руб./кв.м.

Производственные площади сдаются в аренду немного дороже, в среднем, 50 – 300 руб./кв.м. Стоимость кв.м. производственной недвижимости совпадает с данным показателем для складской.

Анализируя основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка, необходимо определить его основные особенности. Зачастую на продажу выставляются производственный комплекс в целом, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. Очень часто в него входят объекты специализированной недвижимости, которые без всего комплекса приобретать бессмысленно. Отдельно продаются чаще склады, цехи, ангары.

Вследствие этого наблюдается значительный разброс цен на эти объекты при их продаже или аренде. Поэтому данные объекты необходимо рассматривать в процессе анализа практически индивидуально, поскольку все производственные здания значительно отличаются друг от друга.

Исходя из вышесказанного, можно определить основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка: комплексность объектов (в комплексе или отдельно стоящие), наличие подъездных путей, материал стен, наличие коммуникаций, техническое состояние, год постройки, площадь объекта, местоположение, этаж, завершенность строительства. Для производственно-складских помещений определить степень влияния того или иного ценообразующего фактора невозможно, для конкретного объекта существует свой диапазон цен, определяется перечень ценообразующих факторов, производится подборка объектов-аналогов.

В справочнике Лейфера, 2021 года, стр.66 (таблица 8) представлен перечень основных ценообразующих факторов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и значимость фактора в стоимости:

Таблица 8 Ценообразующие факторы Офисные объекты класса С.

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

Данные факторы подразделяются на:

- локальные характеристики местоположения объекта
- физические характеристики объекта
- характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

Наряду с вышеперечисленными факторами на каждом сегменте рынка особенное влияние на стоимость оказывает местоположение. Нарботанный многими годами опыт оценщика, регулярное отслеживание тенденций изменения рынка недвижимости в городе Архангельске позволяют сделать вывод о том, что фактор местоположения является основным и в то же время трудно поддается градации. Можно лишь определить общую тенденцию, характерную для рынка недвижимости города в целом.

В пределах черты города корректировка производится согласно таблице, приведенной на стр.136, в районах области – на стр.73 Справочника оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Необходимо отметить, что время экспозиции объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем от 4 до 10 месяцев, производственных – от полугода, таким образом, объект оценки относится к недвижимости со средней и низкой ликвидностью.

В настоящее время практически невозможно определить среднегодовые затраты на содержание объектов в связи с неоднородностью имеющейся информации. В современных дорогих производственно-административных объектах величина эксплуатационных расходов достигает 80-100 руб./кв.м в месяц, для зданий в неудовлетворительном состоянии величина эксплуатационных затрат колеблется в размере 60-170 руб./кв.м. в год. При этом следует отметить, что анализ рынка производственно-складской недвижимости показал, что в большинстве случаев расходы по коммунальным платежам несет арендатор. Следовательно, в таких случаях учитываются только затраты на оплату налога на имущество и земельный участок. В данном отчете коммунальные расходы по всем объектам несет арендодатель, их стоимость составляет в среднем 15% от арендной платы, по данным АН «Регион-С» (см.расчеты). Потери от недоиспользования площадей в первую очередь зависят от величины общей площади объекта недвижимости. Чем меньше его площадь, тем легче сдать его в аренду целиком. Основываясь на личном профессиональном опыте оценщиков, комментариях риэлторов, собственников объектов,

можно сделать вывод, что производственные объекты площадью до 250 кв.м. сдаются в аренду полностью, при площади объекта 250-500 кв.м. неиспользование составит 5%, 500-800 кв.м – 5-10%, 800-1500 кв.м – 15%.

Для объектов офисной недвижимости данный показатель составит:

- до 150 кв.м – сдаются полностью;
- 150-1000 кв.м – до 5%;
- 1000 кв.м. и более – до 8%.

Более 95% всех объектов выставляются через агентства недвижимости, количество которых в Архангельске уже насчитывается более 60. Их число постоянно растет. При этом на десять самых крупных компаний приходится 60% общего объема. В Архангельске активную деятельность ведет НП «Архангельское Объединение Риэлторов», в которое входят самые крупные компании на рынке недвижимости.

Информация о величине цен продаж объектов недвижимости всех секторов, арендных ставок принята по данным анализа следующих публичных источников:

- www.kvartira29.ru/;
- www.gubernia.ru/;
- www.avito.ru/;
- рекламно-информационный еженедельник «Вся недвижимость Архангельской области».

Как правило, ставка арендной платы в течение года, а иногда и дольше, остается неизменной, и пересчитывается с серьезными изменениями в рыночной экономике всей страны.

Оцениваемые объекты представляют собой оборудование для организации общественного питания.

В настоящее время на российском рынке представлен широкий спектр оборудования для общепита отечественного и иностранного производства. Для оснащения предприятий общепита используются как отдельные виды оборудования (мясорубки, плиты, сковороды, грили, холодильные витрины и др.), так и технологические линии.

Комплексное оснащение моделями торгово-технологического оборудования представляет интерес для:

- ресторанов, баров, кафе;
- столовых;
- специализированных компаний (блинных, кофеен, пиццерий);
- кулинарий и магазинов;
- кейтеринговых компаний;
- объектов сектора HoReCa;
- мини-производств;
- комбинатов питания.

Ценовая сегментация рынка оборудования для предприятий общественного питания представлена тремя категориями.

К первой категории (дорогой сегмент или «Премиум») относится оборудование для оснащения ресторанов, кафе, баров, столовых, характеризующиеся несколькими параметрами. Значительная часть оборудования в этом сегменте - иностранного производства, поэтому оно отличается высокой стоимостью, современным дизайном, использованием новейших технологий.

Оборудование, которое эксперты относят ко второму сегменту, обычно это машины и агрегаты производства Италии, Испании, Словении, Польши и др., обладает рядом преимуществ, по сравнению с оборудованием класса «Премиум». Оно пользуется значительно большим спросом, благодаря относительно невысокой стоимости, высококачественному дизайну, сравнительно недорогим комплектующим. Незначительную часть отечественного оборудования также относят ко второй категории.

