

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ОГРН 1147232044673
ИНН / КПП 7203321041/720301001
625016 г. Тюмень, ул. А. Логунова 18/3
тел.: +79058200594, e-mail: marat.arb@gmail.com

АО «Тинькофф Банк»
р/с 40702810510000022383
к/с 30101810145250000974
БИК: 044525974

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Агентство оценки «Эксперт»
Арбабаев М.Ж. _____
М.П.

ОТЧЕТ № 03-0518-О об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в с земельным участком, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная

Дата оценки:

26 марта 2018г.

Срок проведения оценки:

26 марта 2018г. – 28 мая 2018г.

Дата составления отчёта:

28 мая 2018г.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Авитар»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Эксперт»

г.Тюмень, 2018г.

В соответствии с Договором №02-0318 от 20.03.2018г. оценщик ООО «Агентство оценки «Эксперт» выполнил оценку объекта оценки:

– **Офисно-гостиничный комплекс**, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в с земельным участком, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления составляет¹:

52 165 000

(пятьдесят два миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость
Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	40 629 000 <i>(сорок миллионов шестьсот двадцать девять тысяч) рублей</i>
Земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	11 536 000 <i>(Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей</i>

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство оценки «Эксперт»**

Арбабаев М.Ж.

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития РФ от 6 декабря 2016 г. № 785 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299»; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года), норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Стандартов Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

Содержание

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
2. Применяемые стандарты оценки	9
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	13
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15
6. Основные факты и выводы	16
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	16
6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	16
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	16
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	16
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	16
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	17
7.1. Описание Объекта оценки	17
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, влияющие на его стоимость	26
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	31
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	31
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	54

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.....	64
9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	67
9.1. Последовательность и методология оценки рыночной стоимости Объекта оценки	67
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта оценки	72
9.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки	75
9.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	75
9.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со сравнительным подходом.....	87
9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с доходным подходом	117
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.....	132
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	136
Приложение 1. Копии источников информации.....	136
Приложение 2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	186
Приложение 3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	223

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в с земельным участком, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.
Состав объекта оценки	Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в; Земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки²	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права 72-72/001-72/001/187/2016-4715/2 от 24.02.2016г.; 2. Кадастровый паспорт на здание от 22.07.2015г. № 7200/201/15-226870; 3. Свидетельство о государственной регистрации права 72-72/001-72/001/187/2016-4714/2 от 24.02.2016г.; 4. Кадастровый паспорт земельного участка от 21.07.2015г. № 7200/201/15-225753; 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2017г. № 72-00-4001/5002/2017-0146. 6. Акт приема –передачи нежилого здания от 30.09.2014г.; 7. Технический паспорт на нежилое здание по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в по состоянию на 06.03.2006г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: право собственности; ограничение (обременение) – при определении рыночной стоимости не учитывается
Цель оценки	Цель оценки: определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Предполагаемое использование результатов оценки Применение Заказчиком установленной Оценщиком рыночной стоимости объектов оценки для установления начальной цены продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей, кроме установленных Договором №02-0318 от 20.03.2018г.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	26 марта 2018г.
Дата составления	28 мая 2018г.

² Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию (п.8 ФСО №7): состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. Оценщиком приведены ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, копии которых представлены в Приложении 2.

отчёта	
Срок проведения оценки	26 марта 2018г. – 28 мая 2018г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3), считаются достоверными. • 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 (п.8, ФСО №1). • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте. • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчёте об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации. • Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчёте. • Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчёта, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчёта. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект

будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчёте.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО №3).

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСО №3).

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату оценки)

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (п. 5 ФСО №3)

- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по

	<p>результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (п.9 ФСО №3).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3). • В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину³. • Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2017г. № 72-00-4001/5002/2017-0146 существующие ограничения (обременения) на объект оценки: ипотека. Учитывая цели и предполагаемое использование настоящей оценки, данное обременение при определении рыночной стоимости не учитывается и не влияет на рыночную стоимость объекта оценки • Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.
--	---

³ Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)/Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2015, стр. 32

2. Применяемые стандарты оценки

Федеральные стандарты оценки	
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития РФ от 6 декабря 2016 г. № 785 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299»
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков Стандарт 001 «Общие положения», Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости», Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», Стандарт 006 «Оценка недвижимости».	Стандарты саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, утверждены решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015г.

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данных Объекта оценки.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

На основании договоренностей принятые при проведении оценки объекта оценки допущения подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

На основании договоренностей принятые при проведении оценки объекта оценки допущения подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

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

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Заявление о соответствии оценки, являющееся частью настоящего Отчёта, ограничивается следующими условиями и допущениями:

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3), считаются достоверными.
- 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 (п.8, ФСО №1).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчёте об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено **договором** и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчёте, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчёте.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчёта, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчёта.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчёте.
- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО №3).
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСО №3).

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. действующей на дату оценки))

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (п. 5 ФСО №3)
- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (п.9 ФСО №3).
- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину⁴.
- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2017г. № 72-00-4001/5002/2017-0146 существующие ограничения (обременения) на объект оценки: ипотека. Учитывая цели и предполагаемое использование настоящей оценки, данное обременение при определении рыночной стоимости не учитывается и не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.
- Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

⁴ Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)/Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2015, стр. 32

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

4.1. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авитар»
Краткое наименование	ООО «Авитар»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147232056036
Дата присвоения ОГРН	08.12.2014г.
Место нахождения	625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 204 «В» Тел.: 89129212485
Банковские реквизиты	р/с 40702810900020006605 в Филиал №6602 ВТБ24 (ПАО) г. Екатеринбург БИК 046577413 к/с 30101810965770000413 ИНН 7203330110

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ковалева Ольга Юрьевна
Место нахождения оценщика	625016 г. Тюмень, ул. А. Логунова 18/3
Номер контактного телефона	89199248021
Почтовый адрес	625016 г. Тюмень, ул. А. Логунова 18/3
Адрес электронной почты оценщика	kovaleva-olga13@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, включен в реестр СРО РАО 12 ноября 2013 г. за регистрационным номером № 00387
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова серии ПП № 932980. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» от 05.03.2008г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис к Договору № 7591R/776/00797/8 от 19 февраля 2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия: с 19.02.2018 г. по 18.02.2019 г.
Квалификационный аттестат в оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000768-1 от 21.10.2017г. Квалификационный аттестат действует до 21.11.2020г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Дополнительная информация	<ul style="list-style-type: none"> • Член Экспертного совета СРО РАО • Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», НП «Партнерство общества оценщиков», Российское отделение RICS г. Москва, 11 декабря 2008 г. Свидетельство об участии в X Международном конгрессе «Оценочная деятельность в условиях изменения мировой экономики. Актуальные вопросы направления деятельности оценщиков: оценка исторических объектов, оценка для целей банкротства, госзакупки, секьюритизация пулов и пакетов в условиях перестройки финансовой системы». • Общероссийская общественная организация «Россий-

	<p>ское общество оценщиков», г. Тюмень, 24 октября 2008 г. Свидетельство о повышении уровня профессионального мастерства, об участии в мастер-классе «Практические рекомендации по составлению отчетов и их экспертизе в соответствии с нормами и правилами экспертиз отчетов».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Некоммерческое партнерство «Партнерство РОО», г. Екатеринбург, 16 июля 2009 г. Сертификат об участии в Уральской конференции оценщиков «Оценка 2009-проблемы и перспективы в условиях кризиса». • Квалификационный аттестат № 000043-003 от 02 октября 2013г., выданный Уральском Федеральном университете имени первого Президента России Б.Н.Ельцина, который подтверждает, что Ковалева О.Ю. успешно сдала Единый квалификационный экзамен в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки (ФСО № 6) к оценщику саморегулируемой организации оценщиков в Уральском Федеральном университете имени первого Президента России Б.Н.Ельцина
--	--

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

<i>Полное наименование</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Эксперт»</i>
Краткое наименование	ООО «Агентство оценки «Эксперт»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147232044673
Дата присвоения ОГРН	02.10.2014
Место нахождения	625016 г. Тюмень, ул. А. Логунова 18/3
Почтовый адрес	625016 г. Тюмень, ул. А. Логунова 18/3
Номер контактного телефона	+79058200594
Адрес электронной почты	marat.arb@gmail.com
Сведения о договоре страхования ответственности Исполнителя за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис №176600-035-000006 на страховую сумму 5 000 000 рублей сроком – с 14.08.2017г. по 13.08.2018г.
Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федера-

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и составлению отчета об оценке иные специалисты, кроме оговоренных в отчете, не привлекались.

6. Основные факты и выводы

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор №02-0318 от 20.03.2018г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки – Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в с земельным участком, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.

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

Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	49 285 757 руб.
Доходный подход	55 043 742 руб.

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления составляет⁵:

52 165 000

(пятьдесят два миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость
Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	40 629 000 <i>(сорок миллионов шестьсот двадцать девять тысяч) рублей</i>
Земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	11 536 000 <i>(Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей</i>

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость согласно Договору №02-0318 от 20.03.2018г. может быть применена при определении сторонами цены для установления начальной цены продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Иное применение полученной итоговой стоимости не предусматривается.

⁵ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития РФ от 6 декабря 2016 г. № 785 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299»; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года), норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Стандартов Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)

7.1. Описание Объекта оценки

- **Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки:**

Имущественные права на объект недвижимости: собственность

Субъекты права: ООО «Авитар»

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авитар»
Краткое наименование	ООО «Авитар»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147232056036
Дата присвоения ОГРН	08.12.2014г.
Место нахождения	625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 204 «В» Тел.: 89129212485
Банковские реквизиты	р/с 40702810900020006605 в Филиал №6602 ВТБ24 (ПАО) г. Екатеринбург БИК 046577413 к/с 30101810965770000413 ИНН 7203330110

- **Балансовая стоимость Объекта оценки**

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

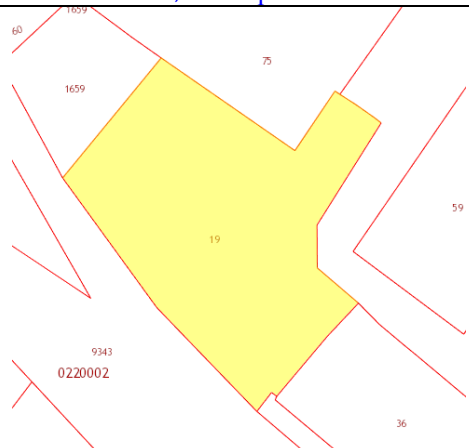
- **Физические свойства объекта недвижимости**

Характеристика недвижимого имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта	Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в
Местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в
Назначение	Нежилое (офисно-гостиничный комплекс)
Площадь, кв.м	2269 кв.м
Этажность здания	9, подземных: 1
Строительные характеристики здания, в котором располагается объект оценки	

Наименование показателя		Значение показателя	
Литера		A1	A12
Площадь по наружному обмеру, кв.м.		304,6	182,5
Объем по наружному обмеру, куб.м.		7899	1212
Высота по наружному обмеру, м		25,93	6,64
Год постройки		1994	1998
Число этажей		9	2
Фундаменты		ж/бетонные	ж/бетонные
Стены и их наружная отделка		ж/бетонные панели	кирпичные
Перегородки		ж/бетонные панели	кирпичные
Перекрытия		ж/бетонное	ж/бетонное
Крыша		мягкая	мягкая
Полы		бетонные, линолеум	бетонные
Проемы	Оконные	2-створные	2-створные
	Дверные	филенчатые	филенчатые
Внутренняя отделка		обои, окраска, побелка	штукатурка, панели
Санитарно-электротехнические устройства		отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, лифты	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, радио, телефон
Прочие работы		есть	есть

Земельный участок

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Место расположения	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в
Кадастровый номер	72:23:0220002:19
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под нежилое здание
Площадь, кв.м	1802
Наличие коммуникаций	На земельном участке из коммуникаций имеются: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение
План земельного участка ⁶	

Описание составлено на основании документов, указанных в разделе 7.2 настоящего отчета, и информации, представленной заказчиком.

⁶<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7302639.943273457&y=7784296.815443536&z=19&text=72%3A23%3A0220002%3A19&type=1&app=search&opened=1>

Фотографии объекта недвижимости













- Сведения об износе

Критерии физического износа⁷

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Наименование недвижимого имущества	Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в
Оценка технического состояния	Хорошее
Общая характеристика технического состояния	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
Установленное значение физического износа, %	0-20
Состояние отделки объекта оценки	Среднее состояние

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

Понятие износа к земельному участку не применимо.

- Сведения об устареваниях

Объект недвижимости соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

⁷ Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта недвижимости, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

Понятие устаревания к земельному участку не применимо.

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 72-72/001-72/001/187/2016-4715/2 от 24.02.2016г.;
2. Кадастровый паспорт на здание от 22.07.2015г. № 7200/201/15-226870;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 72-72/001-72/001/187/2016-4714/2 от 24.02.2016г.;
4. Кадастровый паспорт земельного участка от 21.07.2015г. № 7200/201/15-225753;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2017г. № 72-00-4001/5002/2017-0146;
6. Акт приема –передачи нежилого здания от 30.09.2014г.;
7. Технический паспорт на нежилое здание по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в по состоянию на 06.03.2006г.

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

На размер рыночной стоимости объекта оценки в значительной степени влияет его местоположение.

Подробное описание места расположения Объекта недвижимости, выводы по местоположению и вариантам использования приведены в Разделе 7.3.1 «Описание района местоположения объекта оценки».

7.3.1. Описание района местоположения объекта недвижимости

Объект оценки: Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в с земельным участком, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в.

Тюменская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Тюмень. Граничит на северо-западе с Архангельской (Ненецкий автономный округ) областью, на западе с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке с Красноярским краем; единственный регион России, простирающийся (вместе с автономными округами) от Северного Ледовитого океана на севере до государственной границы на юге. Вместе с автономными округами является крупнейшей областью в России.⁸

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюменская_область

Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Тюмень. Занимает 18 место среди городов России по численности населения. Город несет статус административного и делового центра, самого большого нефте и газо добывающего региона, есть у Тюмени и альтернативное название - это «нефтегазовая столица» Российской Федерации⁹.

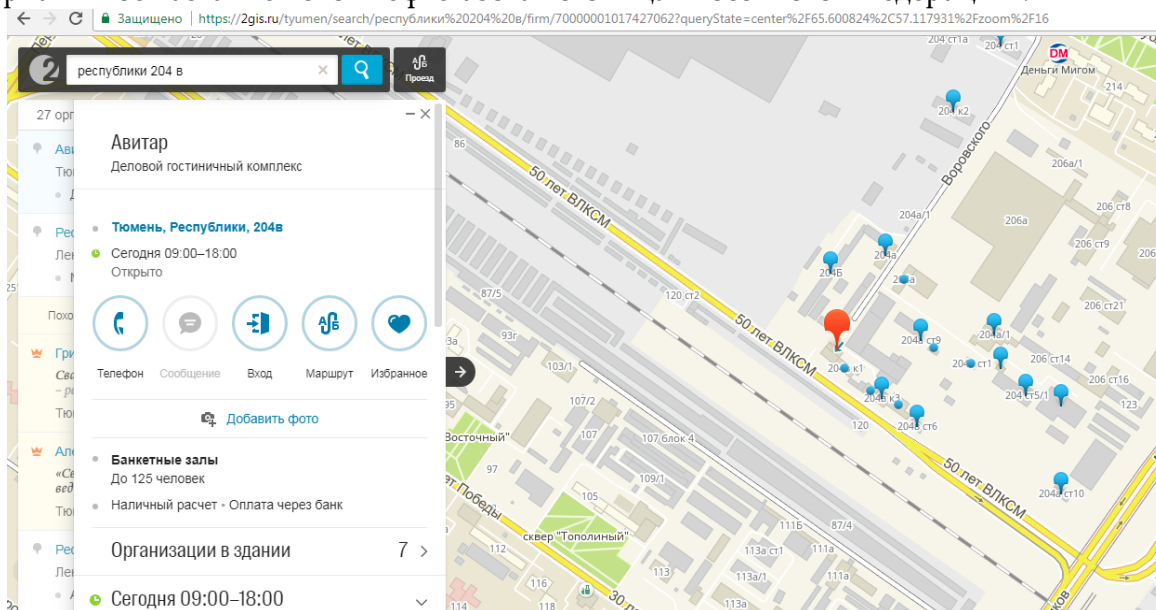


Рис.7.3.1.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Воровского г.Тюмени.



Рис.7.3.1.2. Район Воровского г.Тюмени

Район Воровского¹⁰

Район Воровского получил свое название от одноименной улицы – Воровского, расположен он в Восточной части города, именно здесь заканчивается главная транспортная магистраль Тюмени – ул. Республики. Площадь этого района занимает около 2 квадратных километров.

Инфраструктура района развита достаточно хорошо: здесь есть детский сад №12, школа №41, Тюменский колледж транспорта, поликлиника №6 с двумя отделениями – детским и

⁹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюмень>

¹⁰ <http://kvobzor.ru/zone/i70462>

взрослым, почтовые и банковские отделения, аптеки, салоны красоты, кафе, магазины, торговые центры. Здесь же находятся несколько градообразующих предприятий, в том числе бывшее объединение «Сибкомплектмонтаж» и один из самых некогда известных заводов – БКУ.

От улицы Воровского и далее в сторону улицы Республики практически нет объектов социально-культурного назначения, но есть спортивные объекты, в том числе прекрасный спортивный комплекс ТДСК «Домостроитель», который открывает свои спортивные площадки как для жителей этого района, так и для тюменцев, проживающих в других микрорайонах. На базе спорткомплекса домостроительной компании проводятся различные спортивные мероприятия.

Что касается подростковых клубов, таковой есть в районе улицы Воровского, где занимаются дети и подростки с близлежащих территорий. Здесь также есть бассейн, и есть спорторганизаторы и специалисты по культурно-массовой работе, которые ежедневно проводят занятия с детьми. После школы, в выходные и праздничные дни, а также во время каникул ребята могут прийти на свою дворовую площадку, чтобы поиграть в футбол, волейбол, другие активные игры, эстафеты, конкурсы.

Основной транспортной артерией данной части города с момента ее застройки и по сегодняшний день является ул. Республики. Через остановочные комплексы района проходит большое количество автобусов (№№ 8, 11, 15, 19, 43, 49, 53, 91, 92, 93) и маршрутных такси (№№ 8, 43, 49м, 53, 53к, 58, 64, 75, 80), доставляющих пассажиров в любую часть нашего города.

От ул. Воровского до ДК «Строитель» можно дойти пешком, займет это в среднем около 15-20 минут, а на автобусе время поездки может сократиться вдвое. Увеличение протяженности маршрута городского автобуса №49 и появление маршрутных такси связало эту часть города практически со всеми районами Тюмени.

Жилой сектор расположен вдоль двух улиц – Воровского и Республики и представлен в основном жильем «эконом-класса». Некоторое время назад многие горожане считали, что район находится очень далеко от центра, в промышленной зоне, где слабо развита инфраструктура, но на самом деле жилые дома расположены достаточно обособленно от них. Да и промзона удалена от многоэтажек в соответствии со всеми санитарными нормами. Поэтому в квартирах не слышен грохот работающего заводского оборудования.

Что касается жилья, то изначально район застраивался так называемыми «хрущевками» и «брежневками». «Хрущевки» – дома типовой серии со стандартной планировкой квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры – 33 кв. метра, двухкомнатной – 44 кв. метра, трехкомнатной – 55-56 кв.метра. Кухни очень маленькие – 5,5-6 кв. метров. В двух-, и трехкомнатных квартирах комнаты проходные, санузел может быть совмещенным и отдельным.

«Брежневки» представлены как в кирпичном (ул. Республики, 213), так и в панельном исполнении (ул. Воровского, 21, 23). Квартиры в этих домах снабжены электроплитами. Доля жилой площади составляет 2/3 от размера общей площади. Полы в квартирах деревянные, но многие жильцы закрывают их линолеумом. Смежные комнаты встречаются в двухкомнатных торцевых и в трехкомнатных квартирах. Общая площадь однокомнатной квартиры – 32 кв. метра, двухкомнатной – 47-48 кв. метров, трехкомнатной – 56-60 кв. метров.

В девятиэтажных домах 121 серии по ул. Республики, 217, 219, 221, 223 и ул. Воровского, 33, 33а находятся квартиры от одно- до трехкомнатных. Общая площадь однокомнатной – 34 кв. метра, двухкомнатной – 54 кв. метра, трехкомнатной – 62 кв. метра.

В домах по ул. Республики, 213 и 213а, примыкающих друг к другу, имеются квартиры разных планировок. Само строение состоит из пяти, шести и семи этажей. Все они выполнены из кирпича. В пятиэтажных секциях расположились типовые «брежневки», в шестиэтажных – 121 серии, а семиэтажку в шутку называют «индивидуалкой», так как квартиры в ней отличаются по планировкам и размерам общей площади.

7.3.2. Анализ наиболее эффективного использования

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

Согласно п. 13 ФСО № 7, Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4 критериям:

- **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены юридически.
- **Физическая возможность:** рассмотрение физически возможных способов использования.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное юридически использование будет обеспечивать доход.
- **Максимальная продуктивность:** рассмотрение того, какое финансово оправданное использование будет максимизировать продуктивность недвижимости (соответствовать ее наибольшей стоимости).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Юридически разрешенное использование

При определении НЭИ объекта недвижимости юридически разрешенным использованием считается использование объекта в качестве **нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения**.

Физически возможные варианты использования

Учитывая, что юридически разрешенным считается использование объекта недвижимости в качестве **нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения**, при определении физически возможных вариантов использования рассматривался только этот вариант.

Учитывая объемно-планировочное и конструктивное решение объекта недвижимости в составе объекта оценки, единственным физически возможным вариантом использования

является использование объекта недвижимости в качестве нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения.

Финансово оправданные варианты использования

В рамках настоящей оценки финансово оправданным вариантом использования объекта, по мнению оценщика, будет использование объекта в качестве нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения. Соответственно, другие финансово оправданные варианты использования оценщиком не рассматривались.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную продуктивность

В рамках настоящей оценки вариантом использования объекта, по мнению оценщика, обеспечивающим максимальную продуктивность, будет использование объекта в качестве нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения.

Заключение:

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта будет использование в качестве нежилого здания офисно-гостиничного назначения, расположенного на земельном участке коммерческого назначения.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Согласно требованиям п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое положение России: январь-февраль 2017г.¹¹

¹¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-02-2018.pdf

	Февраль 2018г.	В % к		Январь- февраль 2018г.: в % к январю- февралю 2017г.	Справочно	
		февралю 2017г.	январю 2018г.		февраль 2017г. в % к февралю 2016г.	январь 2017г. в % к январю- февралю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,5	98,0	102,2	97,3	99,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	186,9	102,6	110,1	102,5	100,4	110,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	430,2	101,8	91,6	101,5	103,8	91,0
в том числе железнодорожного транспорта	196,4	103,7	91,2	104,8	102,3	93,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2265,8	101,8	97,4	102,3	97,4	98,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	729,9	102,0	98,3	102,4	97,8	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	49,8 ⁵⁾	127,5 ⁶⁾	80,3 ⁷⁾		144,6 ⁸⁾	76,9 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	33,4	131,3	88,2		148,2	81,3
импорт товаров	16,4	120,4	67,9		138,2	69,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ¹⁰⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,2	102,2	104,6	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		105,7	101,0	105,3	115,0	100,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		104,4	134,0	102,5 ¹⁰⁾	96,2	128,3 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций: номинальная, рублей	39800 ⁹⁾	112,1 ⁹⁾	102,0 ⁹⁾	112,9 ⁹⁾	105,4	102,9
реальная		109,7 ⁹⁾	101,8 ⁹⁾	110,5 ⁹⁾	100,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 ¹¹⁾	90,0	97,2	90,7	95,4 ¹²⁾	98,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	102,7	86,4	86,7	103,4

1) Данные за 2017г. (первая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за январь 2018 года.
6) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2017 года.
9) Оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 345-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018г. в % к январю-февралю 2017г. составили 99,2%, в феврале 2017г. в % к январю 2017г. - 119,4%, в январе-феврале 2017г. в % к январю-февралю 2016г. - 101,5%.
11) Предварительные данные.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Основные итоги социально-экономического развития Тюменской области (без автономных округов) за 2017 год¹²

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

В 2017 году в области наблюдался рост промышленного производства. Осуществлялась реализация перспективных инвестиционных проектов. Продолжился рост численности населения области. Росла реальная заработная плата и реальные располагаемые доходы населения, что привело к оживлению на потребительском рынке — возобновился рост розничного товарооборота, показывали положительную динамику платные услуги населению.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-декабрь 2017 года составил 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 88,8%. Добыто 11 млн тонн нефти (88,4% к уровню января-декабря 2016 года). Причина снижения – выполнение нефтедобывающими компаниями соглашения об ограничении объемов добычи нефти со странами ОПЕК.

В обрабатывающем секторе индекс производства составил 106,8%, в том числе в:

- производстве кокса и нефтепродуктов – 107,7%. Производство дизельного топлива возросло на 4,8%. Производство пропана и бутана сжиженных увеличилось на 2,1%;

¹² https://admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11508877@cmsArticle

- производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 126,1%;

- производстве электрического оборудования – 103,7%. Продолжается рост в производстве кабельной продукции (1,8 раза). Выпуск автомобильных аккумуляторов стартерных снизился на 11,8%;

- производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 108,6%, прочих транспортных средств и оборудования – 113,5%;

- обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели – 117,9%. Производство фанеры увеличилось на 19%, производство лесоматериалов снизилось на 8,8%;

- производстве бумаги и бумажных изделий – 109,3%;

- металлургическом производстве – 125,7%;

- производстве химических веществ и химических продуктов – 110,7%;

- производстве пищевых продуктов – 101,1%, производстве напитков – 103,0%. Возросло производство рыбы переработанной и консервированной на 15,0%, масла сливочного – на 8,2%, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 4,2%, кондитерских изделий – на 32,3%, творога – на 5,8%, полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных – на 6,0%, хлебобулочных изделий – на 4,2%, пива – на 20,9%;

- производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 104,3%. Производство силикатного кирпича сократилось на 9,7%, производство стеклянных бутылок увеличилось на 5%;

- производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 105,8%. Производство центробежных насосов увеличилось на 2,2%, производство прочих машин специального назначения снизилось на 1%;

- производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 85,1%. Производство конструкций и деталей конструкций из черных металлов снизилось на 22,9%, производство электродов для сварки выросло на 19,7%.

По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс производства за 2017 год составил 113,7%. Выработано 12,9 млрд кВт-час электроэнергии, что на 19,9% больше, чем в 2016 году. Производство пара и горячей воды увеличилось на 0,5% до 16,9 млн Гкал.

По виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс производства за 2017 год составил 108,9%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2017 год составил 76 млрд рублей (103,8% к аналогичному периоду предыдущего года).

Хозяйствами всех категорий произведено 147,3 тыс. тонн мяса в живом весе (100,1% к 2016 году), 521,9 тыс. тонн молока (102,1%), 1523,2 млн штук яиц (113,9%).

Сельскохозяйственными организациями обеспечены более высокие темпы роста производства продукции: производство молока увеличилось на 7,6% (293,0 тыс. тонн), яиц – на 14,1% (1443,2 млн штук), мяса в живом весе – на 2,3% (94,9 тыс. тонн).

По состоянию на 1 января 2018 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующей датой предыдущего года возросло поголовье крупного рогатого скота на 0,3%, коров – на 1,2%, снизилось поголовье свиней – на 4,9%, овец и коз – на 1,2%.

В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота возросло на 0,5%, коров на 1,5%, поголовье свиней сократилось на 3,5%, овец и коз – на 21,3%.

Отмечается рост продуктивности скота и птицы в сельскохозяйственных организациях. Средний надой молока на одну корову составил 6066 кг (105,6% к 2016 году), яйценоскость одной курицы-несушки – 332 яиц (102,5%).

Валовой сбор зерна в хозяйствах всех категорий составил 1585,9 тыс. тонн (123,3% к 2016 году), получена урожайность 23,3 ц/га. Собрано 580,6 тыс. тонн картофеля при урожайности 200 ц/га, 181,9 тыс. тонн овощей при урожайности 332 ц/га. В полной потребности засыпаны семена под урожай 2018 года и заготовлены корма для животноводства.

Строительство

За 2017 год организациями, осуществляющими строительную деятельность, выполнено работ собственными силами на сумму 188,6 млрд рублей (116,4% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах).

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, введено 1419,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (в расчете на 1000 человек населения – 968,3 кв. метра). Доля индивидуальных жилых домов, построенных населением, составила 46,2%.

Объем инвестиций за январь-сентябрь 2017 года составил 192,0 млрд рублей (104,5% к аналогичному периоду прошлого года).

Наибольший объем инвестиций направлен в производственный сектор – 73,3% от общего объема инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства). Инвестиции в обрабатывающие производства составили 50,6% в структуре инвестиций, увеличившись на 14% по сравнению с уровнем января-сентября 2016 года.

Потребительский рынок

За январь-декабрь 2017 года оборот розничной торговли составил 354,1 млрд рублей (102,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения реализовано товаров на сумму 241,5 тыс. рублей.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, составил 47,9%, непродовольственных товаров – 52,1%.

Оборот общественного питания составил 25,7 млрд рублей (107,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах).

Населению области предоставлено платных услуг на сумму 80,2 млрд рублей (102,1% к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах), в расчете на душу населения – 54,7 тыс. рублей.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимали коммунальные услуги (19,7%), телекоммуникационные (17,7%), транспортные (11,9%), услуги системы образования (9,7%), бытовые (9%) и медицинские (9%).

Внешняя торговля

По данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот Тюменской области (без автономных округов) с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС за январь-ноябрь 2017 года составил 4220,5 млн долл. США (экспорт – 2528,7 и импорт – 1691,8 млн долл. США). Положительное сальдо внешней торговли сложилось в размере 836,8 млн долл. США.

В структуре экспорта наибольший удельный вес (68,2%) занимали товары топливно-энергетического комплекса (27 группа ТН ВЭД) – нефть и нефтепродукты (в основном дизельное топливо, сжиженные углеводородные газы), поставки которых в стоимостном выражении составили 1723,8 млн долл. США.

На втором месте (28% от всего экспорта) – продукция химической промышленности (товары 28–40 групп ТН ВЭД) – прежде всего, органические химические соединения и полипропилен. За январь-ноябрь 2017 года этой продукции экспортировано на сумму 707,8 млн долл. США.

Доля экспорта продукции деревообработки (фанера клееная, панели деревянные фанерованные, ДСП) составила 1,7%; машин, оборудования и транспортных средств – 0,8%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) – 0,7%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Нидерланды (27,8% от общего объема экспорта), Бельгию (12,9%), Францию (8,3%), Великобританию (7,6%), Польшу (7,4%), Латвию (6,1%), Швецию (5,5%), Республику Беларусь (5,2%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (89,2%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84–90 групп ТН ВЭД). На долю продукции химической промышленности приходилось 4,4%, металлов и изделий из них – 4%.

Основные страны-импортеры: Германия (31,2% от общего объема импорта), Бельгия (12,3%), Италия (5,9%), Польша (3,2%), Нидерланды (3,1%), США (2,6%), Франция (2,6%), Великобритания (2,5%), Китай (2%).

Труд и занятость

Уровень безработицы (по методологии МОТ) за октябрь-декабрь 2017 года составил 4,8%. Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января 2018 года - 4407 человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,61% от численности рабочей силы.

Коэффициент напряженности на региональном рынке труда – 0,2 человека на 1 вакансию.

Население

Численность населения региона на 1 января 2018 года, по предварительным данным, составила 1498,8 тыс. человек.

Естественный прирост населения за январь-декабрь 2017 года составил 5362 человека, миграционный прирост за январь-ноябрь 2017 года – 14955 человек.

Оценщик отмечает, что применительно к объекту оценки выявленные факторы оказывают влияние на его стоимость. Это влияние заключается в частности в изменении цен предложения, выставленных на продажу и для сдачи в аренду коммерческих объектов, сопоставимых оцениваемому. Оценщик применительно к дате оценки подбирает для объекта оценки наиболее сопоставимые объекты-аналоги, цена которых и сформирована, в том числе под влиянием политических, экономических и социальных факторов, которые действуют на дату проведения оценки, соответственно, данные факторы учитываются оценщиком при проведении оценки. Подробно выбор оценщиком объектов-аналогов представлен в Разделе 8.3.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект недвижимости представляет собой **нежилое здание с земельным участком**.

В настоящем отчете, в соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования (раздел. 7.3.2 отчета), по мнению оценщика, объект недвижимости относится к сегменту коммерческой недвижимости, субрынок **нежилых зданий офисно-гостиничного назначения, расположенных на земельных участках коммерческого назначения**.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Далее оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) **по продаже и аренде зданий под гостиницы и свободного назначения в г.Тюмени** (сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен

объект оценки при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ объекта оценки альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объектом-аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Тюмени 2017 – 2018 гг.¹³

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тюмень продемонстрировал широту предложений коммерческой недвижимости. В городе имеются все виды недвижимости, начиная от высококачественных бизнес-центров до помещений, расположенных в подвальных помещениях жилых домов.

По итогам 2017 года на рынке г. Тюмени выставлено около 1600 объектов коммерческой недвижимости. Большую часть предложений составляют объекты торгового назначения, представленные на продажу или в аренду (39,38%). Офисные же объекты составляют 37,60%, а объекты производственно-складского назначения – 23,03%.

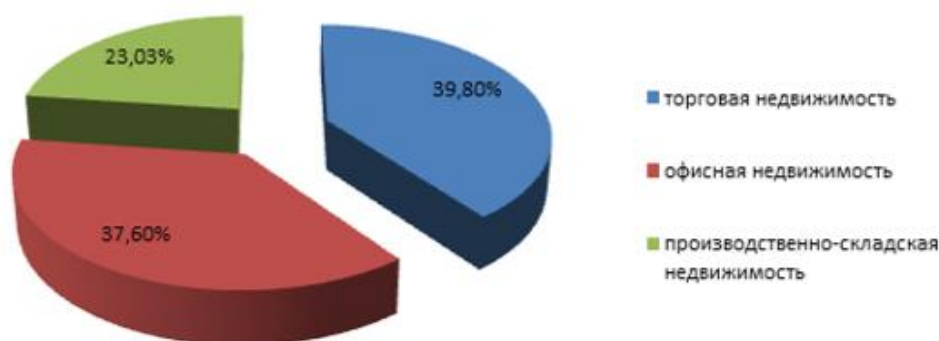


Рис. 8.3.1. Распределение предложений относительно назначения объектов недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости Тюмени 2017 -2018 гг. офисного назначения

По административным округам г. Тюмени предложения по продаже офисной недвижимости распределились следующим образом:

- Центральный – 44,71%;
- Восточный – 23,53%;
- Ленинский – 20,00%;
- Калининский – 11,76.

¹³ <http://rynok-analitika.ru/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvigimosti-v-tyumeni-2017-2018-gg/>

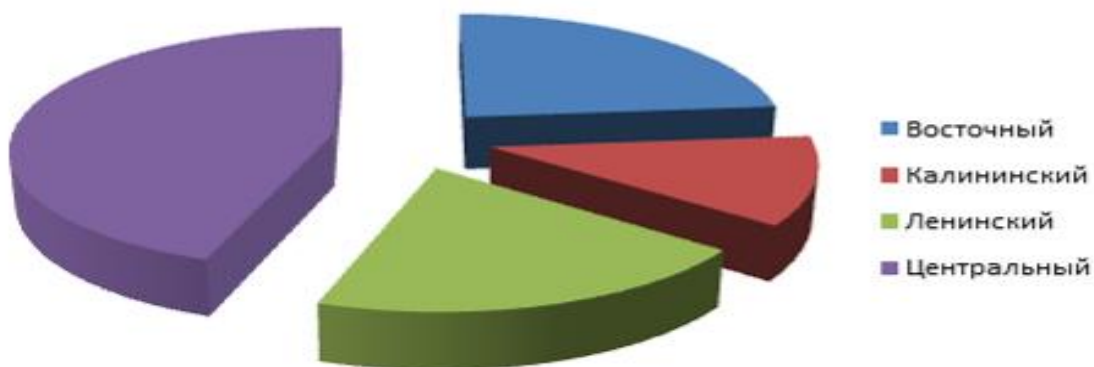


Рис. 8.3.2. Распределение предложений относительно административных округов

Центральный административный округ характеризуется самой большой средней ценой за 1 кв.м объектов офисного назначения.