Однако большая часть оборудования российских производителей находится в третьей ценовой нише. Невысокий уровень цен определяет нацеленность этой категории оборудования на предпринимателей малого и среднего бизнеса. Производители стремятся к тому, чтобы совершенствовать свою продукцию, улучшать внешний вид, расширять ассортимент и оставаться в своем ценовом сегменте.

Отрасль общественного питания приобретает все большую значимость за счет расширения рынка услуг и увеличения числа специализированных предприятий. Все чаще население отказывается от домашних посиделок в пользу вкусных и полезных блюд, приготовленных профессионалами. В связи с этим растет и спрос на оборудование предприятий общественного питания.

Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

К числу данных факторов следует отнести текущее соотношение спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков. Данное соотношение обуславливает разницу между доступными к анализу ценами предложений и недоступными сведениями о ценах реальных сделок купли-продажи.

Слабой стороной использования цен предложений в расчетах является, то, что они учитывают мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге. Это

связано, прежде всего, с уникальностью объектов рынка.

Так как часть информации, необходимой для анализа величины скидок при торге, недоступна, для определения искомых величин остается опираться только на экспертные мнения специалистов соответствующей области.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<p>Анализ НЭИ</p>	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта недвижимости (жилое, торговое, офисное, производственно-складское) исходя из анализа: местоположения, размера участка, его формы, возможности подключения к коммуникациям, окружающей застройки, технических характеристик строений и другие параметры объекта недвижимости, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><i>Физическая возможность.</i> При анализе физической возможности рассматривается соответствие параметров земельного участка предполагаемому использованию: размер, форма, рельеф, возможность подключения коммуникаций, окружающая территория и т.д.</p> <p><i>Юридическая допустимость.</i> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p><i>Финансовая целесообразность.</i> Использование объекта недвижимости должно быть окупаемо, т.е. сумма доходов должна превышать сумму расходов по объекту.</p> <p><i>Максимальная эффективность.</i> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.</p> <p>Объект оценки, расположенный по адресу: Ненецкий автономный округ, район Заполярный, поселок Красное, улица Мира, дом 30, могут использоваться под различные назначения. Определим положительные и отрицательные стороны возможных видов использования оцениваемых объектов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Торговые помещения <p>Положительные факторы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – высокие арендные ставки; – хорошие транспортные потоки; <p>Отрицательные факторы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кабинетная планировка помещений; <ul style="list-style-type: none"> • Административные (офисные) помещения <p>Положительные факторы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – высокие арендные ставки. – хорошие транспортные потоки;

- подходящая площадь объекта;
 - кабинетная планировка помещений;
 - Производственно-складские помещения:
- Положительные факторы:
- Отсутствие необходимости инвестиций в отделочные работы;
- Отрицательные факторы:
- низкие арендные ставки для производственно-складской недвижимости (см. п.10.2 «Анализ рынка Объектов оценки») по сравнению с торговыми и административными объектами;
 - существуют ограничения для возможности проезда большегрузного транспорта;
 - кабинетная планировка помещений

Полученные результаты сведем в таблицу:

Факторы:	Торговое назначение	Офисное назначение	Производственно-складское назначение
Физическая возможность	+	+	+/-
Законодательная разрешенность	+	+	+
Финансовая возможность:			
Местоположение	+	+	+
возможность размещения без дополнительных капиталовложений	+	+	-
достаточность наличия коммуникаций	+	+	+
транспортная доступность	+	+	+
Итого:	6,0	6,0	4,5

Исходя из сведенных результатов физической возможности, законодательной разрешенности и финансовой возможности максимально эффективным является текущее использование объекта в качестве торгово-офисного.

Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования объекта оценки в качестве **торгово-офисного**.

Заключение по анализу НЭИ

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещений, их расположения, доступности («Описание и характеристики Объектов оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды Объектов оценки и его окружения») сделан вывод о варианте использования Объекта оценки в качестве объектов *торгово-офисного назначения*, как о наиболее эффективном, т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, большой суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>Проведение оценки включает следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p> <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объектов оценки включал следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объектов оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объектов оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.
Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете	<p>Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки.</p> <p>Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.</p> <p>Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 6 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать <i>достаточной и достоверной</i>.</p> <p>Оценка проводилась исходя из полных прав собственности на объект недвижимости.</p> <p>В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.</p>
Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении Объектов оценки с объектами - аналогами Объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее

	<p>сопоставимы с оцениваемым объектом.</p> <p>2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.</p> <p>3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.</p> <p>4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.</p> <p>5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</p>
Доходный подход	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объектов оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объектов оценки с использованием применявшихся при создании Объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущества объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
Согласование результатов	<p>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:</p> $C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$ <p>где: C – средневзвешенная рыночная стоимость; C1 – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом; C2 – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом; C3 – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;</p>

K1; K2; K3– весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

12.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	<p>В соответствии со статьей 11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p>
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	<p>Для определения возможности применения различных подходов к расчету рыночной стоимости Объекта оценки необходимо учесть следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценивается величина годовой арендной платы помещений. Как правило, возникновение такого права не подразумевает под собой значительных финансовых затрат. Методы затратного подхода применяются для определения стоимости прав собственности на объекты недвижимости, когда можно определить стоимость строительства идентичного или аналогичного объекта с учетом всех видов накопленного износа. В отношении оцениваемого объекта такие методы применить невозможно. На основании сказанного выше оценщик решил отказаться от применения затратного подхода в данном отчете. 2. При оценке различных прав, отличных от прав собственности, доходным подходом должны учитываться будущие выгоды конкретного правообладателя при наличии у него подобных прав. Например, право аренды какого-либо помещения имеет стоимость лишь тогда, когда стоимость платежей по такому договору меньше рыночной стоимости аренды такого помещения. Стоимость этого права доходным подходом определяется методами капитализации или дисконтирования разницы между рыночной стоимостью аренды и стоимости аренды по заключенному договору и с учетом срока его действия (в упрощенной схеме). В настоящем же отчете оценивается, как раз, величина рыночной ставки арендной платы помещений. С учетом приведенных выше доводов оценщик пришел к выводу, что применение доходного подхода в данной работе было бы некорректным. 3. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным для достижения целей настоящего Отчета является использование сравнительного подхода. <p>Выбор обусловлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличием в достаточном количестве рыночной информации (открытых предложений об аренде административно-офисных помещений), позволяющей использовать метод сравнения продаж; - невозможностью применения затратного и доходного подходов в расчетах рыночной ставки арендной платы.