Средняя цена предложения на офисную недвижимость, руб./кв.м в зависимости от административного округа

Административный округ	Средняя цена, руб./кв.м
Восточный	68 145,84
Калининский	63 537,16
Ленинский	57 831,65
Центральный	73 271,25

На рынке представлено следующее распределение объектов по площади:

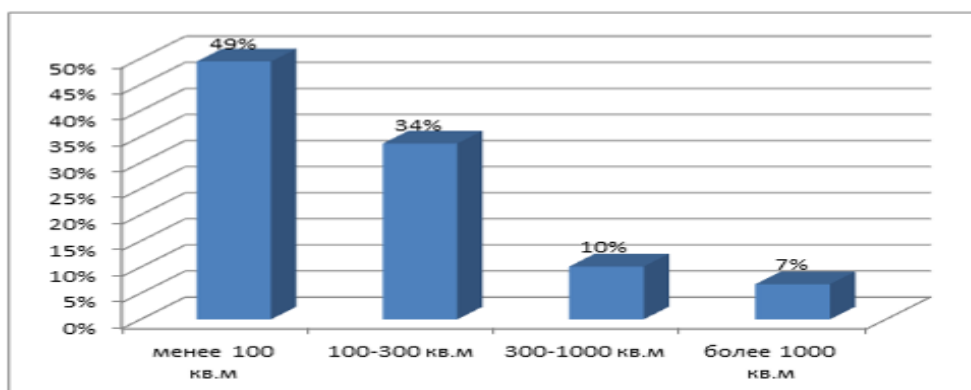


Рис. 8.3.3. Распределение объектов по площади

Зависимость цены за 1 кв.м от площади представлена следующим образом:

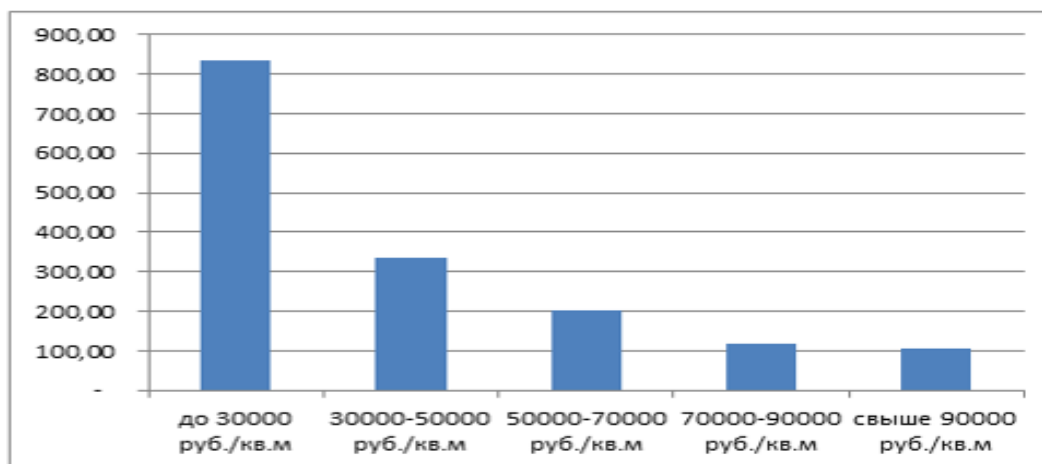


Рис. 8.3.4. Зависимость цены за 1 кв.м от площади

Зависимость представлена следующей формулой:

$$y = -35531 \ln(x) + 250914$$

$$R^2 = 0,9861, \text{ где}$$

x – площадь объекта, кв.м;

y – цена 1 кв.м, руб.

Далее оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде зданий под гостиницы и свободного назначения в г.Тюмени (сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ объекта оценки альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объектом-аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Оценщиком были использованы такие сайты, на которых публикуются объявления о продаже и аренде зданий под гостиницы и свободного назначения в г.Тюмени: <http://www.dom72.ru/>, <https://www.avito.ru/tyumen>, <https://www.etagi.com/>, [https://tumen.n1.ru /](https://tumen.n1.ru/) и др.

Оценщиком в ходе изучения анализа рынка купли – продажи зданий под гостиницы и свободного назначения, была проведена выборка имеющихся предложений на дату оценки. Данные представлены ниже в таблицах.

Предложения по продаже отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения

Показатели	Назначение	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Площадь прилегающего участка земли, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации	Контактные данные
Объект-аналог № 1	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Одесская	1440	400	45 000 000	31 250	https://www.etagi.com/commerce/1193541/	8-922-471-20-64; 8-922-473-28-11
Объект-аналог № 2	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Гранитная	1519	400	120 000 000	78 999	https://www.etagi.com/commerce/924503/	8-922-473-25-99; 8-982-943-05-47
Объект-аналог № 3	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Червишевский тракт	2171	3000	105 000 000	48 365	https://www.etagi.com/commerce/1758732/	8-922-471-41-50
Объект-аналог № 4	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.30 лет Победы, д.62	1756	2125	80 000 000	45 558	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1756_m_626638850	8-982-974-44-53
Объект-аналог № 5	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Гилевская, д.4	1850	700	105 000 000	56 757	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1850_m_892157972	8-913-988-02-46
Объект-аналог № 6	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Коммунистическая	2300	500	57 500 000	25 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2300_m_833269360	8-929-269-02-83
Объект-аналог № 7	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Ставропольская, д. 1	1300	500	45 500 000	35 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_726193216	8-908-874-53-74
Объект-аналог № 8	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Малыгина	645	600	26 000 000	40 310	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645_m_1133820838	8-904-493-77-85; 8-961-204-48-88
Объект-	Свободное	Тюменская об-	516	450	13 990 000	27 112	https://www.avito.ru/tyumen/	8-922-072-89-90

Показатели	Назначение	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Площадь прилегающего участка земли, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации	Контактные данные
аналог № 9	назначение	ласть, г.Тюмень, ул. Судостроителей, д.8а					kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_516_m_1204162509	
Объект-аналог № 10	Гостиница	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова	2000	1600	58 000 000	29 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2000_m_822314184	8-908-874-53-74
Объект-аналог № 11	Свободное назначение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Московский тракт, 142с3	423	421	29 000 000	68 558	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_423_m_838069794	8-919-949-12-27
Объект-аналог № 12	Гостиница	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Пархоменко	924	600	36 500 000	39 502	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_924_m_1415035432	8-950-493-42-11
Объект-аналог № 13	Гостиница	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Олимпийская, д. 9\4	2500	400	99 500 000	39 800	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2500_m_761566856	8-922-266-32-34

На основании имеющейся информации о предложениях по продаже отдельностоящих зданий под гостиницы и/или свободного назначения, расположенных в г. Тюмени, оценщик пришел к выводу о том, что цены предложений варьируются от 25 000 до 78 999руб./кв.м.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Мода диапазона скорректированных значений составляет округленно 30 000-40 000 руб./кв.м. Таким образом, оценщик отбирает объекты-аналоги, которые попадают в диапазон моды 30 000-40 000 руб./кв.м.

Далее в таблице представлены предложения, используемые оценщиком в качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода.

Предложения по продаже отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения, используемые в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Гостиница	Гостиница
Состав передаваемых прав	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в аренде (долгосрочная)	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	25.03.2018г.	12.03.2018г.	22.03.2018г.	18.03.2018г.	28.02.2018г.	22.03.2018г.	15.03.2018г.
Характер цены	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Одесская	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Коммунистическая	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Ставропольская, д. 1	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Малыгина	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Судостроителей, д.8а	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Пархоменко
Материал стен	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены
Коммуникации	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение
Этажность здания	4	5	4	2	3	5	4

Площадь здания, кв.м	1440	2300	1300	645	516	2000	924
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь прилегающего участка земли, кв.м.	400	500	500	600	450	1600	600
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Выход на красную линию	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией
Цена предложения, руб.	45 000 000	57 500 000	45 500 000	26 000 000	13 990 000	58 000 000	36 500 000
Цена предложения, руб./кв.м	31 250	25 000	35 000	40 310	27 112	29 000	39 502
Источник информации	https://www.etagi.com/commerce/1193541/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2300_m_833269360	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_726193216	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645_m_1133820838	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_zdanie_516_m_1204162509	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2000_m_822314184	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_924_m_1415035432
Контактные данные	8-922-471-20-64; 8-922-473-28-11	8-929-269-02-83	8-908-874-53-74	8-904-493-77-85; 8-961-204-48-88	8-922-072-89-90	8-908-874-53-74	8-950-493-42-11

*Уточняющая информация по отсутствующим сведениям у объектов-аналогов, была получена по данным, полученным в результате ведения переговоров с представителями объектов недвижимости по контактному данным, указанным в объявлении.

Анализ рынка офисной недвижимости г. Тюмени за 1 квартал 2018 г. Аренда.¹⁴

Объем рынка. Объем рынка аренды офисной недвижимости в январе 2018 года составил 118 тыс.кв.м или 948 помещений. Более половины предложения территориально располагается в центральной части города: Центру и Историческому центру. Меньшая часть находится в спальных микрорайонах, но довольно существенный сегмент относится к промышленным окраинам, что позволяет располагать административные ресурсы рядом с производственными.

Так, 15% всего городского рынка сосредоточено в районе окраин и промзоны на ул. Воровского, а предложения в спальных микрорайонах при этом исчисляются единицами. Городу явно не хватает помещений формата шаговой доступности или «офис у дома».

Наименее обеспечены офисными площадями 1, 2, 3 и 4, 5, 6 микрорайоны. И это сразу находит отражение в ставке аренды.



Рис. 8.3.5. Распределение объема предложения офисных площадей в аренду между районами города в 1 квартале 2018 года

Общее количество офисных помещений в аренду составило 948. В сегменте офисных площадей лидируют небольшие помещения до 50 до 150 кв.м (410 предложений). Меньше всего представлены помещения свыше 1000 кв.м – всего 9 предложений.

Разброс предложения офисных помещений по площади

Площадь помещения, кв.м	Количество объявлений о сдаче в аренду
До 50	410
50-150	317
150-300	131
300-500	57
500-1000	31
Свыше 1000	9

Ценовая ситуация. Общее падение средней стоимости аренды за период 2014-2017 годов составило 22,4% (с 745 до 578 руб./кв.м/мес.), это больше, чем в любом другом сегменте рынка коммерческой недвижимости. К началу 2017 года ситуация некоторым образом стабилизировалась.

Более всего пострадали центральные районы (снижение на 27%), Московский тракт (-26,7%), Червишевский тракт (-18,1%). Остальные районы города продемонстрировали снижение от 2 до 16%. Только 1, 2, 3 микрорайоны показали слабый плюс, около 2%, относительно арендных ставок середины 2014 года.

¹⁴ <http://agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedv-1-2018-arenda/>

Наименьшая средняя ставка аренды зафиксирована в районе Мыс, Матмассы, Тарманы (442 руб./кв.м/мес.), наибольшая – в 1, 2, 3 микрорайонах (740 руб./кв.м/мес.). В последнем случае она превысила даже средние показатели Центра, что само по себе примечательно. Причины следует искать в небольшом предложении – это наименее обеспеченный офисами район города.

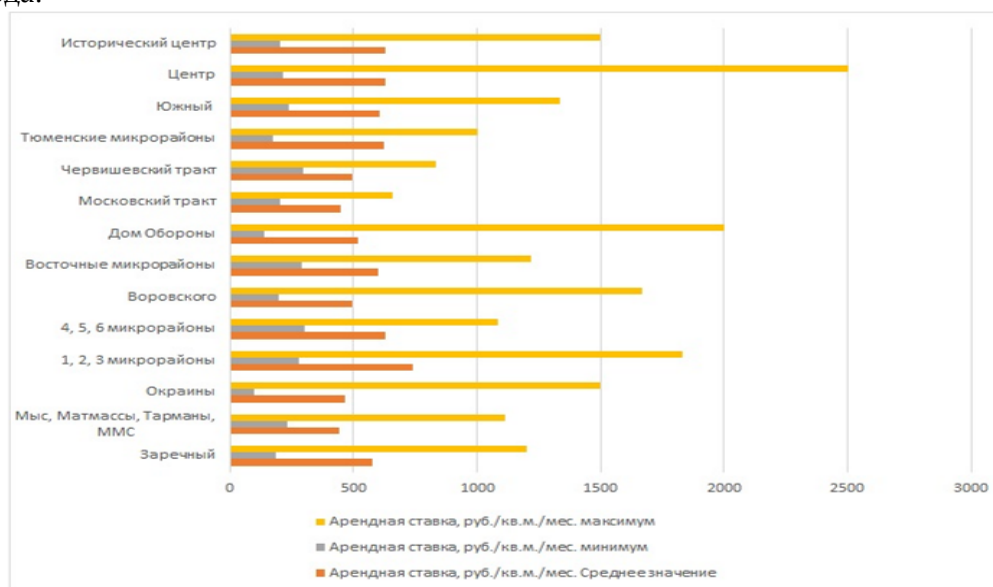


Рис. 8.3.6. Арендные ставки в районах Тюмени по итогам 2017 года, руб./кв.м/мес.

Средние, минимальные и максимальные ставки аренды офисных помещений в 2018 году в разрезе по районам города

Район	Объем предложения	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		
		Среднее значение	Минимум	Максимум
Заречный	37	577	186	1 200
Мыс, Матмассы, Тарманы	25	442	229	1 111
Окраины	89	465	100	1 500
1, 2, 3 микрорайоны	10	740	279	1 833
4, 5, 6 микрорайоны	27	627	300	1 083
Воровского	63	494	199	1 667
Восточные микрорайоны	25	597	292	1 220
Дом Обороны	70	518	136	2 000
Московский тракт	33	445	200	656
Червишевский тракт	31	497	296	833
Тюменские микрорайоны	31	622	171	1 000
Южный	20	604	238	1 333
Центр	256	629	213	2 500
Исторический центр	231	626	204	1 500
Всего		578	100	2 500

Помимо расположения в городской черте на размер арендной ставки оказывает влияние также эффект масштаба, однако это влияние гораздо менее слабое, чем обычно указывает справочная литература. Можно отметить общую тенденцию к снижению, которая, однако, нарушается на уровне офисов от 500 кв.м. Очевидно, что снизившееся предложение позволяет собственникам в какой-то мере диктовать свои условия.

Изменение средних арендных ставок для офисов в зависимости от площади помещения

Площадь помещения, кв.м	Количество объявлений о сдаче в аренду	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.
До 50	410	593
50-150	317	559
150-300	131	573
300-500	57	562
500-1000	31	584
Свыше 1000	9	675

Выводы: Таким образом, в качестве основных тенденций развития рынка аренды офисной недвижимости можно выделить следующие:

1. За последние три года падение арендных ставок в г. Тюмени превысило 20%.
2. Наблюдается тенденция к уравниванию арендных ставок на территории города, что связано с увеличивающейся доступностью и развитостью инфраструктуры отдаленных районов.
3. Величина арендных ставок формируется как физическими характеристиками объекта недвижимости. Так и достаточностью предложения в отдельных районах города.

Оценщиком в ходе изучения анализа рынка аренды зданий под гостиницу и/или свободного назначения, были выявлены предложения, представленные в таблице ниже:

Предложения по аренде отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения

Показатели	Назначение	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м/мес.	Источник информации	Контактные данные
Объект-аналог № 1	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Червишевский тракт	787,2	393 600	500	https://tumen.n1.ru/view/14908277/?open_card_kn	8-906-874-77-79
Объект-аналог № 2	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Чернышевского	2500	1 250 000	500	https://tumen.n1.ru/view/17244770/?open_card_kn	8-3452-56-25-25
Объект-аналог № 3	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Розы Люксембург	923	784 550	850	https://tumen.n1.ru/view/17038425/?open_card_kn	8-3452-56-25-25
Объект-аналог № 4	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Одесская	620	300 000	484	https://tumen.n1.ru/view/16571931/?open_card_kn	8-3452-56-25-25
Объект-аналог № 5	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Сакко	1104	1 048 800	950	https://tumen.n1.ru/view/15433981/?open_card_kn	8-3452-56-25-25
Объект-аналог № 6	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул.30 лет Победы, д. 91	1690	600 000	355	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_otdelno_stoyashee_zdanie_s_pomescheniyami_svob_1483157587	8-963-458-86-44
Объект-аналог № 7	Отдельно стоящее здание сво-	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Республики	512,1	204 800	400	https://www.etagi.com/commerce/855234/	8-961-781-28-55

Показатели	Назначение	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м/мес.	Источник информации	Контактные данные
	бодного назначения						
Объект-аналог № 8	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул. М.Тореза	1000	1 000 000	1 000	https://www.etagi.com/commerce/1771667/	8-3452-51-22-22
Объект-аналог № 9	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Чекистов	1100	400 000	364	https://www.etagi.com/commerce/1673447/	8-912-926-43-87

На основании имеющейся информации о предложениях по аренде отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения, расположенных в г. Тюмени, оценщик пришел к выводу о том, что цены аренды варьируются от 355 - 1000 руб./кв.м/мес.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Мода диапазона скорректированных значений составляет округленно 350-400 руб./кв.м./мес. Таким образом, оценщик отбирает объекты-аналоги, которые попадают в диапазон моды 350-400 руб./кв.м./мес.

Далее в таблице представлены предложения, используемые оценщиком в качестве объектов-аналогов.

Предложения по аренде отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения, используемые в рамках доходного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Офисно-гостиничный комплекс (офисно-торговое назначение)	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Отдельно стоящее здание свободного назначения	Отдельно стоящее здание свободного назначения
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	26.03.2018г.	25.03.2018г.	15.03.2018г.	25.03.2018г.
Характер цены	Цена продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг

Местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, 204в	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Одесская	Тюменская область, г.Тюмень, ул.30 лет Победы, д. 91	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Республики
Материал стен	ж/б панели, кирпич	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены
Этажность здания	9	3	2	2
Площадь здания, кв.м	2 269,00	620	1690	512,1
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Выход на красную линию	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	расположено внутриквартально
Состав арендной ставки	<i>Расчет объекта оценки производится с учетом, что в стоимости арендной ставки не учитываются коммунальные платежи</i>	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи
Цена предложения, руб./мес.		300 000	600 000	204 800
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		484	355	400
Источник информации	Заказчик	https://tumen.n1.ru/view/16571931/?open_card_kn	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_otde_lno_stoyashee_zdanie_s_pomescheni_yami_svob_1483157587	https://www.etagi.com/commerce/855234/
Контактные данные		8-3452-56-25-25	8-963-458-86-44	8-961-781-28-55

*Уточняющая информация по отсутствующим сведениям у объектов-аналогов, была получена по данным, полученным в результате ведения переговоров с представителями объектов недвижимости по контактными данным, указанным в объявлении.

Анализ рынка земельных участков г. Тюмени

Далее оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков **коммерческого назначения** (сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый земельный участок, подлежащий оценке при фактическом варианте его использования), с указанием интервала значений цен (анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок, подлежащий оценке при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, не проводился, в связи с тем, что по результатам НЭИ земельного участка альтернативных вариантов использования не выявлено).

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее приводится описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве объектов-аналогов оценщиком используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Объектом-аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Оценщиком были использованы такие сайты, на которых публикуются объявления о продаже земельных участков: <http://dom.72.ru/>, <http://www.dom72.ru/>, <https://www.avito.ru/tyumen>, <https://www.etagi.com/>, <https://tmn.mlsn.ru>, <https://tumen.n1.ru> и др.

Среди, предложений по продаже земельных участков, представленных на данных сайтах, при проведении анализа рынка оценщиком во внимание принимались предложения, опубликованные в период, предшествующий дате оценки.

В ходе работы с приведенными источниками оценщик отобрал имеющиеся предложения по продаже земельных участков **коммерческого назначения**, расположенных в г. Тюмени.