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

<p>Исходная информация</p>	<p>Сравнительный подход.</p> <p>Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.</p> <p>На дату оценки имеется достаточно доступной и поддающейся проверке информации, позволяющей произвести расчет на основе сравнительного подхода, являющегося, по сути, наиболее точным в процессе определения рыночной стоимости.</p> <p>При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p> <p>В настоящем отчете, в соответствии с Договором, определялась величина рыночной величины годовой арендной платы помещений. Решение данной задачи сводится к определению месячной ставки аренды одного квадратного метра объекта методом сравнения с предложениями о сдаче в аренду площадей с сопоставимым месторасположением и аналогичным назначением.</p>
<p>Выбор объектов-аналогов</p>	<p>В качестве аналогов были выбраны встроенные помещения и отдельностоящие здания, сопоставимые по назначению, конструктивным параметрам, наличию коммуникаций, дате предложения с типичными условиями сдачи в аренду, расположенные в центральных районах города Северодвинск. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке в качестве торгово-офисных, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>

Сравнительный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина стоимости объекта недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Основным условием применения сравнительного подхода является наличие возможности подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок или предложений (п.22а ФСО №7). Выполнение данного условия обеспечивается подбором объектов-аналогов развитого сегмента рынка расположения объекта оценки. Поэтому, для достижения цели настоящей экспертизы, эксперт использует «метод количественных корректировок» (название в соответствии с п.22д ФСО №7) или «метод прямого сравнения продаж».

Метод прямого сравнения продаж предполагает расчет стоимости оцениваемого объекта путем внесения корректировок в цены объектов-аналогов на существенные различия, оказывающие влияние на стоимость объектов рынка. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с исследуемым объектом по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или её удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом, корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости (метод парных продаж);
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Организованная
Физические характеристики объекта						
Площадь, м2	198,4	30	65,0	18,2	265,2	20
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
Тип площади	В виде блока	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	В виде блока	Основная площадь
Класс качества	С	С	С	С	С	С
Материал стен	Деревянное	Кирпич	Деревянное	Деревянное	Деревянное	Деревянное
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Наличие охраны	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность здания/этаж расположения	1	2	1	цоколь	1	1
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Состав арендной ставки	Без коммунальных расходов	С коммунальными расходами	Без коммунальных расходов	С коммунальными расходами	Без коммунальных расходов	Без коммунальных расходов
Месячная арендная плата с НДС, рублей		20 000,00	50 000,00	-	95 000,00	-
Месячная арендная плата с НДС, рублей/кв.м.		666,67	769,23	750,00	358,22	600,00
Источник информации		https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_2489871775	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_2306446556	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.2_m_2073165251	https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2652_m_2327605359	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_m_2401168205
Дата появления информации		23.07.2022 г.	12.07.2022 г.	06.07.2022 г.	03.07.2022 г.	01.07.2022 г.

Определения поправок и порядок их внесения. Сначала вводятся относительные, а затем абсолютные поправки.

В качестве цены единицы сравнения оценщиком выбран удельный показатель стоимости в расчете на единицу площади коммерческой площади (руб./кв.м.). Это обусловлено следующим:

1. Данный показатель является типичным показателем рыночного уровня цен для сегмента рынка коммерческой недвижимости;
2. Невозможно использовать другие удельные показатели стоимости (объема, длины, массы и т.д.);
3. Некорректно использовать общие показатели цен объектов (за весь объект), в связи со значительным различием площадей объекта оценки и объектов-аналогов;

Расчет рыночной величины годовой арендной платы помещений сравнительным подходом приведен в таблице:

Показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	Здание амбулатории	Офис	Торговое помещение	Офис	Торговая площадь	Помещение свободного назначения
Район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район
Адрес	п.Красное, ул.Мира, д.30	п.Искателей, ул.Ардалина, д.13	г.Нарьян-Мар, ул.им.60-летия СССР, д.2А	г.Нарьян-Мар, ул.им. В.И.Ленина, д.35А	пос.Искателей, ул.Строителей, д.17	г.Нарьян-Мар, ул.им.60-летия Октября, д.44А

Месячная арендная плата с НДС, рублей		20 000,00	50 000,00	-	95 000,00	-
Месячная арендная плата с НДС, рублей/кв.м.		666,67	769,23	750,00	358,22	600,00
Источник информации		https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_2489871775	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_2306446556	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18.2_m_2073165251	https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_26_52_m_2327605359	https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_m_2401168205
Дата появления информации		23.07.2022 г.	12.07.2022 г.	06.07.2022 г.	03.07.2022 г.	01.07.2022 г.
Корректировка на торг (Справочник Лейфера, 2021, стр.490)	12,5%	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		583,33	673,08	656,25	313,44	525,00
Дата предложения	Текущая	Сопоставимая с датой оценки	Сопоставимая с датой оценки	Сопоставимая с датой оценки	Сопоставимая с датой оценки	Сопоставимая с датой оценки
Корректировка на время продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		583,33	673,08	656,25	313,44	525,00
Условия сдачи в аренду	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия сдачи в аренду		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		583,33	673,08	656,25	313,44	525,00
Район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район	Ненецкий автономный округ, Заполярный район
Местоположение	п.Красное, ул.Мира, д.30	п.Искателей, ул.Ардалина, д.13	г.Нарьян-Мар, ул.им.60-летия СССР, д.2А	г.Нарьян-Мар, ул.им. В.И.Ленина, д.35А	пос.Искателей, ул.Строителей, д.17	г.Нарьян-Мар, ул.им.60-летия Октября, д.44А
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	областной центр	областной центр	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка (справочник Лейфера, 2021, стр.73)		1,00	0,49	0,49	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		583,33	329,81	321,56	313,44	525,00
Расположение относительно красных линий	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Корректировка на расположение относительно красных линий	Справочник Лейфера, 2021, стр.155	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90
Скорректирован		525,00	296,83	289,41	313,44	472,50