*Предложения по продаже земельных участков **коммерческого назначения**, свободных от застройки*

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение объекта	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	для размещения торговых объектов, для размещения объектов общественного питания
Условия рынка (дата оценки/предложения)	02.03.2018г.	25.04.2017г.(объявление действует на дату оценки)	26.02.2018г.	16.01.2018г.	19.03.2018г.	19.03.2018г.	13.03.2018г.
Местоположение	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул. Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г. Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная	Тюменская область, г. Тюмень, ул.Дамбовская	Тюменская область, г. Тюмень, ул.Кубасова	Тюменская область, г. Тюмень, ул.Кулибина
Кадастровый номер	нет сведений	нет сведений	72:23:0112001:1071	72:23:0218003:3055	72:23:0221002:409 и 72:23:0221002:9104	72:23:0103002:6030	72:23:0112001:6524
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации	отсутствуют коммуникации	отсутствуют коммуникации	электричество
Площадь, кв.м.	7 300	870	2 189	7 020	5 019	4 000	3 000
Площадь, Га	0,73	0,087	0,2189	0,70	0,50	0,40	0,30
Цена продажи, руб./год	31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000	16 000 000	15 000 000	13 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00	3 188,00	3 750,00	4 333,00
Источник информации	https://tmn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-respubliki-id5396258/	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye-uchastki/uchastok-8.7-sot.-promnaznacheniya-690125062	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye-uchastki/uchastok-21-sot.-promnaznacheniya-601984209	https://tumen.n1.ru/view/22356529/?open_card_land	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye-uchastki/uchastok-50-sot.-promnaznacheniya-979302337	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye-uchastki/uchastok-40-sot.-promnaznacheniya-810480809	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye-uchastki/uchastok-30-sot.-promnaznacheniya-785964600
Контактная информация	8-929-269-42-07	8-922-042-55-37; 8-982-930-03-98 Борис	8-932-321-76-28 Дмитрий	8-345-253-91-11	8-982-979-50-38	8-919-950-82-02	8-982-935-77-74

*Уточняющая информация по отсутствующим сведениям у объектов-аналогов, была получена по данным, полученным в результате ведения переговоров с представителями объектов недвижимости по контактными данным, указанным в объявлении.

На основании имеющейся информации о предложениях по продаже земельных участков **коммерческого назначения**, расположенных в г. Тюмени, сопоставимых по некоторым ценообразующим характеристикам с оцениваемым земельным участком, оценщик пришел к выводу о том, что цены предложений варьируются от 3 188 до 10 345 руб./кв.м.

В соответствии с п.22в ФСО №7 далее оценщик описывает правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов по определению рыночной стоимости земельного участка. Использование для определения ценового интервала и расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано оценщиком далее.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Мода диапазона скорректированных значений составляет округленно 4 000-10 000 руб./кв.м. Таким образом, оценщик отбирает объекты-аналоги, которые попадают в диапазон моды 4 000-10 000 руб./кв.м.

На основании всех приведенных выше суждений в ходе работы с имеющимися источниками информации оценщиком в качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, сходные объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1) – свободные от застройки земельные участки **коммерческого назначения**, расположенные в г. Тюмени.

Далее в таблице представлены предложения, используемые оценщиком в качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода.

Предложения по продаже земельных участков *коммерческого назначения*, используемые в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение объекта	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку
Условия рынка (дата оценки/предложения)	02.03.2018г.	25.04.2017г.(объявление действует на дату оценки)	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Местоположение	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г. Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Зона	П-1	ОД-3	Ж-1.1	ОД-2
Кадастровый номер	нет сведений	нет сведений	72:23:0112001:1071	72:23:0218003:3055
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Площадь, кв.м.	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,73	0,087	0,2189	0,70
Цена продажи, руб./год	31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Источник информации	https://tmn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-respubliki-id5396258/	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot._promnaznacheniya_690125062	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_601984209	https://tumen.n1.ru/view/22356529/?open_card_land
Контактная информация	8-929-269-42-07	8-922-042-55-37; 8-982-930-03-98 Борис	8-932-321-76-28 Дмитрий	8-345-253-91-11

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

В ходе проведения анализа рынка оценщиком были выявлены следующие основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых *объектов недвижимости коммерческого назначения*:

1. Состав передаваемых прав
2. Условия финансирования сделки
3. Условия рынка
4. Дата оценки
5. Характер цены
6. Местоположение
7. Доступ к объекту
8. Расположение относительно красной линии
9. Материал стен
10. Этажность здания
11. Общая площадь
12. Физическое состояние объекта
13. Состояние отделки
14. Состав арендной ставки

В ходе проведения анализа рынка оценщиком были выявлены следующие основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых *земельных участков*:

1. Состав передаваемых прав
2. Условия финансирования сделки
3. Условия рынка
4. Дата оценки
5. Характер цены
6. Местоположение
7. Расположение относительно красной линии
8. Категория земельного участка
9. Вид разрешенного использования
10. Наличие улучшений.
11. Наличие коммуникаций.
12. Площадь.

Далее оценщиком приведено описание влияния каждого фактора с приведением интервалов значений рассматриваемых факторов для торгово – офисной недвижимости:

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. Корректировка на условия оплаты

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

3. *Корректировка на условия рынка*

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

4. *Корректировка на характер цены*

Оценщик в рамках сравнительного и доходного подходов в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках.

Величина корректировки на торг для цен офисно - торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 169 (стр. 273) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

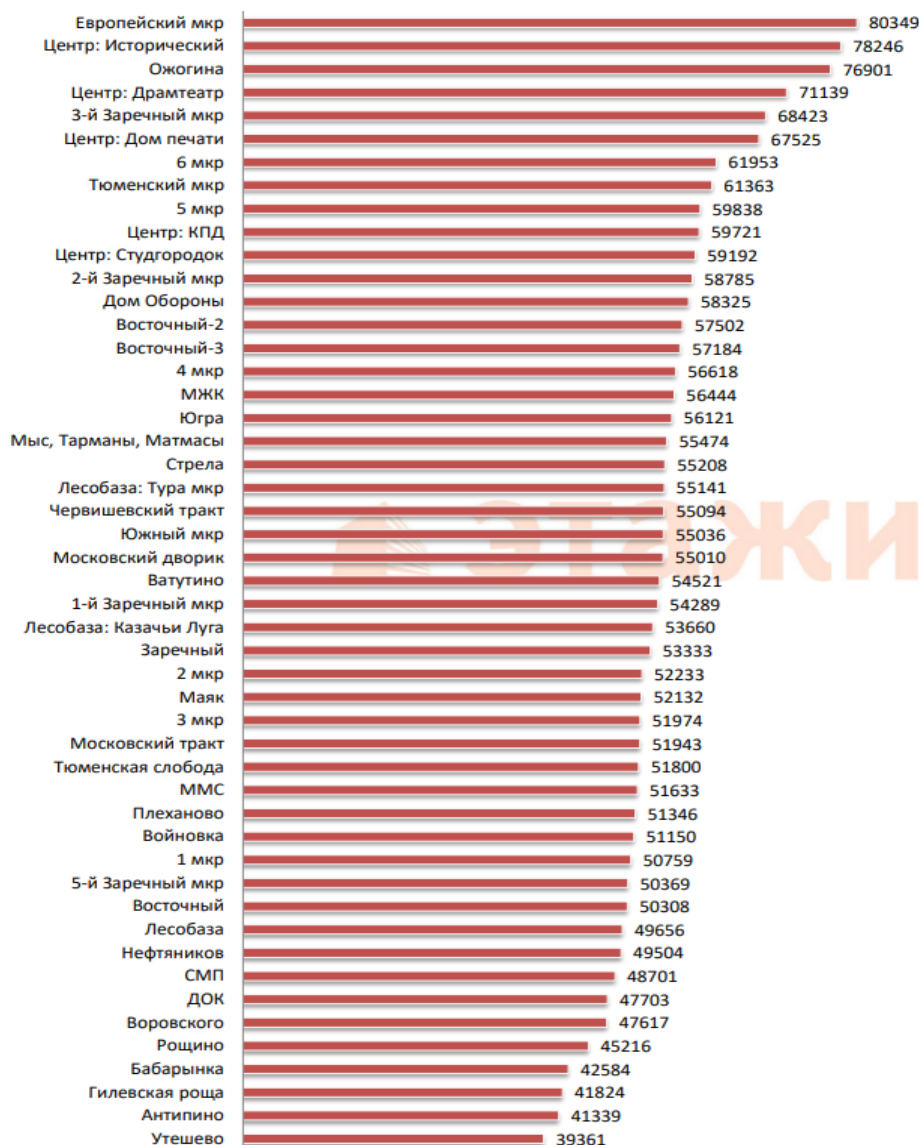
Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений объектов</i>			
Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
<i>Арендные ставки объектов</i>			
Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

5. *Корректировка на местоположение*

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данная корректировка рассчитана по стоимости вторичной жилой недвижимости за квадратный метр по состоянию на февраль 2018 г. по данным, представленным на сайте АН «Этажи» в разделе «Аналитика» (Источник информации: «Краткий обзор вторичного рынка жилья г.Тюмень за февраль 2018г. [pdfhttps://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf)).

Удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени, руб./кв.м



Район расположения	Рыночная цена на вторичном рынке жилой недвижимости, руб./кв.м.	Формула расчета корректирующего коэффициента	Значение корректирующего коэффициента
Центр: КПД	59 721	$= (47\ 617 / 59\ 721; 2)$	0,80
Восточный	50 308	$= (47\ 617 / 50\ 308; 2)$	0,95
Район Воровского (район расположения объекта оценки)	47 617	$= (47\ 617 / 47\ 617; 2)$	1
ДОК	47 703	$= (47\ 617 / 47\ 703; 2)$	1,00
Южный	55 036	$= (47\ 617 / 55\ 036; 2)$	0,87
Центр: драмтеатр	71 139	$= (47\ 617 / 71\ 139; 2)$	0,67
Студгородок	59 192	$= (47\ 617 / 59\ 192; 2)$	0,80
Югра	56 121	$= (47\ 617 / 56\ 121; 2)$	0,85
Червишевский тракт	55 094	$= (47\ 617 / 55\ 094; 2)$	0,86

6. Доступ к объекту

Доступ к объекту влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Стоимость объекта на закрытой территории, как правило, ниже, чем объекта со свободным доступом.

Величина корректировки на доступ к объекту для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 89 (стр. 168) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на доступность объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80

Объект оценки и объекты аналоги по данному признаку сопоставимы, следовательно, корректировка не вводится.

7. Расположение относительно «красной линии»

Престижность местоположения оцениваемого имущества, пешеходный трафик влияет на его стоимость, чем выгоднее местоположение, чем больше пешеходный трафик, тем дороже объект.

Величина корректировки на расположение относительно «красной линии» для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 81 (стр. 158) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

При расчете арендной ставки в рамках сравнительного подхода объект –аналог №3 расположен внутриквартально, тогда как объект оценки имеет свободный доступ. Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом 0,8. Следовательно, корректирующий коэффициент равен **1,25** ($=1/0,8$)

Объект оценки и объекты аналоги при определении рыночной стоимости по данному признаку сопоставимы, следовательно, корректировка не вводится.

8. Материал стен здания

Величина корректировки на материал стен здания для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 117,118 (стр. 206) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на материал стен здания

Цены офисно-торговых объектов		Аналог		
		капитальное	сэндвич	дерево
Объект оценки	капитальное	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		капитальное	сэндвич	дерево
Объект оценки	капитальное	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

8. Этажность здания

Применительно к объектам-аналогам – коммерческим зданиям под гостиницу и/или свободного назначения, оценщиком принято решение не вводить корректировку на этажность, поскольку, согласно проведенному- анализу рынка, на формирование стоимости торгово-офисной недвижимости в большей степени влияет общая площадь объекта, нежели его этажность. Поэтому в данном случае корректировка на этажность не вводится. Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

9. Общая площадь

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R-коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,733
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,648

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Значение корректировок на площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Корректировка на разницу в площади между оцениваемыми зданиями ($S_{o.o}$) и площадью объекта-аналога ($S_{o.a}$) определяется с помощью таблицы (стр. 184) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017г.)

Арендная ставка								
Общая площадь (фактор масштаба)								
Площадь, кв.м.	Объекта аналог							
	Объекта-оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100		1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250		0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500		0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
500-750		0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1000		0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09
1000-1500		0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1500-2000		0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
>2000		0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

10. Физическое состояние объекта

Величина корректировки на физическое состояние для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 139, 140 (стр. 231) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на физическое состояние объекта для цен офисно-торговых объектов

Цены офисно-торговых объектов		Объект аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект-оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовлетворительное	0,81	1	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект-оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовлетворительное	0,83	1	1,39
	неудовлетворительное	0,60	0,72	1

11. Состояние отделки

Состояние отделки значительно влияет на стоимость объекта. При этом состояние отделки определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы. Уровень цен нежилых помещений зависит, в том числе и от уровня и качества отделки.

Величина корректировки на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 147, 148 (стр. 240) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов

Цены офисно-торговых объектов		Объект аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект-оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект-оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка «люкс»	1,59	1,43	1,22	1

12. Корректировка на состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»).
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Величина корректировки на состав арендной ставки для офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 165 (стр. 265) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировки на состав арендной ставки

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не вносится.

Далее оценщиком приведено описание влияния каждого фактора с приведением интервалов значений рассматриваемых факторов **для земельных участков офисно-торгового назначения:**

1. Состав передаваемых прав на объект

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Для тех объектов, у которых передаваемые права отличаются от объекта оценки, значение корректировки принимается на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости: Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 174.

Значение корректировки на передаваемые права

Цены земельных участков под офисно-торговые объекты		Объект аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

2. Условия оплаты

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

3. Условия рынка

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

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

4. Условия продажи

При проведении анализа было выявлено, что величина стоимости предложения объектов-аналогов подлежит торгу, поэтому данная корректировка вводится в настоящем Отчете, согласно «Справочнику оценщика недвижимости: Земельные участки» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 297.

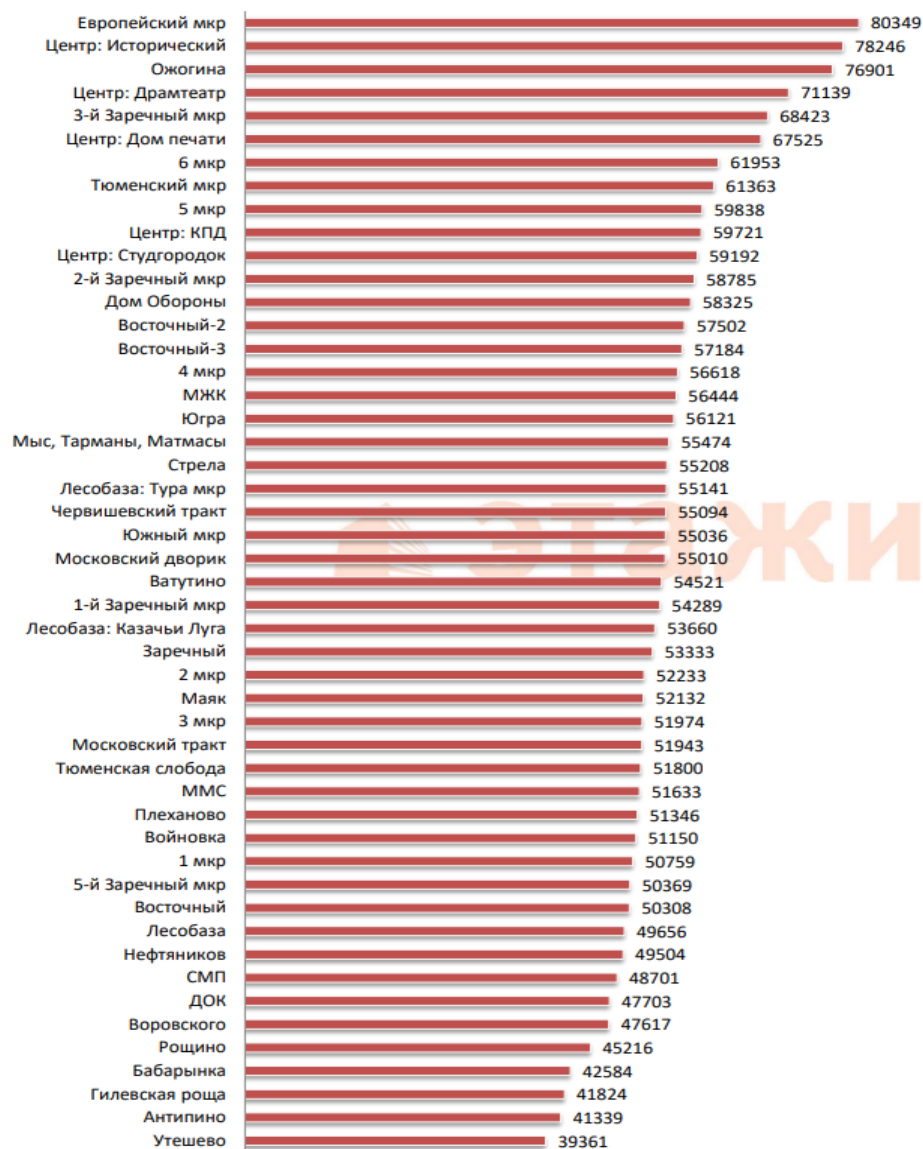
Значение корректировки на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%

5. *Характеристики местоположения*

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данная корректировка рассчитана по стоимости вторичной жилой недвижимости за квадратный метр по состоянию на февраль 2018 г. по данным, представленным на сайте АН «Этажи» в разделе «Аналитика» (Источник информации: «Краткий обзор вторичного рынка жилья г. Тюмень за февраль 2018г. [pdfhttps://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf)).

Удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени, руб./кв.м



6. Категория земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. По функциональному назначению земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся к категории – земли населенных пунктов.

7. Вид разрешенного использования

По виду разрешенного использования земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся землям с разрешенным использованием, с точки зрения оценщика, сопоставимым с разрешенным использованием «под размещение зданий коммерческого назначения».

8. Наличие улучшений

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

9. Наличие коммуникаций

Размер корректировки на наличие коммуникаций оценщик устанавливает на основании результатов экспертного опроса «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка», проведенного ГУП «ГУИОН».

Размеры корректировок принимаются в соответствии с ВРИ земельных участков (объекта оценки и объектов-аналогов).

Для объектов-аналогов, отличающихся от объектов оценки по наличию коммуникаций, вводится корректировка согласно данным вышеуказанного исследования – стоимость объекта-аналога увеличивается/уменьшается в процентном отношении в зависимости от наличия тех или иных коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций

Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование коммуникаций				
	Водоснабжение	Канализация	Газоснабжение	Электро-снабжение	Тепло-снабжение
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (ВРИ7)	2%	2%	0%	3%	2%

10. Площадь

Размер корректировки по данному признаку определяется на основании данных, приведенных в Таблице 122 (стр.194) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г..

Шкала корректировок на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га	Аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

В результате анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оценщик пришел к выводам, что применительно к объекту оценки выявленные факторы оказывают влияние на его стоимость. Это влияние заключается в частности в изменении цен предложения выставленных **для продажи/сдачи в аренду нежилых зданий**, сопоставимых оцениваемому.

В настоящем отчете, в соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования (раздел 7.3.2 отчета), по мнению оценщика, объект недвижимости относится к сегменту коммерческой недвижимости, субрынок **нежилых зданий офисно-гостиничного назначения, расположенных на земельных участках коммерческого назначения**.

На основании имеющейся информации о предложениях **по продаже отдельностоящих зданий под гостиницы и/или свободного назначения**, расположенных в г. Тюмени, оценщик пришел к выводу о том, что цены предложений варьируются **от 25 000 до 78 999 руб./кв.м.**

Выявленные объекты-аналоги являются предложениями по продаже **отдельностоящих зданий** (необходима корректировка на торг), отличаются от оцениваемого объекта по ряду характеристик, в ходе введения всех необходимых корректировок на отличия диапазон стоимости 1 кв.м. **нежилых отдельностоящих зданий** в районе расположения объекта оценки с сопоставимыми назначением и другими характеристиками составит от **31 464 до 40 293 руб./кв.м.**, все необходимые пояснения к корректировкам представлены в разделе 9.3.2 настоящего Отчета.

На основании имеющейся информации о предложениях **по аренде отдельностоящих зданий под гостиницу и/или свободного назначения**, расположенных в г. Тюмени, оценщик пришел к выводу о том, что цены аренды варьируются **от 355 - 1000 руб./кв.м/мес.**

Выявленные объекты-аналоги являются предложениями **по аренде отдельностоящих зданий** (необходима корректировка на торг), отличаются от оцениваемого объекта по ряду характеристик, в ходе введения всех необходимых корректировок на отличия диапазон стоимости аренды 1 кв.м./мес. **нежилых отдельностоящих зданий** в районе расположения объекта оценки с сопоставимыми назначением и другими характеристиками составит от 409-590 руб./кв.м./мес., все необходимые пояснения к корректировкам представлены в разделе 9.3.3. настоящего Отчета.

В ходе работы с приведенными источниками оценщик отобрал имеющиеся предложения по продаже земельных участков **торгово-офисного назначения** свободных от застройки, расположенных в г.Тюмени.

На основании имеющейся информации о предложениях по продаже земельных участков **коммерческого назначения**, расположенных в г. Тюмени, сопоставимых по некоторым ценообразующим характеристикам с оцениваемым земельным участком, оценщик пришел к выводу о том, что цены предложений варьируются от 3 188 до 10 345 руб./кв.м.

Выявленные объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки, поэтому далее при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик рассчитывает и вводит корректировки к ценам выявленных объектов-аналогов.

Диапазон скорректированной стоимости 1 кв.м земельных участков под **офисно-торговую застройку** по состоянию на дату оценки составит от **4781-7465 руб./кв.м.**, все необходимые пояснения к корректировкам представлены в разделе 9.3.1 настоящего Отчета.

В ходе анализа рынка оценщиком не выявлены предложения об аренде земельных участков **коммерческого назначения в г.Тюмени.**

В ходе проведения анализа рынка оценщиком были выявлены следующие основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых **объектов недвижимости коммерческого назначения:**

15. Состав передаваемых прав
16. Условия финансирования сделки
17. Условия рынка
18. Дата оценки
19. Характер цены
20. Местоположение
21. Доступ к объекту
22. Расположение относительно красной линии
23. Материал стен
24. Этажность здания
25. Общая площадь
26. Физическое состояние объекта
27. Состояние отделки

28. Состав арендной ставки

В ходе проведения анализа рынка оценщиком были выявлены следующие основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых *земельных участков*:

1. Состав передаваемых прав
2. Условия финансирования сделки
3. Условия рынка
4. Дата оценки
5. Характер цены
6. Местоположение
7. Расположение относительно красной линии
8. Категория земельного участка
9. Вид разрешенного использования
10. Наличие улучшений.
11. Наличие коммуникаций.
12. Площадь.

9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Последовательность и методология оценки рыночной стоимости Объекта оценки

9.1.1. Проведение оценки включает следующие этапы (п.23 ФСО №1):

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

Согласно п. 21 ФСО № 1 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иная информация предусмотренная федеральными стандартами оценки.

Согласно п. 8 ФСО №7 задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Согласно п. 9 ФСО №7 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Согласно п. 8 ФСО №1 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.

Согласно п. 5 ФСО №7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Согласно п. 10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Согласно п. 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Согласно п. 25 ФСО №1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Согласно п. 26 ФСО №1 после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 27 ФСО № 1 Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

д) составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки (п. 25 ФСО № 1).

Согласно п. 5 ФСО № 3, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

9.1.2. Основные подходы, используемые при проведении оценки.

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 (п. 11 ФСО №1).

Подход к оценке – это 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 (п.7 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО № 1)

Согласно п. 23 ФСО №7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 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 (п. 20 ФСО № 1).

Согласно требованиям п. 24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и коммерческих помещений;

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход - применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 12 ФСО №1).

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. (п. 13 ФСО №1)

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 (п. 13 ФСО №1)

Согласно требованиям п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее 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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Согласно п. 25 ФСО №7 оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта оценки

Руководствуясь п.24 раздела V «Требования к проведению оценки» ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, оценщик пришел к следующим выводам к следующим выводам:

Вывод о применимости вышеописанных методов для определения рыночной стоимости Объекта оценки:

Нежилое здание

1. Сравнительный подход в процессе настоящей оценки используется, т.к. на дату оценки имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 13 ФСО №1).

2. Доходный подход-объект оценки относится к категории коммерческой недвижимости. На дату оценки объект используется как офисно-гостиничный комплекс. Заказчиком не предоставлены документы, подтверждающих получение доходов от объекта и расходов на его содержание. Разбивка по номерному фонду, стоимость проживания в гостинице, уровень загрузки и прочие данные Заказчиком также не предоставлены. Рассмотрение объекта оценки как действующего бизнеса затруднительно в связи с отсутствием достоверных данных. В связи с этим, а также что выявлена достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации (п.16 ФСО №1).

3. Затратный подход в процессе настоящей оценки не используется, обоснование оценщиком приведено ниже.

Для расчета стоимости замещения объекта оценки используются справочники усредненных показателей восстановительной стоимости. Поскольку объект оценки не относится к объектам типовой застройки (бывшее здание общежития, переведенное в категорию нежилого фонда: офисно-гостиничный комплекс), использование справочников может дать значительную погрешность в расчетах. При этом имеется информация для применения сравнительного и доходного подходов в рамках настоящей оценки. В связи с этим, оценщик решил отказаться от применения затратного подхода.

Земельный участок

1. Сравнительный подход в процессе настоящей оценки используется, т.к. на дату оценки имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 13 ФСО №1).

Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода предполагает проведение корректировок с целью более точного определения стоимости земельного участка. Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь, разрешенное использование, местоположение участка, наличие коммуникаций.

Исходя из анализа рынка продаж земельных участков, было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, что позволяет применить метод корректировок.

2. Доходный подход - Оценщик считает, что, из методов, основанных на доходном подходе, метод остатка, метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования не могут быть применимы к определению рыночной стоимости объекта оценки, т.к. информация, не позволяет прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы (например, затраты на создание улучшений земельного участка, затраты на разделение участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).

Поэтому в рамках данного отчета доходный подход не применяется.

3. Затратный подход в процессе настоящей оценки не используется, обоснование оценщиком приведено ниже.

В процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельного участка он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиков использован не будет.

Таким образом, к оценке рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный и доходный подходы.

9.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

9.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1)

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости предполагает проведение корректировок с целью более точного определения стоимости земельного участка. Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь, разрешенное использование, местоположение участка, наличие коммуникаций.

Исходя из анализа рынка продаж земельных участков в было выявлено несколько предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому, что позволяет применить метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости с применением метода корректировок

Определение стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок;
4. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов);
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Расчет скорректированной стоимости объекта оценки;
7. Заключение по сравнительному подходу.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

1. Выбор и установление цены аналогов

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги согласно проведенному анализу рынка представлены в разделе 8.3 настоящего Отчета.

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

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

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - квадратный;
 - сотка (100 кв.м);
 - гектар (10 000 кв.м).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость права собственности за 1 кв.м земельного участка**, поскольку она является наиболее распространенной единицей сравнения на рынке земельных участков.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав
2. Условия финансирования сделки
3. Условия рынка
4. Дата оценки
5. Характер цены
6. Местоположение
7. Расположение относительно красной линии
8. Категория земельного участка
9. Вид разрешенного использования
10. Наличие улучшений.
11. Наличие коммуникаций.
12. Площадь.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения был проведен в ходе работы с объектами-аналогами при расчете корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

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

2. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

1. Состав передаваемых прав на объект

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Для тех объектов, у которых передаваемые права отличаются от объекта оценки, значение корректировки принимается на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости: Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 174.

Значение корректировки на передаваемые права

Цены земельных участков под офисно-торговые объекты		Объект аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

2. Условия оплаты

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

3. Условия рынка

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

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

4. Условия продажи

При проведении анализа было выявлено, что величина стоимости предложения объектов-аналогов подлежит торгу, поэтому данная корректировка вводится в настоящем Отчете, согласно «Справочнику оценщика недвижимости: Земельные участки» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 297.

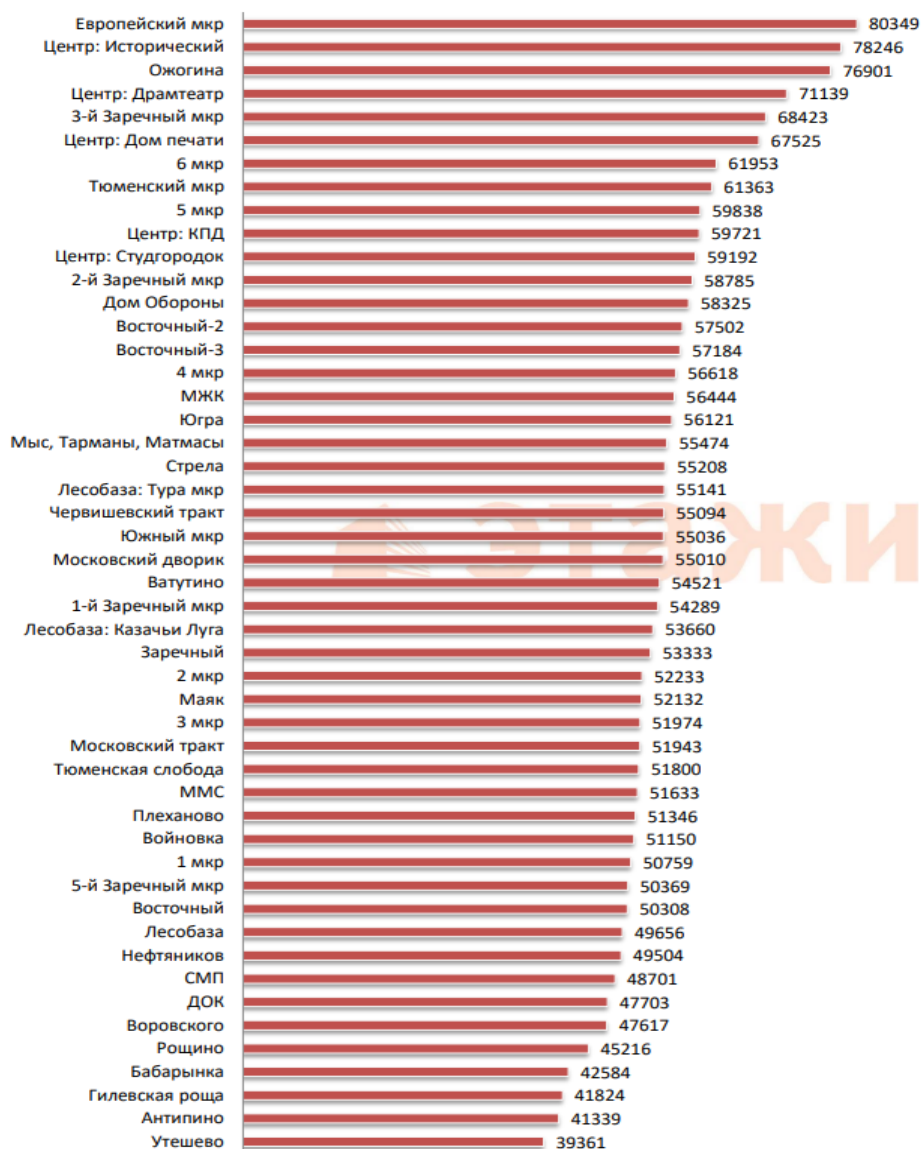
Значение корректировки на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%

5. Характеристики местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данная корректировка рассчитана по стоимости вторичной жилой недвижимости за квадратный метр по состоянию на февраль 2018 г. по данным, представленным на сайте АН «Этажи» в разделе «Аналитика» (Источник информации: «Краткий обзор вторичного рынка жилья г. Тюмень за февраль 2018г. [pdfhttps://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf)).

Удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени, руб./кв.м



Значение корректировки на местоположение

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики,	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики-	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская	Тюменская область, г.Тюмень, район То-	Тюменская область, г. Тюмень, квартал улиц

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	204в	Чекистов	/ул.Л.Толстого	большого тракта	Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	район Воровского	ближайший район Гилевская Роща	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драм-театр
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	47 617	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на местоположение		1,14	0,82	0,86	0,67

6. Категория земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. По функциональному назначению земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся к категории – земли населенных пунктов.

7. Вид разрешенного использования

По виду разрешенного использования земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся землям с разрешенным использованием, с точки зрения оценщика, сопоставимым с разрешенным использованием «под размещение зданий коммерческого назначения».

8. Наличие улучшений

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

9. Наличие коммуникаций

Размер корректировки на наличие коммуникаций оценщик устанавливает на основании результатов экспертного опроса «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка», проведенного ГУП «ГУИОН».

Размеры корректировок принимаются в соответствии с ВРИ земельных участков (объекта оценки и объектов-аналогов).

Для объектов-аналогов, отличающихся от объектов оценки по наличию коммуникаций, вводится корректировка согласно данным вышеуказанного исследования – стоимость объекта-аналога увеличивается/уменьшается в процентном отношении в зависимости от наличия тех или иных коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций

Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование коммуникаций				
	Водоснабжение	Канализация	Газоснабжение	Электро-снабжение	Тепло-снабжение
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (ВРИ7)	2%	2%	0%	3%	2%

Значение корректировки на коммуникации

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Формула расчета		$=\text{ОКРУГЛ}((1+2\%+2\%+2\%+3\%)/(1+3\%+2\%+2\%+1\%);2)$	$=\text{ОКРУГЛ}((1+2\%+2\%+2\%+3\%)/(1);2)$	$=\text{ОКРУГЛ}((1+2\%+2\%+2\%+3\%)/(1);2)$	$=\text{ОКРУГЛ}((1+2\%+2\%+2\%+3\%)/(1);2)$
Корректировка на наличие коммуникаций		1,01	1,09	1,09	1,09

10. Площадь

Размер корректировки по данному признаку определяется на основании данных, приведенных в Таблице 122 (стр.194) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г..

Шкала корректировок на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Оценщик отмечает, что в «Справочнике оценщика недвижимости-2017: Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. не приводятся четких рекомендаций как применять ту или иную поправку и выбирать значение из расширенных интервалов. Кроме того, согласно пункту 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Внутри данных диапазонов цены на участки сопоставимы, поэтому при условии, что объект оценки и объект-аналог находятся в одном диапазоне, введение корректировки к цене данного объекта-аналога не требуется. Исходя из утверждения, что внутри диапазонов цены на

участки сопоставимы, при условии, что объект оценки и объект-аналог относятся к разным диапазонам площадей, для введения корректировки на площадь оценщиком используются средние значения коэффициентов, которые наиболее корректно отражают отношения удельных стоимостей земельных участков различной площади (относящихся к различным диапазонам).

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов)

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент.

В настоящей оценке принимаются равные удельные веса для объектов-аналогов.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, (в частности оценщиком использован Интернет), позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие

расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости

Расчет откорректированной стоимости единицы измерения объекта-аналога производится согласно формуле:

$$Ц^* = Ц \times K_n$$

где $Ц^*$ - скорректированная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб./ед.изм.;

$Ц$ – первоначальная стоимость единицы измерения объекта аналога, руб./ед.изм.;

K_n – корректировки по выявленным выше элементам сравнения

6. Расчет откорректированной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	1 802	7 300	870	2 189	7 020
Стоимость предложения, руб.		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Дата предложения	26.03.2018г.	02.03.2018г.	25.04.2017г.(объявление действует на дату оценки)	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 810,00	9 279,00	6 556,00	7 028,00
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, 204в	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г.Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	район Воровского	ближайший район Гилевская Роща	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драмтеатр

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	47 617	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на местоположение		1,14	0,82	0,86	0,67
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 343,00	7 609,00	5 638,00	4 709,00
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,29
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 343,00	7 609,00	5 638,00	6 075,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 343,00	7 609,00	5 638,00	6 075,00
Вид разрешенного использования	под нежилое здание	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 343,00	7 609,00	5 638,00	6 075,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 343,00	7 609,00	5 638,00	6 075,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,01	1,09	1,09	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 386,00	8 294,00	6 145,00	6 622,00
Площадь, кв.м.	1 802	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,1802	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,09	0,90	1,00	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 781,00	7 465,00	6 145,00	7 218,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	6 402,00				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-25%	17%	-4%	13%

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный результат		1 195	1 866	1 536	1 805
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	6 402,00				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	11 536 404				
среднее значение	6 402,00				
среднеквадратическое отклонение	1 223,000				
коэффициент вариации	19,00%				

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом допущений и округлений составляет:

11 536 404

(Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста четыре) рубля.

9.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1)

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов аналогичных оцениваемому, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок;
4. Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов);
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Расчет скорректированной стоимости объекта оценки;
7. Заключение по сравнительному подходу.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по местоположению, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в разделе 8.3 настоящего отчета.

2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа

Выбор элементов сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к объекту оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Выбор единицы сравнения

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

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта.

Именно поэтому за единицу сравнения выбрана стоимость 1 квадратного метра общей площади здания.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения был проведен в ходе работы с объектами-аналогами при расчете корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

1. *Корректировка на передаваемые имущественные права*

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. *Корректировка на условия оплаты*

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

3. *Корректировка на условия рынка*

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

4. *Корректировка на характер цены*

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках.