ная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС						
Расположение относительно остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости к остановке общественного транспорта
Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта	Справочник Лейфера, 2021, стр. 161	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		525,00	296,83	289,41	313,44	407,33
Пешеходный трафик	Низкий	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка на пешеходный трафик	Справочник Лейфера, 2021, стр. 280	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		525,00	296,83	289,41	313,44	407,33
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на ограниченность доступа к объекту	Справочник Лейфера, 2021, стр. 307	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		525,00	296,83	289,41	313,44	407,33
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки	Справочник Лейфера, 2021, стр. 291	1,00	0,99	1,00	0,99	0,99
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		525,00	293,86	289,41	310,31	403,25
Площадь объекта, кв.м.	198,4	30	65,0	18,2	265,2	20
Корректировка на площадь	Справочник Лейфера, 2021, стр. 328	0,91	0,91	0,91	1,00	0,91
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		477,75	267,41	263,36	310,31	366,96
Тип объекта	Отдельстоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельстоящее здание	Встроенное помещение
Корректировка	Справочник	1,08	1,08	1,08	1,00	1,08

на тип объекта	Лейфера, 2021, стр. 347					
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		513,71	287,54	283,18	310,31	394,58
Тип площади	В виде блока	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	В виде блока	Основная площадь
Корректировка на тип площади	Справочник Лейфера, 2021, стр. 362	0,84	0,84	0,84	1,00	0,84
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		431,52	241,53	237,87	310,31	331,45
Класс качества	С	С	С	С	С	С
Корректировка на класс качества	Справочник Лейфера, 2021, стр. 398	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		431,52	241,53	237,87	310,31	331,45
Материал стен	Деревянное	Кирпич	Деревянное	Деревянное	Деревянное	Деревянное
Корректировка на материал стен	Справочник Лейфера, 2021, стр. 443	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		345,21	241,53	237,87	310,31	331,45
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа	Справочник Лейфера, 2021, стр. 389	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		362,47	241,53	249,77	310,31	348,02
Наличие охраны	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие охраны	Справочник Лейфера, 2021, стр. 422	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		362,47	241,53	249,77	310,31	348,02
Этаж помещений	1	2	1	цоколь	1	1
Корректировка на этаж	Справочник Лейфера, 2021, стр. 371	1,03	1,00	1,11	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		373,35	241,53	277,24	310,31	348,02
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка	Справочник	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

на состояние отделки	Лейфера, 2021, стр. 432					
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		373,35	241,53	277,24	310,31	348,02
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка на назначение помещений	Справочник Лейфера, 2021, стр. 454	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м. с НДС		373,35	241,53	277,24	310,31	348,02
Состав арендной ставки	Без коммунальных расходов	С коммунальными расходами	Без коммунальных расходов	С коммунальными расходами	Без коммунальных расходов	Без коммунальных расходов
Корректировка на состав арендной ставки	Справочник Лейфера, 2017, стр. 265,270	0,83	1,00	0,83	1,00	1,00
Скорректированная ставка арендной платы, рублей/кв.м.		311,12	241,53	231,03	310,31	348,02
Количество внесенных корректировок		8	6	8	1	7
Удельный вес, доли ед.	1,00	0,11	0,14	0,11	0,51	0,13
Вклад в стоимость, рублей		34,92	34,85	25,93	156,71	43,94
Рассчитанная месячная арендная ставка с НДС, рублей/кв.м. в месяц	296,34					
Рассчитанная годовая арендная ставка с НДС, рублей/кв.м. в год	3 556,09					

Для объектов оценки поправки по ценообразующим факторам приняты согласно Справочника оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тысяч человек.

Поправки на условия рынка

Корректировка на торг.

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге.

Величина корректировки на уторгование определена на основе данных Справочника (Таблица 478):

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,3%	13,7%
Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,2%	13,8%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,3%	10,2%	12,3%
Стрит-ритейл	10%	9%	11%
Объекты свободного назначения	11%	10%	12%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида деятельности	13%	12,1%	14,9%

Размер корректировки принимаем равным 12,5% (среднее значение корректировки на торг для аренды офисных объектов класса С и ниже на активном рынке). Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Корректировка на дату предложения.

Вводится в тех случаях, когда между датой предложения о продаже объектов-аналогов и датой проведения оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поправка на время предложения учитывает разницу в изменении цены продажи на дату заключения договора купли-продажи (выставления на продажу) и дату оценки. Корректировка стоимости производится по формуле сложного процента:

$$I_{мес} = (1 + i)^{n/12}$$

где: $I_{мес}$ – процент роста цен в месяц; i – рост цен в год; n – период времени, мес.

Данной корректировки не требует ни один аналог, поскольку за время между датой оценки и датой предложения динамика цен на рынке коммерческой недвижимости Северодвинска не подвергалась значительным изменениям.

Поправка на условия сделки

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных арендаторов. Сделки с сопоставимыми объектами планируются на типичных условиях, т.е. арендодатели не ограничены в сроках, между сторонами не предусмотрены какие-либо особые отношения, информация по ценам аренды не ограничена в доступе для потенциальных арендаторов. Данные условия соответствуют рыночным условиям аренды, поэтому внесение корректировки не требуется.

Поправки на локальные характеристики местоположения объекта

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение требуется, когда местоположение объекта оценки отличается от местоположения объекта-аналога с точки зрения привлекательности (коммерческой или потребительской), что находит свое отражение в разнице стоимостей указанных объектов при условном равенстве прочих факторов.