Величина корректировки на торг для цен офисно - торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 169 (стр. 273) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений объектов</i>			
Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%

- **Площадь прилегающего земельного участка.** В стоимости объектов-аналогов наряду со стоимостью здания содержится стоимость земельного участка, поэтому для корректного проведения поправок на местоположение, площадь объекта, класс качества внутренней отделки, техническое состояние и др. вначале стоимость объектов аналогов «очищается» от стоимости земельных участков, расположенных под зданиями – объектами-аналогами, затем проводятся корректировки стоимости зданий на площадь объекта, класс качества внутренней отделки, техническое состояние и др. Рыночная стоимость земельных участков под объектами аналогами определяется оценщиком ниже, значения корректировок при расчете стоимости земельных приведены в разделе 9.3.1. настоящего Отчета об оценке, при расчете рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №1

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	400	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0400	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Стоимость предложения, руб.		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Дата предложения	26.03.2018г.	04.01.2018г.	25.04.2017г.	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 810,00	9 279,00	6 556,00	7 028,00
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Гранитная	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г.Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	Центр: Исторический	ближайший район	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драмтеатр

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		Гилевская Роща			
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	80 349	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на местоположение		1,92	1,38	1,45	1,13
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	12 805,00	9 506,00	7 942,00
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,29
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	12 805,00	9 506,00	10 245,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	12 805,00	9 506,00	10 245,00
Вид разрешенного использования	под коммерческую застройку	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	12 805,00	9 506,00	10 245,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	12 805,00	9 506,00	10 245,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		7 315,00	13 829,00	10 266,00	11 065,00
Площадь, кв.м.	400	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0400	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,21	1,00	1,11	1,21
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		8 851,00	13 829,00	11 395,00	13 389,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	11 866,00				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-25%	17%	-4%	13%
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный результат		2 213	3 457	2 849	3 347
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	11 866,00				
Рыночная стоимость зе-	4 746 400				

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
мельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					
среднее значение	11 866,00				
среднеквадратическое отклонение	2 272,000				
коэффициент вариации	19,00%				

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №2

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	2 125	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,2125	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Стоимость предложения, руб.		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Аренда долгосрочная	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,85	0,85	0,85	0,85
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 610,00	8 793,00	6 213,00	6 660,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 610,00	8 793,00	6 213,00	6 660,00
Дата предложения	26.03.2018г.	04.01.2018г.	25.04.2017г.	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 610,00	8 793,00	6 213,00	6 660,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 238,00	7 887,00	5 573,00	5 974,00
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.30 лет Победы, д.62	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г.Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	4 мкр.	ближайший район Гилевская Роща	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драмтеатр
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	56 618	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на местоположение		1,35	0,97	1,02	0,80
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 371,00	7 650,00	5 684,00	4 779,00
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,29
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 371,00	7 650,00	5 684,00	6 165,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 371,00	7 650,00	5 684,00	6 165,00
Вид разрешенного использования	под коммерческую застройку	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 371,00	7 650,00	5 684,00	6 165,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 371,00	7 650,00	5 684,00	6 165,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,01	1,09	1,09	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 415,00	8 339,00	6 196,00	6 720,00
Площадь, кв.м.	2 125	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,2125	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,09	0,90	1,00	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 812,00	7 505,00	6 196,00	7 325,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	6460,00				
Отклонение скорректиро-		-26%	16%	-4%	13%

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
ванной цены предложения от среднего значения выборки, %					
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный результат		1 203	1 876	1 549	1 831
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	6 459,00				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	13 725 375				
среднее значение	6 459,00				
среднеквадратическое отклонение	1 242,000				
коэффициент вариации	19,00%				

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №3

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	700	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0700	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Стоимость предложения, руб.		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на усло-		1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
визуальная проверка					
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Дата предложения	26.03.2018г.	04.01.2018г.	25.04.2017г.	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 810,00	9 279,00	6 556,00	7 028,00
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Гилевская, д.4	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г. Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	Центр: Студгородок	ближайший район Гилевская Роща	Дом Оборона	Мыс	Центр: Драмтеатр
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	59 192	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на местоположение		1,42	1,01	1,07	0,83
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 410,00	9 372,00	7 015,00	5 833,00
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на рас-		1,00	1,00	1,00	1,29

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
положение относительно красной линии					
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 410,00	9 372,00	7 015,00	7 525,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 410,00	9 372,00	7 015,00	7 525,00
Вид разрешенного использования	под коммерческую застройку	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 410,00	9 372,00	7 015,00	7 525,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 410,00	9 372,00	7 015,00	7 525,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,01	1,09	1,09	1,09
Стоимость после коррек-		5 464,00	10 215,00	7 646,00	8 202,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
тировки, руб./кв.м					
Площадь, кв.м.	700	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0700	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,21	1,00	1,11	1,21
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		6 611,00	10 215,00	8 487,00	9 924,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	8809,00				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-25%	16%	-4%	13%
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный результат		1 653	2 554	2 122	2 481
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	8 810,00				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	6 167 000				
среднее значение	8 810,00				
среднеквадратическое отклонение	1 649,000				
коэффициент вариации	19,00%				

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №4

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	421	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0421	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Стоимость предложения,		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
руб.					
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Дата предложения	26.03.2018г.	04.01.2018г.	25.04.2017г.	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 810,00	9 279,00	6 556,00	7 028,00
Территориальное местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Московский тракт, 142с3	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республик-ки-Чекистов	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Уральская/ул.Л.Толстого	Тюменская область, г.Тюмень, район Тобольского тракта	Тюменская область, г. Тюмень, квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная
Район расположения	Московский тракт	ближайший район Гилевская Роща	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драмтеатр
Средняя стоимость вторичного жилья в районе, руб./кв.м	51 943	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на ме-		1,24	0,89	0,94	0,73

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
стоположение					
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 258,00	6 163,00	5 130,00
Расположение относительно красной линии	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (источник информации: продавец земельного участка, номер телефона которого указан в объявлении)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,29
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 258,00	6 163,00	6 618,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 258,00	6 163,00	6 618,00
Вид разрешенного использования	под коммерческую застройку	для объектов коммерческого назначения	под коммерческую застройку, зона ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализированных центров обслуживания)	для размещения объектов социального обслуживания населения	под коммерческую застройку
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 258,00	6 163,00	6 618,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на нали-		1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Исходные данные					
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 258,00	6 163,00	6 618,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 724,00	8 919,00	6 656,00	7 147,00
Площадь, кв.м.	421	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0421	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,21	1,00	1,11	1,21
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 716,00	8 919,00	7 388,00	8 648,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	7 668,00				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-25%	16%	-4%	13%
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный результат		1 429	2 230	1 847	2 162
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	7 668,00				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	3 228 228				
среднее значение	7 668,00				
среднеквадратическое от-	1 462,000				

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
клонение					
коэффициент вариации	19,00%				

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом № 5

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	400	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0400	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Стоимость предложения, руб.		31 000 000	9 000 000	16 000 000	55 000 000
Стоимость, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Дата предложения	26.03.2018г.	04.01.2018г.	25.04.2017г.	26.02.2018г.	16.01.2018г.
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 247,00	10 345,00	7 309,00	7 835,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		0,897	0,897	0,897	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		3 810,00	9 279,00	6 556,00	7 028,00
Территориальное местоположение	Тюменская область,	Тюменская область, г.	Тюменская область, г.Тюмень,	Тюменская область,	Тюменская область, г.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
ложение	г.Тюмень, ул. Олимпийская, д. 9\4	Тюмень, ул. Республи- ки-Чекистов	ул.Уральская/ул.Л.Толстого	г.Тюмень, район То- больского тракта	Тюмень, квартал улиц Максима Горького- Советская-Северная
Район расположения	2 мкр.	ближайший район Гилевская Роцца	Дом Обороны	Мыс	Центр: Драмтеатр
Средняя стоимость вто- ричного жилья в районе, руб./кв.м	52 233	41 824	58 325	55 474	71 139
Корректировка на ме- стоположение		1,25	0,90	0,94	0,73
Стоимость после коррек- тировки, руб./кв.м		4 763,00	8 351,00	6 163,00	5 130,00
Расположение относитель- но красной линии	граничит с красной ли- нией	граничит с красной линией	граничит с красной линией (ис- точник информации: продавец земельного участка, номер теле- фона которого указан в объявле- нии)	граничит с красной линией	отдален от красной линии
Корректировка на рас- положение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,29
Стоимость после коррек- тировки, руб./кв.м		4 763,00	8 351,00	6 163,00	6 618,00
Категория земельного уча- стка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на кате- горию земельного участ- ка		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после коррек- тировки, руб./кв.м		4 763,00	8 351,00	6 163,00	6 618,00
Вид разрешенного исполь- зования	под коммерческую за- стройку	для объектов коммер- ческого назначения	под коммерческую застройку, зо- на ОД-3 (общественно-деловая зона застройки специализирован-	для размещения объ- ектов социального об- служивания населения	под коммерческую застройку

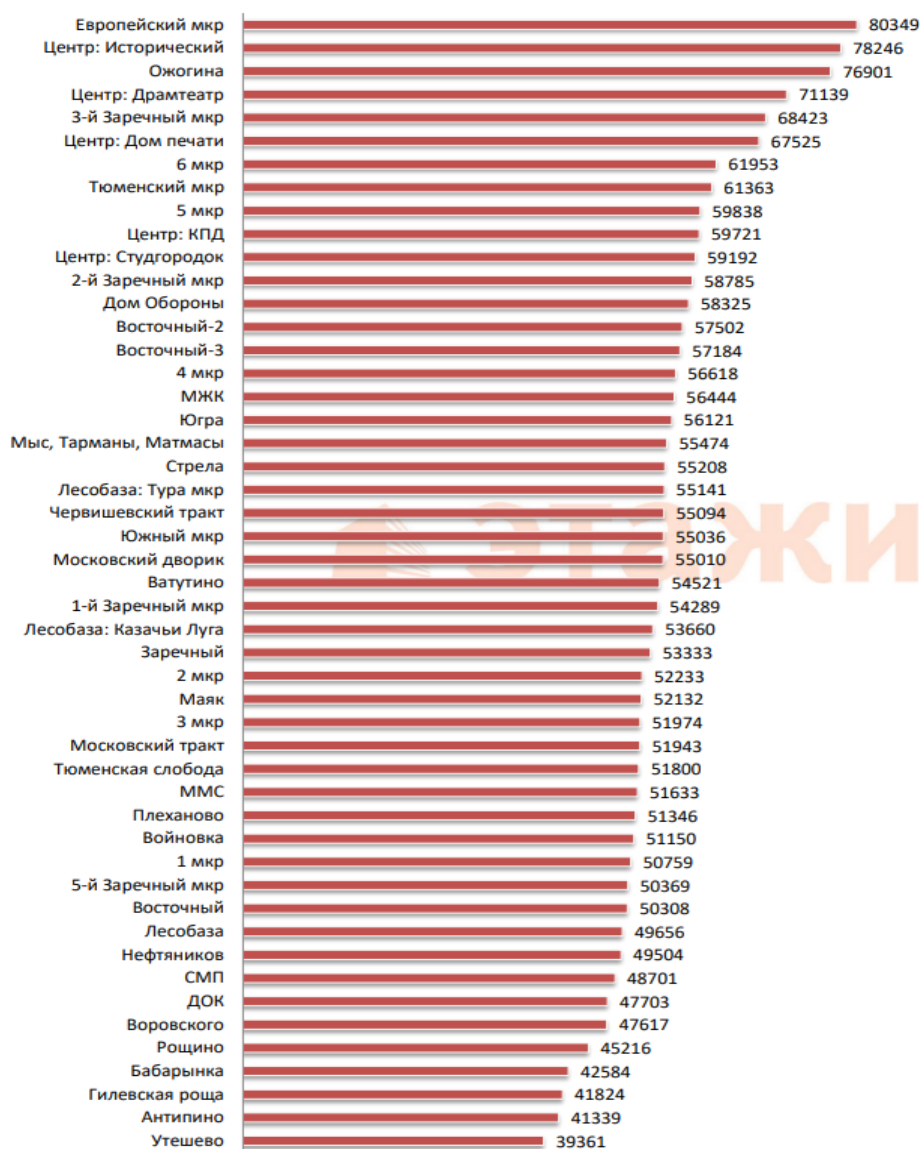
Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			ных центров обслуживания)		
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 763,00	8 351,00	6 163,00	6 618,00
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 763,00	8 351,00	6 163,00	6 618,00
Наличие коммуникаций	водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	электричество, водопровод, газ, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	отсутствуют коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,01	1,09	1,09	1,09
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		4 811,00	9 103,00	6 718,00	7 214,00
Площадь, кв.м.	400	7 300	870	2 189	7 020
Площадь, Га	0,0400	0,7300	0,0870	0,2189	0,7020
Корректировка на площадь		1,21	1,00	1,11	1,21
Стоимость после корректировки, руб./кв.м		5 821,00	9 103,00	7 457,00	8 729,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	7778,00				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-25%	17%	-4%	12%
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Промежуточный резуль-		1 455	2 276	1 864	2 182

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
тат					
Стоимость 1кв.м земельного участка, руб.	7 777,00				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	3 110 800				
среднее значение	7 777,00				
среднеквадратическое отклонение	1 482,000				
коэффициент вариации	19,00%				

5. Корректировка на местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данная корректировка рассчитана по стоимости вторичной жилой недвижимости за квадратный метр по состоянию на февраль 2018 г. по данным, представленным на сайте АН «Этажи» в разделе «Аналитика» (Источник информации: «Краткий обзор вторичного рынка жилья г.Тюмень за февраль 2018г. [pdfhttps://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analitics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analitics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf)).

Удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени, руб./кв.м



<i>Район расположения</i>	<i>Рыночная цена на вторичном рынке жилой недвижимости, руб./кв.м.</i>	<i>Формула расчета корректирующего коэффициента</i>	<i>Значение корректирующего коэффициента</i>
<i>Район Воровского (район расположения объекта оценки)</i>	47 617	$= (47\ 617 / 47\ 617; 2)$	1
<i>Центр: КПД</i>	59 721	$= (47\ 617 / 59\ 721; 2)$	0,80
<i>Восточный</i>	50 308	$= (47\ 617 / 50\ 308; 2)$	0,95
<i>ДОК</i>	47 703	$= (47\ 617 / 47\ 703; 2)$	1,00
<i>Южный</i>	55 036	$= (47\ 617 / 55\ 036; 2)$	0,87
<i>Центр: драмтеатр</i>	71 139	$= (47\ 617 / 71\ 139; 2)$	0,67
<i>Студгородок</i>	59 192	$= (47\ 617 / 59\ 192; 2)$	0,80
<i>Югра</i>	56 121	$= (47\ 617 / 56\ 121; 2)$	0,85
<i>Червишевский тракт</i>	55 094	$= (47\ 617 / 55\ 094; 2)$	0,86

6. Доступ к объекту

Доступ к объекту влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Стоимость объекта на закрытой территории, как правило, ниже, чем объекта со свободным доступом.

Величина корректировки на доступ к объекту для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 89 (стр. 168) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на доступность объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80

Объект оценки и объекты аналоги по данному признаку сопоставимы, следовательно, корректировка не вводится.

7. Расположение относительно «красной линии»

Престижность местоположения оцениваемого имущества, пешеходный трафик влияет на его стоимость, чем выгоднее местоположение, чем больше пешеходный трафик, тем дороже объект.

Величина корректировки на расположение относительно «красной линии» для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 81 (стр. 158) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Объект оценки и объекты аналоги при определении рыночной стоимости по данному признаку сопоставимы, следовательно, корректировка не вводится.

8. Материал стен здания

Величина корректировки на материал стен здания для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 117,118 (стр. 206) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на материал стен здания

Цены офисно-торговых объектов		Аналог		
		капитальное	сэндвич	дерево
Объект оценки	капитальное	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

8. Этажность здания

Применительно к объектам-аналогам – коммерческим зданиям под гостиницу и/или свободного назначения, оценщиком принято решение не вводить корректировку на этажность, поскольку, согласно проведенному- анализу рынка, на формирование стоимости торгово-офисной недвижимости в большей степени влияет общая площадь объекта, нежели его этажность. Поэтому в данном случае корректировка на этажность не вводится. Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

9. Общая площадь

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации

Общественные здания и помещения	- 0,18	0,733
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,648

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

10. Физическое состояние объекта

Величина корректировки на физическое состояние для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 139, 140 (стр. 231) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на физическое состояние объекта для цен офисно-торговых объектов

Цены офисно-торговых объектов		Объект аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект-оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовлетворительное	0,81	1	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1

11. Состояние отделки

Состояние отделки значительно влияет на стоимость объекта. При этом состояние отделки определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы. Уровень цен нежилых помещений зависит, в том числе и от уровня и качества отделки.

Величина корректировки на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 147, 148 (стр. 240) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов

Цены офисно-торговых объектов		Объект аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект-оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения.

В настоящей оценке принимаются равные удельные веса для объектов-аналогов.

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Согласно п.10 ФСО-3 в тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с этим к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов (применительно к источникам, используемым из интернета).

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5. Расчет скорректированной стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Цена предложения, руб.		45 000 000	57 500 000	45 500 000	26 000 000	13 990 000	58 000 000	36 500 000
Цена предложения, руб./кв.м		31 250	25 000	35 000	40 310	27 112	29 000	39 502
Состав передаваемых прав	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в аренде (долгосрочная)	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности	Здание в собственности, земля в собственности
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 250	25 000	35 000	40 310	27 112	29 000	39 502
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 250	25 000	35 000	40 310	27 112	29 000	39 502
Условия продажи	26.03.2018г.	25.03.2018г.	12.03.2018г.	22.03.2018г.	18.03.2018г.	28.02.2018г.	22.03.2018г.	15.03.2018г.
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 250	25 000	35 000	40 310	27 112	29 000	39 502
Характер цены	Цена продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Корректировка на уторгование		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

Цена после корректировки, руб./кв.м.		28 125	22 500	31 500	36 279	24 401	26 100	35 552
Площадь прилегающего земельного участка, кв.м	1 802,00	400,00	500,00	500,00	600,00	450,00	1 600,00	600,00
Стоимость земельного участка, расположенного под объектом-аналогом, руб.		3 558 400	3 522 000	3 527 500	6 354 600	3 964 500	11 923 200	4 861 200
Стоимость нежилого здания, без учета стоимости земельного участка, расположенного под объектами-аналогами, руб.		36 941 600	48 228 000	37 422 500	17 045 355	8 626 416	40 276 800	27 988 848
Стоимость нежилого здания, без учета стоимости земельного участка, расположенного под объектами-аналогами, руб./кв.м. нежилого здания		25 654	20 969	28 787	26 427	16 718	20 138	30 291
Местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, 204в	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Одесская	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Коммунистическая	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Ставропольская, д. 1	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Малыгина	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Судостроителей, д.8а	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Пархоменко
Район г.Тюмени	район Воровского	Центр: КПД	ДОК	Южный	Центр: Драмтеатр	Центр: Студгородок	Югра	Червишевский тракт
Средняя цена вторичного жилья по районам, руб./кв.м	47 617	59 721	47 703	55 036	71 139	59 192	56 121	55 094
Корректировка на местоположение		0,80	1,00	0,87	0,67	0,80	0,85	0,86

Цена после корректировки, руб./кв.м.		20 523	20 969	25 045	17 706	13 374	17 117	26 050
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступность посещения объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		20 523	20 969	25 045	17 706	13 374	17 117	26 050
Выход на красную линию	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией
Корректировка на красную линию		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		20 523	20 969	25 045	17 706	13 374	17 117	26 050
Материал стен	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		20 523	20 969	25 045	17 706	13 374	17 117	26 050
Этажность здания	9	4	5	4	2	3	5	4
Корректировка на этажность здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		20 523	20 969	25 045	17 706	13 374	17 117	26 050
Площадь здания, кв.м	2269	400	2300	500	645	450	2000	600
Корректировка на площадь здания		0,73	1,00	0,76	0,80	0,75	0,98	0,79
Цена после корректировки, руб./кв.м.		15 016	21 020	19 076	14 119	9 995	16 733	20 503

Износ, %	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на износ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		15 016	21 020	19 076	14 119	9 995	16 733	20 503
Класс качества внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на класс качества внутренней отделки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		15 016	21 020	19 076	14 119	9 995	16 733	20 503
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	16 637							
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-10%	26%	15%	-15%	-40%	1%	23%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов								
a ⁿ		0,48051	0,84080	0,54503	0,35026	0,36865	0,57700	0,51903
A		3,68128						
Весовые коэффициенты		1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7
Промежуточный результат		2 145	3 003	2 725	2 017	1 428	2 390	2 929
Стоимость 1м2 нежилого здания, руб.	16 637							

Рыночная стоимость нежилого здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка, руб.	37 749 353							
Рыночная стоимость нежилого здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом стоимости земельного участка, руб.	49 285 757							
среднее значение	16 637							
среднеквадратическое отклонение	3 941							
коэффициент вариации	24%							

6. Заключение по сравнительному подходу

Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, с учетом округления составляет:

49 285 757

(сорок девять миллионов двести восемьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей.