Для определения размера поправки на местоположение наиболее предпочтительным является использование метода парных продаж, подразумевающего продажу двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (в данном случае – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Объекты оценки и все аналоги расположены в городе Архангельске, но в разных районах.

Рассчитаем корректировку на местоположение для объектов-аналогов согласно данных таблиц 12,15 Справочника.

Отношение арендных ставок 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	0,81	0,80	0,83

окрестности областного центра			
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

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объекты оценки	I	1,00	1,23	1,38	1,64	2,03
	II	0,81	1,00	1,13	1,34	1,65
	III	0,72	0,89	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Поправка на расположение относительно красных линий.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 80):

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

Поправка на расположение относительно остановок общественного транспорта.

Величина данной корректировки определяется по данным Справочника (Таблица 88):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок общественного транспорта	1,16	1,15	1,17

Поправка на пешеходный трафик.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 173):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,80	0,84

Поправка на ограниченность доступа к объекту.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 217):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88

Поправка на тип парковки.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 189):

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	без парковки	1,00	0,96	0,92
	стихийная	1,04	1,00	0,95
	организованная	1,09	1,05	1,09

Поправки на физические характеристики объекта

Корректировка на площадь

Размер предлагаемой к аренде площади, согласно анализу рынка недвижимости, является ценообразующим фактором, формирующим ее стоимость. Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки в общем случае принимается по данным Справочника (Таблица 230):

Усредненные данные по России (арендные ставки)						
Площадь, кв.м.		Аналог				
		До 125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	До 125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,41
	125-300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
	300-750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,26
	750-1500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
	>1500	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

Поправка на тип объекта.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 241):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,93

Поправка на тип площади.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 263):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение арендных ставок за площади помещений, сдаваемых в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение арендных ставок за вспомогательные помещения, места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Поправка на класс качества.

В общем случае величина данной корректировки рассчитывается по данным Справочника (Таблица 325):

Усредненные данные по России (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		А	В	С
Объект оценки	А	1,00	1,20	1,26
	В	0,84	1,00	1,05
	С	0,80	0,95	1,00

Согласно анализа рынка объектов оценки, представленного ранее, торгово-офисные объекты определенного класса характеризуются определенным местоположением, состоянием, конструктивными и планировочными решениями, имеющейся инфраструктурой, наличием паркинга. Корректировки на наличие/отсутствие данных признаков учтены в других поправках. Следовательно, в данном отчете Оценщик не применял данную корректировку во избежание двойного учета поправок.

Поправка на материал стен.

Величина данной корректировки определяется по данным Справочника (Таблица 418):

Таблица 418
усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Поправка на наличие отдельного входа.

Величина данной корректировки определяется по данным Справочника (Таблица 308):

Таблица 308. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,08
	отдельного входа нет	0,93	1,00

Поправка на наличие охраны.

Величина данной корректировки определяется по данным Справочника (Таблица 308):

Таблица 381. Матрица коэффициентов - Отношение удельной ставки объекта с наличием охраны к удельной ставке такого же объекта без охраны, усредненные данные по России

Наличие охраны		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1	0,94
	есть	1,07	1

Поправка на этаж помещений.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 269):

Таблица 269. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,36	1,39
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,29	1,33
	цоколь	0,74	0,77	1,00	1,03
	подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

Поправка на состояние отделки.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 408):

Таблица 168. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости	коэффициент расчета (отделка «премиум»)	Аналог		
		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	1,28
требуется косметического ремонта	0,76	0,90	1,00	1,12
требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Поправки на характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей
 Поправка на функциональное назначение помещений.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблица 444):

Таблица 444. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,88	0,89
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,88	0,89

Поправка на состав арендной ставки.

Заданием на оценку предусмотрен расчет арендной платы с учетом коммунальных расходов.

Величина данной корректировки принята по данным Справочника (Таблицы 165, 168):

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 165

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроснабжение	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СОС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	15%

Перед Оценщиком стоит задача рассчитать величину месячной ставки арендной платы помещений без учета коммунальных платежей. У подобранных аналогов в состав арендной платы не включены коммунальные платежи, следовательно, корректировка не требуется, поправка принята равной 1,0.

Согласование результатов:

В связи с тем, что объекты-аналоги, выставленные на рынке, находятся не в одинаковых условиях при аренде, и после внесения корректировок получились приведенные ставки 1 кв.м. объектов-аналогов, Оценщик предполагает, что они неравнозначно отражают рыночную арендную плату объекта оценки, поэтому для всех объектов были присвоены различные доверительные коэффициенты и найдено средневзвешенное значение. Присвоение удельных весов скорректированным ставкам 1 кв.м. аналогов производим пропорционально количеству поправок, внесенных в цену предложения каждого объекта-аналога, а именно, чем больше количество корректировок, внесенных в ставку аренды аналога, тем меньше

удельный вес данного аналога. Поскольку в расчете применялись только относительные поправки к стоимости 1 кв.м. аналогов, Оценщик при подсчете количества внесенных корректировок учитывал поправки, отличные от 1,00.

Согласование полученных результатов скорректированных ставок аренды аналогов произведено в соответствии со статьей «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе» путем применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный количеству корректировок по каждому аналогу в общей сумме количества корректировок всех аналогов (чем больше количество корректировок, тем меньше удельный вес, и наоборот). Расчет производился по следующей формуле:

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

Где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$ - количество корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - количество корректировок 1 –го аналога;

S_2 - количество корректировок 2-го аналога;

S_n - количество корректировок n-го аналога.

Среднее значение удельной стоимости находится как средневзвешенная величина с учетом присвоенных удельных весов. Итоговая величина рыночной ставки арендной платы 1 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом, соответствует средним рыночным показателям.

Для расчета величины месячной арендной платы за пользование помещениями полученное значение ставки умножается на площадь этих помещений. Для расчета годовой арендной платы месячную арендную плату умножаем на 12 месяцев.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

<p>Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости</p>	<p><u>Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки</u></p> <p>Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.</p> <p>Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя. 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ. 3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег. 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность. <p>Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам на строительство объектов недвижимости, а также, в рамках данного подхода определяется рыночная стоимость земельного участка. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавец и покупатель в своих решениях ориентируются на затраты.</p> <p>Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлнить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.</p> <p>Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком данного подхода является необходимость прогнозирования и существенное влияние прогнозных значений на результат оценки.</p>
---	---

При обобщении результатов традиционно используется средняя арифметическая взвешенная величина:

$$\bar{C}_{\text{средневзвеш}} = \sum_{i=1}^3 C_i \cdot d_i; \text{ где:}$$

C_i - стоимость Объектов оценки, полученная i -м подходом;

d_i - вес i -го подхода;

3 - количество подходов.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Таблица итогового согласования стоимости Объекта оценки.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	-	3 556,09	-
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации	-	5	-
2. Способность учитывать структуру ценообразующих факторов, специфических для объекта	-	5	-
3. Способность отразить мотивацию, действительные намерения участника сделки	-	5	-
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	5	-
Итого сумма баллов каждого подхода	-	20	-
Итого сумма баллов		20	
Применение подхода	Нет	Да	Нет
Вес подхода, %	-	100,00	-
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		3 556,09	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость размера годовой арендной платы за пользование 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, по состоянию на 19.07.2022 г. составляет округленно:

3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей в год за 1 кв.м..

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты.

Оценщик

Д.В. Аншуков



15. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:
2. все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
3. приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
4. в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
5. оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
6. анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным Стандартом оценки №7, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Общие источники информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ).
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно;
3. Федеральный Стандарт оценки №7, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
5. «Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации
7. Данные глобальной информационной сети Интернет;
8. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.
9. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

Другие источники, указанные в тексте Отчёта

1. Страница сети Интернет <http://www.fbk.ru/news/110067/13219/>
2. Страница сети Интернет <http://срса.ru/Publications/006/>
3. Сайт сети Интернет <http://www.icss.ac.ru/>
4. Сайт сети Интернет <http://www.arhangelskstat.ru/>
5. Сайт сети Интернет <http://www.home29.ru>
6. Сайт сети Интернет <http://29.ru/realty/sell/land/>,
7. Сайт сети Интернет <http://www.kvartira29.ru/comm/>,
8. Сайт сети Интернет <http://3dom.ru/plot/>,
9. Сайт сети Интернет <http://severny-dom.ru/>
10. Сайт сети Интернет <http://rk-region.ru/realty/commerce/>
11. Сайт сети Интернет <http://www.arhcity.ru/>

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение № 1. Документы Заказчика
- Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки
- Приложение № 3. Материалы фотофиксации
- Приложение № 4. Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
19.07.2022 № <u> </u> **/****/*****	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	83:00:070008:910
Номер кадастрового квартала:	83:00:070008
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 11:161:002:000023440, Условный номер: 83:29:19-001/2006-083
Адрес:	Ненецкий автономный округ, р-н Заполярный, п. Красное, ул. Мира, д. 30
Площадь, м²:	198.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание амбулатории
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1979
Год завершения строительства:	1979
Кадастровая стоимость, руб.:	3336355.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	83:00:070008:159
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
19.07.2022 № <u> </u> **/****/*****	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	83:00:070008:910
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ненецкий автономный округ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 83-29-19/013/2013-138 от 10.07.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
22.07.2022 № <u>**/****/*****</u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	83:00:070008:159
Номер кадастрового квартала:	83:00:070008
Дата присвоения кадастрового номера:	04.08.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ненецкий автономный округ, п. Красное, ул. Мира, д.30
Площадь:	1200 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	287884.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	83:00:070008:910
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под здание амбулатории
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют.

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
22.07.2022 № <u>**/****/*****</u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	83:00:070008:159
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ненецкий автономный округ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 83-29-19/012/2013-473 от 22.07.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

Авто Недвижимость Работа Услуга Еды
 Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям
 Последние объявления
 Показать объявления
 Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку
 23 июля в 11:42

20 000 Р в месяц

8 000 Р в год за м², залог 20 000 Р
 для рассмотрения заявки

8 981 553-00-32

Написать сообщение

Александр Буфалов
 Агентство недвижимости
 На Аяле с 23 июля 2022

Подписаться на новости

№ 2449871776 26 (+7)



О помещениях

Общая площадь: 30 м²
 Тип аренды: прямая
 Этаж: 2
 Высота потолков: 2,7 м
 Отдельно-отдельная
 Планировка: кабинетная
 Тип аренды: прямая
 Архитектура: современная
 Минимальный срок аренды: 1 мес.
 Прочие варианты: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Архангельская область, Ненецкий автономный округ, Заложский район, муниципальное образование рабочий посёлок Икатегей, рабочий посёлок, Икатегей, ул. Арданина, 13



https://www.yandex.ru/maps/#/arkhangel'skaya_oblast'/zalozhskiy_rayon/ikategey_rposelok/2449871776



Описание

Сдается в аренду два смежных помещения общей площадью 30м2. Хорошо парковка и система видеонаблюдения. Удобное расположение в тихой части п. Икатегей по адресу: улица Арданина, дом 13. Рядом парковка, концына остановки общественного транспорта, отделение Сбербанка, школа №8, здание Администрации Заложского района.