9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена здания или сооружения, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Характер использования объекта недвижимости для аренды берется, исходя из наиболее эффективного использования объекта.

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации
- методы капитализации доходов по ставке отдачи
- метод дисконтирования денежных доходов
- методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Установление периода прогнозирования и исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования:

Объекты оценки представляют собой недвижимость коммерческого назначения. Согласно проведенному анализу, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, учитывая архитектурно-планировочные решения, местоположение, состояние, объект оценки, может быть сдан в аренду в качестве недвижимости свободного назначения и/или под гостиницу.

Объект оценки может быть передан в аренду. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход.

На дату оценки объект используется как офисно-гостиничный комплекс. Заказчиком не предоставлены документы, подтверждающих получение доходов от объекта и расходов на его содержание. Разбивка по номерному фонду, стоимость проживания в гостинице, уровень загрузки и прочие данные Заказчиком также не предоставлены. Рассмотрение объекта оценки как действующего бизнеса затруднительно в связи с отсутствием достоверных данных. В связи с этим, а также что выявлена достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в рамках доходного подхода применяется метод капитализации (п.16 ФСО №1).

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где $C_{\text{дох}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

- **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

где **ДВД** – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год.

- **Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = Z_{\text{ар}} \times S \times 12$$

где **ПВД** - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Z_{ар} – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м/мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м

Последовательность определения стоимости арендной платы, с применением метода сравнения продаж

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;

- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Заключение.

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по местоположению, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в разделе 8.3 настоящего отчета.

2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа

Выбор элементов сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к объекту оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки арендной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Выбор единицы сравнения

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

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта.

Именно поэтому за единицу сравнения выбрана стоимость аренды 1 квадратного метра общей площади здания.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения был проведен в ходе работы с объектами-аналогами при расчете корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

Далее оценщиком приведено описание влияния каждого фактора с приведением интервалов значений рассматриваемых факторов для *торгово – офисной недвижимости*:

1. *Корректировка на передаваемые имущественные права*

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. *Корректировка на условия оплаты*

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

3. *Корректировка на условия рынка*

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

4. *Корректировка на характер цены*

Оценщик в рамках сравнительного и доходного подходов в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках.

Величина корректировки на торг для цен офисно - торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 169 (стр. 273) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

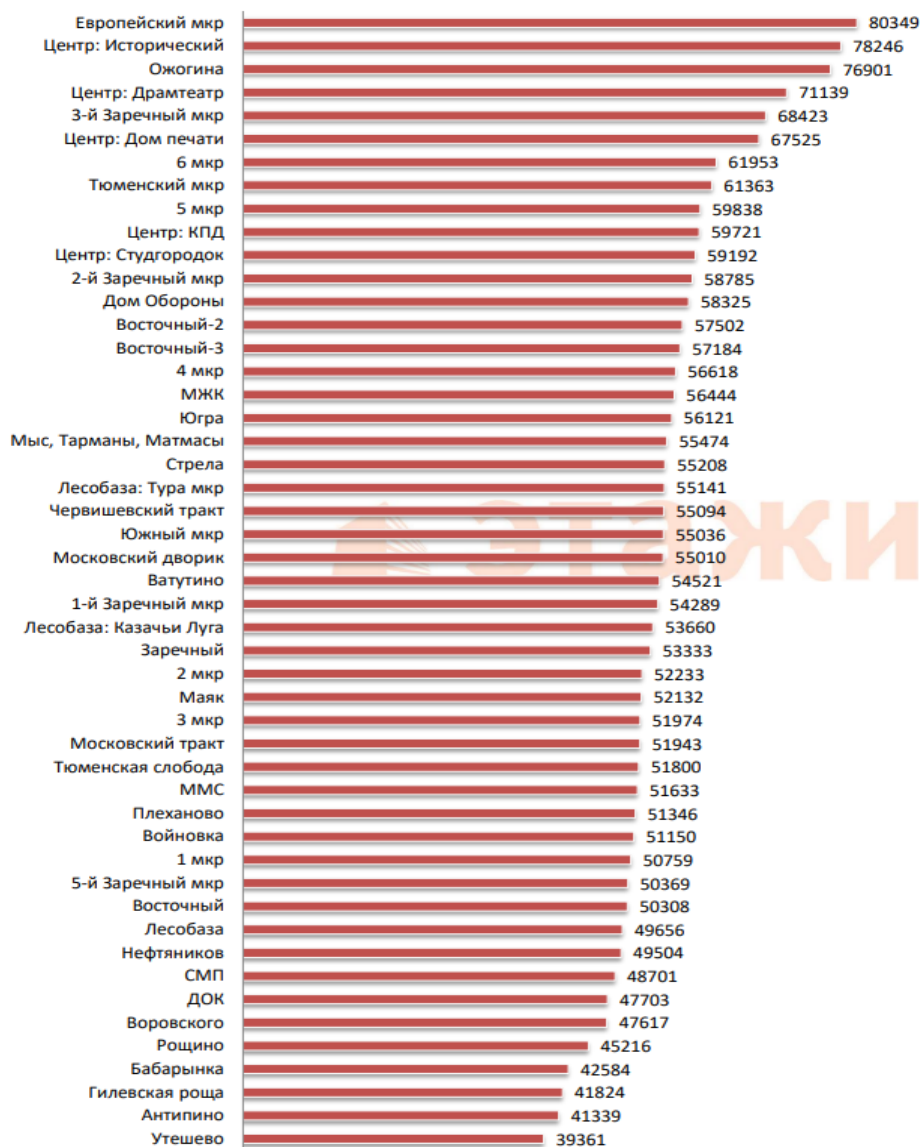
Скидка на торг

<i>Арендные ставки объектов</i>			
Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

5. *Корректировка на местоположение*

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данная корректировка рассчитана по стоимости вторичной жилой недвижимости за квадратный метр по состоянию на февраль 2018 г. по данным, представленным на сайте АН «Этажи» в разделе «Аналитика» (Источник информации: «Краткий обзор вторичного рынка жилья г.Тюмень за февраль 2018г. [pdfhttps://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf)).

Удельная цена на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени, руб./кв.м



Район расположения	Рыночная цена на вторичном рынке жилой недвижимости, руб./кв.м.	Формула расчета корректирующего коэффициента	Значение корректирующего коэффициента
Центр: КПД	59 721	$= (47\ 617 / 59\ 721; 2)$	0,80
Восточный	50 308	$= (47\ 617 / 50\ 308; 2)$	0,95
Район Воровского (район расположения объекта оценки)	47 617	$= (47\ 617 / 47\ 617; 2)$	1
ДОК	47 703	$= (47\ 617 / 47\ 703; 2)$	1,00
Южный	55 036	$= (47\ 617 / 55\ 036; 2)$	0,87
Центр: драмтеатр	71 139	$= (47\ 617 / 71\ 139; 2)$	0,67
Студгородок	59 192	$= (47\ 617 / 59\ 192; 2)$	0,80
Югра	56 121	$= (47\ 617 / 56\ 121; 2)$	0,85
Червишевский тракт	55 094	$= (47\ 617 / 55\ 094; 2)$	0,86

6. Доступ к объекту

Доступ к объекту влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Стоимость объекта на закрытой территории, как правило, ниже, чем объекта со свободным доступом.

Величина корректировки на доступ к объекту для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 89 (стр. 168) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на доступность объекта

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	0,78	0,76	0,80

Объект оценки и объекты аналоги по данному признаку сопоставимы, следовательно, корректировка не вводится.

7. Расположение относительно «красной линии»

Престижность местоположения оцениваемого имущества, пешеходный трафик влияет на его стоимость, чем выгоднее местоположение, чем больше пешеходный трафик, тем дороже объект.

Величина корректировки на расположение относительно «красной линии» для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 81 (стр. 158) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

При расчете арендной ставки в рамках сравнительного подхода объект –аналог №3 расположен внутриквартально, тогда как объект оценки имеет свободный доступ. Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом 0,8. Следовательно, корректирующий коэффициент равен **1,25** ($=1/0,8$)

8. Материал стен здания

Величина корректировки на материал стен здания для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 117,118 (стр. 206) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значения корректировок на материал стен здания

	дерево	0,71	0,85	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог			
	капитальное	сэндвич	дерево	
Объект оценки	капитальное	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

13. Этажность здания

Применительно к объектам-аналогам – коммерческим зданиям под гостиницу и/или свободного назначения, оценщиком принято решение не вводить корректировку на этажность, поскольку, согласно проведенному- анализу рынка, на формирование стоимости торгово-офисной недвижимости в большей степени влияет общая площадь объекта, нежели его этажность. Поэтому в данном случае корректировка на этажность не вводится. Корректирующий коэффициент составляет **1,00**.

14. Общая площадь

Значение корректировок на площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Корректировка на разницу в площади между оцениваемыми зданиями (So.o) и площадью объекта-аналога (So.a.) определяется с помощью таблицы (стр. 184) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017г.)

Арендная ставка							
Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м.	Объекта аналог						
Объекта-оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

15. Физическое состояние объекта

Величина корректировки на физическое состояние для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 139, 140 (стр. 231) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на физическое состояние объекта для цен офисно-торговых объектов

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект-оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовлетворительное	0,83	1	1,39
	неудовлетворительное	0,60	0,72	1

16. Состояние отделки

Состояние отделки значительно влияет на стоимость объекта. При этом состояние отделки определяется уровнем и качеством отделки. Не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, как и материал, используемый в каркасах и перекрытиях, являющиеся признаками конструктивной системы. Уровень цен нежилых помещений зависит, в том числе и от уровня и качества отделки.

Величина корректировки на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблицах 147, 148 (стр. 240) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировок на состояние отделки для цен офисно-торговых объектов

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Объект аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект-оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка «люкс»	1,59	1,43	1,22	1

17. Корректировка на состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

3. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»).
4. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Величина корректировки на состав арендной ставки для офисно-торговых объектов определена оценщиком на основании данных, представленных в Таблице 165 (стр. 265) «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

Значение корректировки на состав арендной ставки

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не вносится.

Заказчиком не предоставлены документы, подтверждающих получение доходов от объекта и расходов на его содержание. Таким образом, оценщик определяет рыночную стоимость размера арендной платы в месяц за пользование объектом как стоимость права

при условии чистой аренды (Чистая аренда - аренда, которая возлагает на арендатора обязанность оплачивать налоги на недвижимость, расходы на техническое обслуживание, страхование и другие расходы, связанные с поддержанием арендуемого имущества в хорошем рабочем состоянии http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/31581), т.е. без учета операционных расходов и расходов на оплату коммунальных услуг, вводит корректировку на тип аренды (чистая аренда).

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения.

В настоящей оценке принимаются равные удельные веса для объектов-аналогов.

2. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Согласно п.10 ФСО-3 в тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с этим к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов (применительно к источникам, используемым из интернета).

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному

изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

4. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной

СТОИМОСТИ

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		484	355	400
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		484	355	400
Условия продажи	26.03.2018г.	25.03.2018г.	15.03.2018г.	25.03.2018г.
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		484	355	400
Характер цены	Цена продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Поправка на уторгование		0,916	0,916	0,916
Цена после корректировки, руб./кв.м.		443	325	366
Местоположение	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, 204в	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Одес-ская	Тюменская область, г.Тюмень, ул.30 лет Победы, д. 91	Тюменская область, г.Тюмень, ул. Республики
Район г.Тюмени	район Воровского	Центр: КПД	Восточный	район Воровского
Средняя цена вторичного жилья по рай-онам, руб./кв.м	47 617	59 721	50 308	47 617
Корректировка на местоположение		0,80	0,95	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		354	309	366
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступность посещения объекта		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		354	309	366
Выход на красную линию	граничит с красной линией	граничит с красной линией	граничит с красной линией	расположено внутриквартально
Корректировка на красную линию		1,00	1,00	1,25
Цена после корректировки, руб./кв.м.		354	309	458
Материал стен	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены	капитальные стены
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		354	309	458
Этажность здания	9	3	2	2

Корректировка на этажность здания		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		354	309	458
Площадь здания, кв.м	2269	620	1690	512,1
Корректировка на площадь здания		0,87	0,98	0,87
Цена после корректировки, руб./кв.м.		308	303	398
Износ, %	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка на износ		1,21	1,21	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		373	367	398
Класс качества внутренней отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на класс качества внутренней отделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		373	367	398
Состав арендной ставки	Расчет объекта оценки производится с учетом ,что в стоимости арендной ставке не учитываются коммунальные платежи	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи	В стоимость арендной ставки не входят коммунальные платежи
Корректировка на состав арендной платы		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		373	367	398
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	379			
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-2%	-3%	5%
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Промежуточный результат		124	122	133
Стоимость 1м² Объекта оценки, руб.	379			
Стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	859 951			
среднее значение	379			
среднеквадратическое отклонение	16			
коэффициент вариации	4%			

Наиболее вероятная ставка арендной платы для зданий, аналогичных оцениваемому, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет 379 руб./кв.м/мес.

- **Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = \text{Zар} \times \text{S} \times 12$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб.в год;

Zар – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м./мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

- **Определение действительного валового дохода**

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользование площадей.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{K}_{\text{недоисп.}})$$

где ДВД – действительный валовой доход, руб. в год,

K_{недоисп.} – коэффициент недоиспользования имущества, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

На значение коэффициента использования могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду зданий, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Значение коэффициента недоиспользования определяется согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» /под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, стр. 34, таблица 5. Согласно данным справочника, процент недозагрузки для торгово-офисных объектов (для активного рынка) составит: K недоисп = 11,1% от ПВД.

- **Определение операционных расходов**

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Процент операционных расходов для офисных и других общественных помещений и зданий определен оценщиком на основании данных сайта Statrielt.

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;

- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,36	0,28
3	Складские помещения и здания	0,15	0,30	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,37	0,25

При этом необходимо отметить, что ввиду того, что в состав арендой платы за объект оценки, определенной на основании данных рынка и выявленных объектов-аналогов, не входят коммунальные платежи – расходы на эксплуатацию, то оценщиком принято решение не учитывать данную статью при определении чистого операционного дохода, ввиду того, что данные расходы не содержатся в рассчитанной оценщиком арендной плате.

2. Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации (R) - это величина, преобразующая чистый доход (I) в стоимость объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта оценки.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в](#)

недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Ставка капитализации принята на основании данных сайта Statrielt по состоянию на 01.04.2018г. для офисных и других общественных помещений и зданий

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Приведение потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Наименование	Значение
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2 269,00
Ставка аренды, руб./кв.м./мес.	379
Потенциальный валовый доход, руб./год	10 319 412
Коэффициент недоиспользования	11,1%
Действительный валовый доход, руб./год	9 173 957
Операционные расходы от ПВД	28%
Операционные расходы, руб.	2 568 708
Чистый операционный доход, руб./год	6 605 249
Ставка капитализации, %	12%
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб.	55 043 742

Заключение по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом допущений и округления составляет:

55 043 742

(пятьдесят пять миллионов сорок три тысячи семьсот сорок два) рубля.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов

Согласно п. 25 ФСО №1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25 ФСО №1).

В рамках настоящей оценки применительно к оценке объекта оценки оценщиком применены два подхода – сравнительный и доходный. Обоснование применения подходов и отказа от применения подхода (затратного) представлено в разделе 9.2 настоящего отчета.

Результаты применения подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	49 285 757 руб.
Доходный подход	55 043 742 руб.

Обоснование применения подходов и отказа от применения подходов представлено в разделе 9.2 настоящего отчета.

Далее согласно п. 25 ФСО №1, поскольку в рамках настоящего отчета к оценке объекта недвижимости применяется более одного подхода, оценщик проводит предварительное согласование результатов использования подходов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки каждым подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами оценщик проводит анализ полученных результатов и устанавливает причину расхождений.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Основные факторы, порождающие *неопределенность процесса оценки* **сравнительным подходом**:

- *Скидка на торг.* Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

- *Корректировки.* Корректировки, применяемые к аналогам, так же, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

- *Неполнота описания аналогов.* Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению некорректных поправок.

- *Ограниченность и неоднородность выборки.* Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. Ввиду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Основные факторы, порождающие неопределенность процесса оценки **доходным подходом**:

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда речь идет о выборе аналогов при сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

- *Операционные расходы.* Данные расходы зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.). Эти расходы могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

- *Коэффициент загрузки.* Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных и иных источников (опросы профессиональных участников рынка – сотрудников агентств недвижимости).

- *Текущая доходность.* Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных либо заимствованными из литературных и иных источников (опросы профессиональных участников рынка – сотрудников агентств недвижимости) и рассчитанными методом кумулятивного построения.

Учитывая вышеприведенные факторы, влияющие на неопределенность результата оценки, полученного при расчете рыночной стоимости в рамках соответствующего подхода, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Полученные в рамках соответствующих подходов величины стоимости представляют собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная

другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата применения подходов к оценке на ту или иную величину, что не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной.

Учитывая вышеприведенные факторы, при согласовании результатов оценки объектов недвижимого имущества, полученных с использованием доходного и сравнительного подходов, результатам, полученным путем применения двух подходов, присваиваются равные удельные веса, то есть по 0,50.

№п/п	Наименование под-хода	Результат, полу-ченный в рамках подхода, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат
1	Нежилое здание			
	Затратный подход			
	Сравнительный подход	49 285 757	0,5	24 642 879
	Доходный подход	55 043 742	0,5	27 521 871
	ИТОГО рыночная стоимость			52 165 000
2	в том числе земельный участок			
	Затратный подход	Не применялся		
	Сравнительный подход	11 536 404	1	11 536 404
	Доходный подход	Не применялся		
	ИТОГО рыночная стоимость			11 536 000

Согласно п.26 ФСО №1, п.30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объектов оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость, руб.
1	Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область,	41 732 000	62 598 000

№ п/п	Наименование объекта	Нижняя граница интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость, руб.
	г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в		
2	Земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	9 228 800	13 843 200

Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления составляет¹⁵:

52 165 000

(пятьдесят два миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость
Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2269 кв.м, количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	40 628 596 <i>(сорок миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто шесть) рублей</i>
Земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0220002:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, общая площадь 1802 кв.м, адрес (местонахождение): Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д. 204в	11 536 404 <i>(одиннадцать миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста четыре) рубля</i>

Отчет составил оценщик:

_____ Ковалева О.Ю.

¹⁵ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития РФ от 6 декабря 2016 г. № 785 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299»; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года), норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Стандартов Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Копии источников информации

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №5396258

Земельный участок, 73 сот. ↑ 31 000 000 ₽
ул. Республики 424 658 ₽ за сот.