О здании

Тип здания: торговый центр
 Парковка: на улице, бесплатная, парковка для грузового транспорта

Похожие объявления

Показать все

Свободного назначения, 34 м² 500 Р в месяц Архангельская область, Ненецкий автономный округ, рабочий посёлок Икатегей, ул. 36 11 июля 17:43	Свободного назначения, 29 м² 600 Р в месяц Архангельская область, Ненецкий автономный округ, рабочий посёлок Икатегей, ул. 36 8 июля 18:26	Свободного назначения, 29 м² 12 637 Р в месяц Архангельская область, Ненецкий автономный округ, рабочий посёлок Икатегей, ул. 36 8 июля 17:15	Коммерческая недвижимость 3 285 000 Р Архангельская область, Ненецкий автономный округ, рабочий посёлок Икатегей, ул. Губинина, 6А 4 июля 19:07

Показать ещё объявления

Торговое помещение, 65 м², 50 000 Р в месяц

Алексей 8 911 056-28-85

Алексей 8 911 056-28-85

Торговое помещение, 65 м², 50 000 Р в месяц

Нарьян-Мар

Аренда Коммерческая Недвижимость

Алексей 8 911 056-28-85

Торговое помещение, 65 м², 50 000 Р в месяц

Описание

Среднее помещение, 1 этаж

О здании

Торговое торговый центр

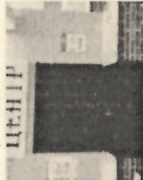
Помещение на ул.ул. Бобоватная

Пожалуйста

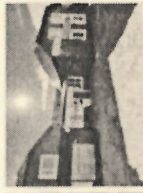
Похожие объявления



Среднее помещение, 24 м², 500 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Рыбинская, 29. 1 июля 05:29



Среднее помещение, 25 м², 600 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Ивана Б.И., Ленинский район, 19:26



Среднее помещение, 25 м², 600 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Ивана Б.И., Ленинский район, 17:15



Среднее помещение, 24 м², 500 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Рыбинская, 29. 1 июля 05:29



Среднее помещение, 25 м², 600 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Ивана Б.И., Ленинский район, 19:26



Среднее помещение, 25 м², 600 Р в месяц. Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Ивана Б.И., Ленинский район, 17:15

Торговое помещение, 65 м², 50 000 Р в месяц

769 Р в месяц за м². Без залога для предпринимателя

12 июля в 11:43



8 911 056-28-85

Написать сообщение

Алексей Агентство на Акт о вступлении

Подключиться к трансляции

№ 2706449/06, 487 (46)

О помещении

Вход с улицы. Общая площадь: 65 м². Этаж: 1. Отопление: центральное. Тип здания: торговый. Архитектурная планировка: восток

Расположение

Архангельская область, Нарьян-Мар, ул. Ивана Б.И., 29. Ссылка на карту



Сообщения

https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/vyuzhka_dopolnitelno_35_m_2706449/06

29.07.2022, 23:25 Торговая площадь, 265,2 м² в Псковской области | Аренда коммерческой недвижимости



Описание

Сдается отдельно стоящее здание магазина, участок 6 соток, автономное (газ, э/энергия, связь), вода, септик), 2 этажа


О здании

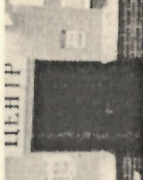
Тип здания: торговый центр

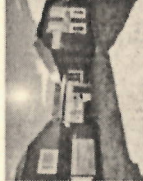
Расположен на улице

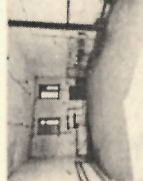
Пожалуйста


Похожие объявления

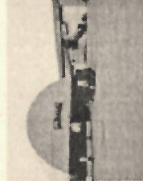
- 

Срочно, 30 м²
20 000 Р в месяц
Архангельская область,
Невский автономный округ,
Запорожский район,
муниципальное
образование рабочий
посёлок Клязьминский, рабочий
пос. Клязьминский, ул.
Автомобиль, 13
23 июля 08:42
- 

Срочно, 14,2 м²
12 637 Р в месяц
Архангельская область,
Нарьян-Мар, ул. имени В.И.
Ленина, 25А
6 июля 15:26
- 

Свободного
назначение, 20 м²
600 Р в месяц
Архангельская область,
Нарьян-Мар, ул. имени В.
Ленина, 44А
1 июля 17:15
- 

Свободного
назначение, 54 м²
500 Р в месяц
Архангельская область,
Нарьян-Мар, ул. Рыбинская,
59
1 июля 05:28
- 

Срочно, 900 м²
150 000 Р в месяц
Архангельская область,
Нарьян-Мар, Октябрьская
ул., 36
17 июля 17:43
- 

Торговая площадь, 398
м²
15 000 000 Р
Архангельская область,
Нарьян-Мар, ул. имени В.И.
Ленина, 2
30 июля 12:23

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Текст * (1/1)

Торговая площадь, 265,2 м²

95 000 Р в месяц

338 м² в месяц, на м. без налога

8 911 655-93-34

Нарядить сообщество

Ссылка на объявление

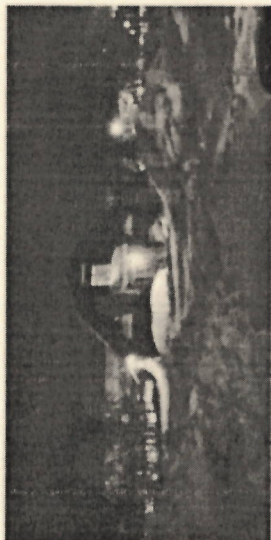
Адрес: Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, 25А

Ссылка на объявление

21 объявление по ключевым словам

Подписаться на уведомления

№ 232765339



О помещении

Виды: с улиц

Отделочный материал: плитка

Общая площадь: 265,2 м²


Этаж: 1

Особенности: Офисная, Теплый пол, Другие варианты

Расположение

Архангельская область, Нарьян-Марский округ, Запорожский район, муниципальное образование рабочий посёлок Клязьминский, рабочий пос. Клязьминский, ул. Строительная, 17

Ссылка на карту



№ 232765339



Описание

Станет помещением свободного назначения большой площади. На первом этаже 15 кв.м, и на втором этаже от 20 до 250 кв.м.на первом этаже магазин, Бристоль, Шаурма, ООО «Бакет», рыбный магазин «Борзого качества». На втором магазине электроники «Ура», студия по ремонту сервис, Директ глянц ридже останка жилой сектор свои гаража, Хорошая проходимость, Возможно сделать под вас помещение от 20 кв м.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка на улице бесплатно

Пожарная сигнализация

Пожарные объявления

<p>Общая: 36 м²</p> <p>20 000 Р в месяц</p> <p>Арагонская область, Испания</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Муниципальное образование: район Исабел, район Исабел, район Исабел</p> <p>Адрес: 13</p> <p>23 июля 08:42</p>	<p>Общая: 18,2 м²</p> <p>12 837 Р в месяц</p> <p>Арагонская область, Испания</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Муниципальное образование: район Исабел, район Исабел, район Исабел</p> <p>Адрес: 13</p> <p>23 июля 08:42</p>	<p>Общая: 18,2 м²</p> <p>12 837 Р в месяц</p> <p>Арагонская область, Испания</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Муниципальное образование: район Исабел, район Исабел, район Исабел</p> <p>Адрес: 13</p> <p>23 июля 08:42</p>	<p>Общая: 900 м²</p> <p>150 000 Р в месяц</p> <p>Арагонская область, Испания</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Земельный участок: 350 м²</p> <p>Муниципальное образование: район Исабел, район Исабел, район Исабел</p> <p>Адрес: 13</p> <p>23 июля 08:42</p>

Свободного назначения, 20 м²

600 Р в месяц за м²

600 Р в месяц за м². Без налога или предоплаты аванс сразу

8 911 560-52-06

Написать сообщение

Создать в избранном

Возраст: Архивная копия

2 объявления по запросу

Подписаться на новости

№ 2401196205, 536 (44)



О помещении

Выход с улицы
Общая площадь: 20 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2

Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: аренда
Адресная табличка есть

Расположение

Арагонская область, Испания, ул. имени Баскетей, Октябрь, 41А



Сообщения

https://www.avito.ru/estonia/kommerstvennaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya/2401196205

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОПЕЧАТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-707-021750/22

«24» февраля 2022 г.

г. Архангельск

Сторонами заключен настоящий договор страхования в соответствии с условиями и формой страхования, составленной и одобренной Советом директоров ООО «Проф-Оценка».

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА» ИНН: 5001928790

2. СТРАХОВЫЙ:

2.1. Страховое общество акционерное общество «ИНКОС СТРАХ»

Российская Федерация, г. Пенза, ул. Пискаревская, 12 стр. 2

Линейная Центральная филиал Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2018 г.

Филиал ЧУО «ИнвестСтрах» в Архангельской области 1639007, Архангельск, пр-кт Чичуровский, д. 93

3.1. С «16» марта 2022 г. по «15» марта 2023 г. (оба даты включительно), при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор подписывает представитель Страхователя. Страхователь несет ответственность по возмещению страхового случая в течение срока действия настоящего Договора как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года). Установленного законодательством Российской Федерации для договора страхования от ответственности.

3.3. Настоящий Договор подписывает представитель Страхователя. Страхователь несет ответственность по возмещению страхового случая в течение срока действия настоящего Договора как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года). Установленного законодательством Российской Федерации для договора страхования от ответственности.

3.4. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) в том числе:

3.4.1. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);

3.4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на оплату издержек составляет с п.9.2. настоящего Договора устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

3.5. Форматы по настоящему Договору не устанавливаются.

6.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (шесть тысяч триста рублей 00 копеек) на период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» марта 2022 г.

6.2. При получении страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящим Договором считается не исполненной и срок не может считаться правомочным последствием для его срока.

7.1. Страховник платит по настоящему Договору вознаграждение за обработку (интеллектуальные продукты), создание отдельных персонифицированных отчетов и отчетов, а также иные услуги Страхователя (информация, консультации и др.). Страхователь обязуется оплатить вознаграждение по настоящему Договору в соответствии с условиями договора после «16» марта 2021 г.

8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования от ответственности, утвержденными Советом директоров ООО «Проф-Оценка» от 06.08.2019 г. (далее - Правила страхования).

Перевыплата в соответствии с Правилами страхования при наступлении страхового случая производится в соответствии с условиями настоящего Договора. Страхователь возмещает: что является при. Правила страхования, утверждены с 16.08.2019 г. и действуют в настоящее время.

9.1. Объектом страхования является: не проработанные договоры страхования Российской Федерации ответственности по страховым случаям, возникающим в результате гражданской ответственности по обязательствам, возмощающим взыскание приписки убытков. Выявление претензий (претензий) инициации взыскания приписки убытков, при осуществлении поименованных действий, за нарушение договора на протяжении срока в (16) и (16) лет после подписания Страхователем.

16. СТРАХОВАТЕЛЬ:

16.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА» ИНН: 5001928790

16.2. Настоящий договор подписывает представитель Страхователя. Страхователь несет ответственность по возмещению страхового случая в течение срока действия настоящего Договора как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года). Установленного законодательством Российской Федерации для договора страхования от ответственности.

16.3. Настоящий договор подписывает представитель Страхователя. Страхователь несет ответственность по возмещению страхового случая в течение срока действия настоящего Договора как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года). Установленного законодательством Российской Федерации для договора страхования от ответственности.

16.4. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) в том числе:

16.4.1. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек);

16.4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на оплату издержек составляет с п.9.2. настоящего Договора устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

16.5. Форматы по настоящему Договору не устанавливаются.

12.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные возмещением интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, ущерба или возмещения ущерба Третьему лицу (реальной ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате неисполнения обязательств Страхователем по возмещению ущерба, если такое лицо было должником или иным образом связано с возмещением ущерба Страхователем. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.2. Любые расходы и возмещения, связанные с возмещением интересам Третьих лиц, включаются в сумму возмещения Страхователем при условии, что возмещение не превышает сумму возмещения, подлежащего выплате Страхователем.

12.1.3. Расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, нотариуса, оценщика, включая расходы на оплату услуг экспертов по возмещению ущерба Страхователем, в результате прекращения по вине приписки убытков. Указанные расходы возмещаются Страхователем по возмещению ущерба, если такое лицо было должником или иным образом связано с возмещением ущерба Страхователем. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

КОПИЯ ВЕРНА:

Генеральный директор

ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»

Дата:

12. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ВОЗМЕНИЛИ:

02 АВГ 2022

Андрей Д.В.



Сторонами

Сторонами



Всё пропитано и пропитывается

Исследование образцов

Оценщик _____ (подпись) Д.И.