Параметры дома/участка

Площадь участка	73 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	есть
Площадь кухни	не указано	Водопровод	есть
Кол-во этажей	не указано	Газ	есть
Вид отопления	центральное	Канализация	есть

Дополнительные характеристики

Охрана: нет Баня: нет

Объявление №5396258
Просмотров 488, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 08.07.2016
Обновлено 30.01.2018

Юлия
+7 (929) 269-42-07
НАПИСАТЬ

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты

Объявление №5396258
Просмотров 564, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 08.07.2016
Обновлено 02.03.2018

Земельный участок, 73 сот. 31 000 000 ₽ [ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ](#)

ул. Республики

Вид отопления	центральное	Канализация	есть
---------------	-------------	-------------	------

Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Описание

Земельный участок находится на первой линии, в черте города, для объектов коммерческого назначения.

<https://tmn.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-respubliki-id5396258/>

www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot._promnaznacheniya_690125062

Участок 8.7 сот. (промназначения) 9 000 000 ₽

№ 690125062, размещено вчера в 09:53 789 (+6)

Площадь: 8.7 сот.

Адрес: Тюмень, р-н Калининский, Уральская ул. [Скрыть карту](#)

участок под од-3

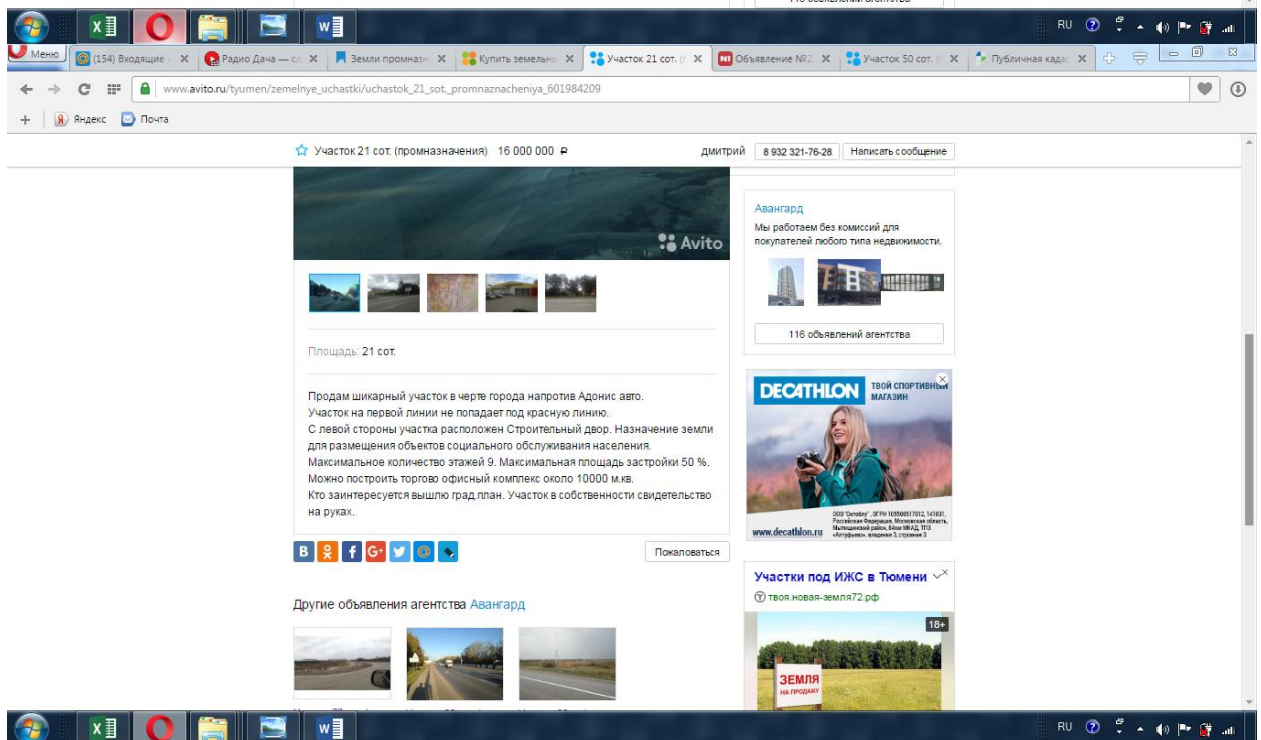
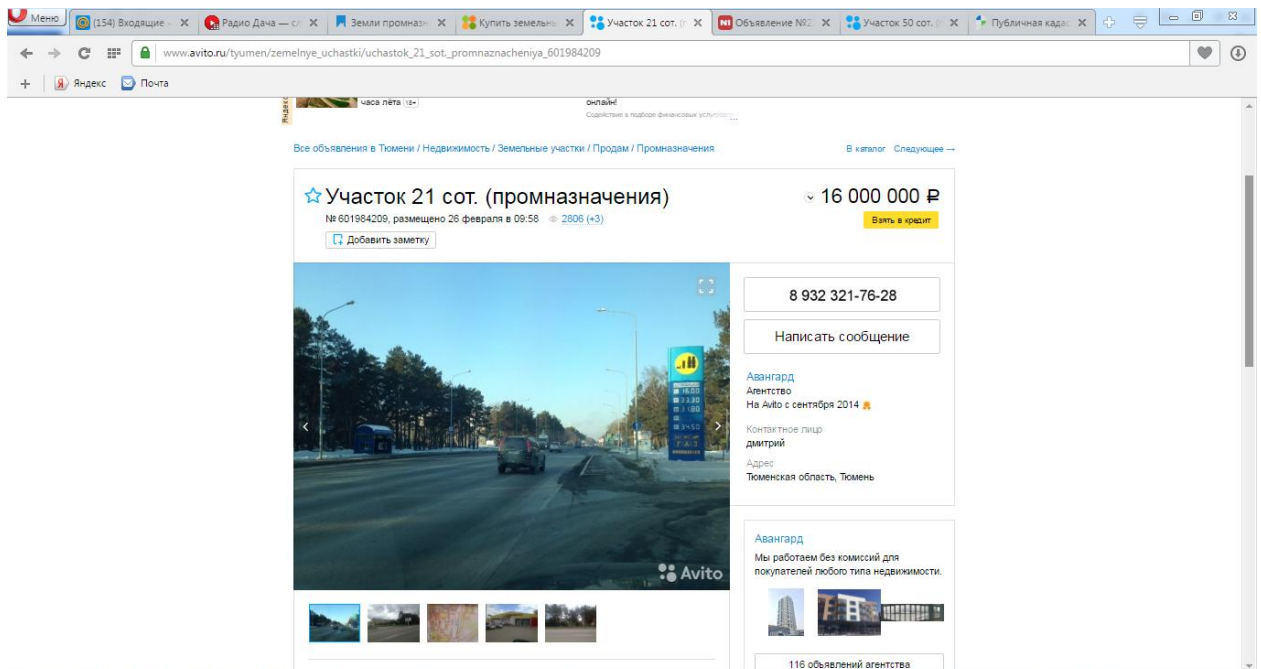
Агентство Борис Подтвержден На Avito с ноября 2013

Адрес: Тюменская область, Тюмень р-н Калининский, Уральская ул.

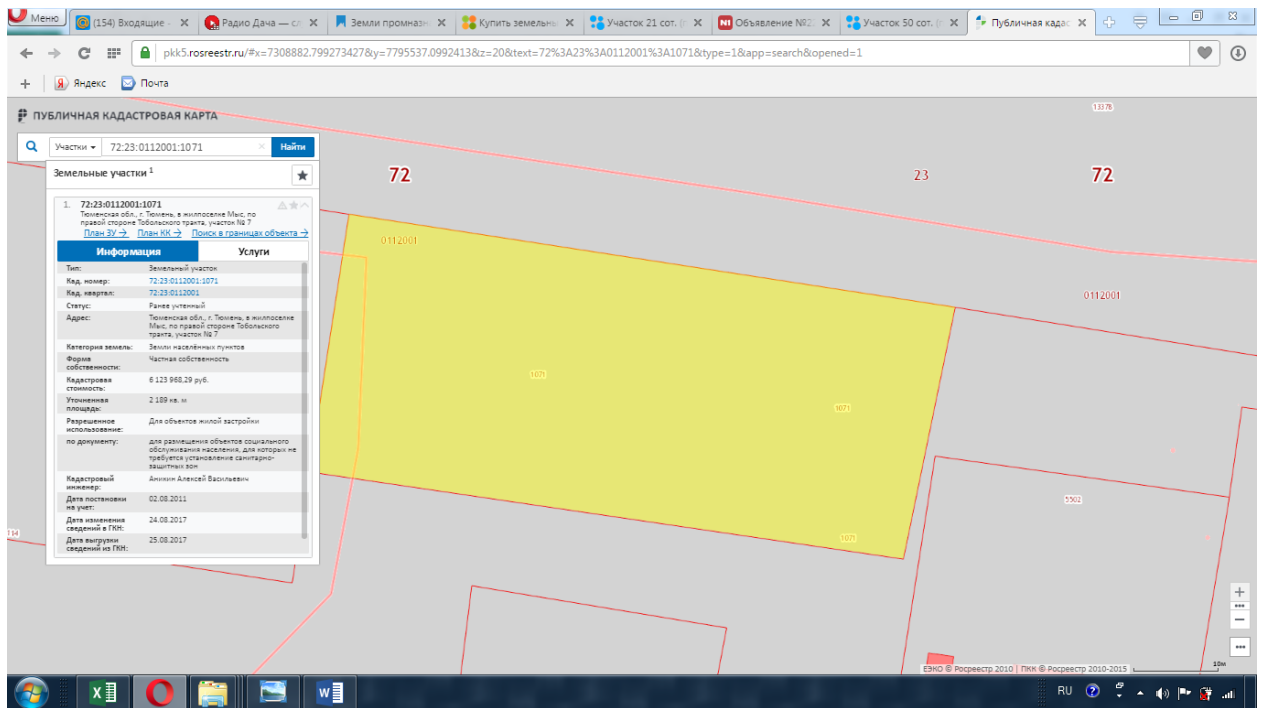
Строительство домов

Строим под ключ. Проект в подарок. Выгодные цены. Закажите расчет стоимости!

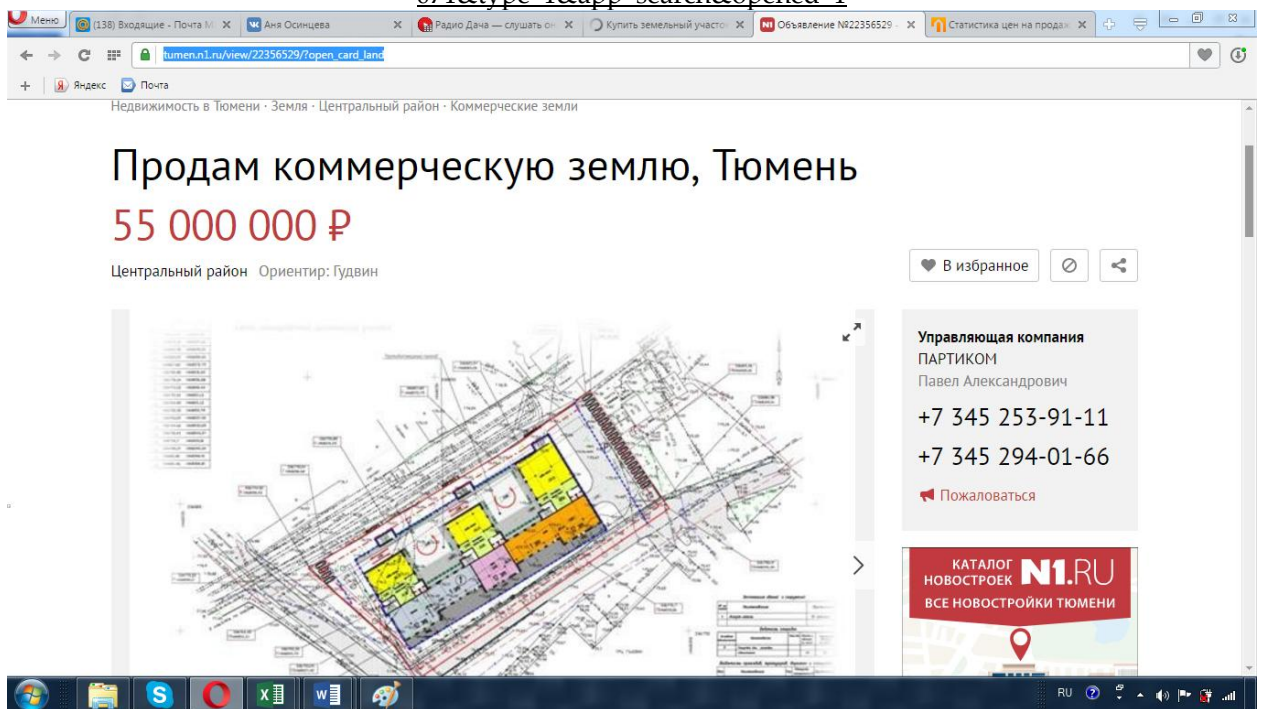
https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_8.7_sot._promnaznacheniya_690125062



https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_601984209



<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7308882.799273427&y=7795537.0992413&z=20&text=72%3A23%3A0112001%3A1071&type=1&app=search&opened=1>



Земельный участок под застройку в центре г. Тюмени (квартал улиц Максима Горького-Советская-Северная). Территориальная зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения ОД-2. Максимальное количество этажей строительства 12. Наличие ТУ: теплоснабжение, ливневая канализация, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Изыскания геодезия и геология. Покупателю земельного участка подготовлен эскизный проект строительства Апарта-отеля общей площадью 27000 кв.м. с жилыми, офисными и торговыми площадями. Возможен торг в зависимости от условий оплаты.

Параметры

Площадь участка _____ 70 соток
 Канализация _____ есть
 Вода _____ есть
 Асфальтовая дорога _____ есть

Обновлено 16.01.2018, опубликовано 16.11.2017

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Агентство недвижимости «Этажи»
 Покупка/продажа всех типов

https://tumen.n1.ru/view/22356529/?open_card_land

Публичная кадастровая карта

Участки: 72-23-0218003-3055

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 72-23-0218003-3055	
Кад. квартал: 72-23-0218003	
Статус: Условно-законсервированный	
Адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 20 043 237,20 руб.	
Условно-законсервированный: 7 020 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	
по документу: -	
Кадастровый номер: Варанина Ирина Геннадьевна	
Дата постановки на учет: 29.04.2014	
Дата изменения сведений в ГКН: 22.11.2017	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 18.01.2018	

Юмень

ЕГРО © Росреестр 2010 | ГКН © Росреестр 2010-2015

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7297873.223941625&y=7790823.18437203&z=19&text=72%3A23%3A0218003%3A3055&type=1&app=search&opened=1>

Справочник оценщика недвижимости-2017

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Коэффициент капитализации

Нижний Новгород 2017

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок больше.

Следуя общей направленности **ФСО №9**, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

296

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

297

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

298

Гистограммы



Рис. 127.



Рис. 128.

299

Матрицы коэффициентов

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,19	1,35
долгосрочная аренда		0,84	1	1,13
краткосрочная аренда		0,74	0,88	1

Таблица 102

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,18	1,32
долгосрочная аренда		0,85	1	1,12
краткосрочная аренда		0,76	0,90	1

Таблица 103

цены земельных участков под МЖС	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,15	1,27
долгосрочная аренда		0,87	1	1,10
краткосрочная аренда		0,79	0,91	1

Таблица 104

цены земельных участков под ИЖС	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,28	1,16
долгосрочная аренда		0,78	1	0,90
краткосрочная аренда		0,66	1,10	1

174

Таблица 105

цены земельных участков под объекты рекреации	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,16	1,30
долгосрочная аренда		0,86	1	1,12
краткосрочная аренда		0,77	0,89	1

Таблица 106

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	объект оценки	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность		1	1,16	1,30
долгосрочная аренда		0,86	1	1,12
краткосрочная аренда		0,77	0,89	1

175

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,29	1,26	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	1,29	1,17	1,41
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			

140

Гистограммы

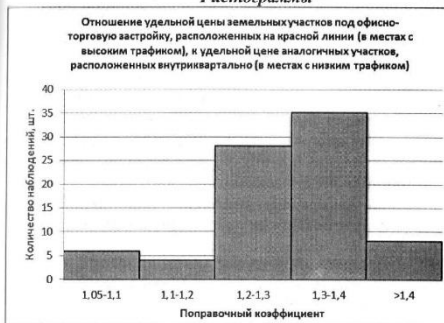


Рис. 50.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 76

№	Город	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Тула	1,29	1,22	1,35
2	Петропавловск-Камчатский	1,29	1,20	1,37
3	Омск	1,30	1,22	1,38
4	Барнаул	1,29	1,19	1,38
5	Нижний Новгород	1,30	1,21	1,39
6	Ижевск	1,30	1,22	1,39
7	Белгород	1,27	1,21	1,33
8	Новосибирск	1,29	1,19	1,38

141

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 123

Земельные участки под МЖС		аналог				
		Площадь, га	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16	
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00	

194

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС		аналог				
		Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 125

Земельные участки под объекты рекреации		аналог			
		Площадь, га	<1	1-3	3-10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Далее на графиках (рис. 71-82) представлены зависимости стоимости земельных участков от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты.

195

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Как известно, 24 декабря 2014 года в действие вступил новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министрства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401 [11].

В справочнике охвачены лишь наиболее часто встречаемые в оценочной деятельности виды разрешенного использования.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под общедорожную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеразмерных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов Земельные участки общедоступных объектов индивидуального жилищного строительства
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садовых и огородных объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автосервисных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, уличный для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

1.8. Типовые территориальные зоны

Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах.

Формирование таких зон и определение коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами по всей территории Российской Федерации, совершенно непосильная задача, если учесть, что количество таких зон очень велико. Однако на данном этапе представляется возможным в некоторой степени решить эту проблему, формируя ограниченный набор типовых зон, относительно которых можно предположить, что соотношение цен между объектами недвижимости в этих зонах примерно одинаковые для сходных городов и областей РФ.

Другими словами, согласно этому предположению, в качестве примерно одинаковых рассматриваются не абсолютные значения цен недвижимости в разных городах и других населенных пунктах, а соотношение цен идентичных объектов недвижимости, расположенных в каком то смысле на подобных территориях. Основой такого допущения является примерно одинаковый

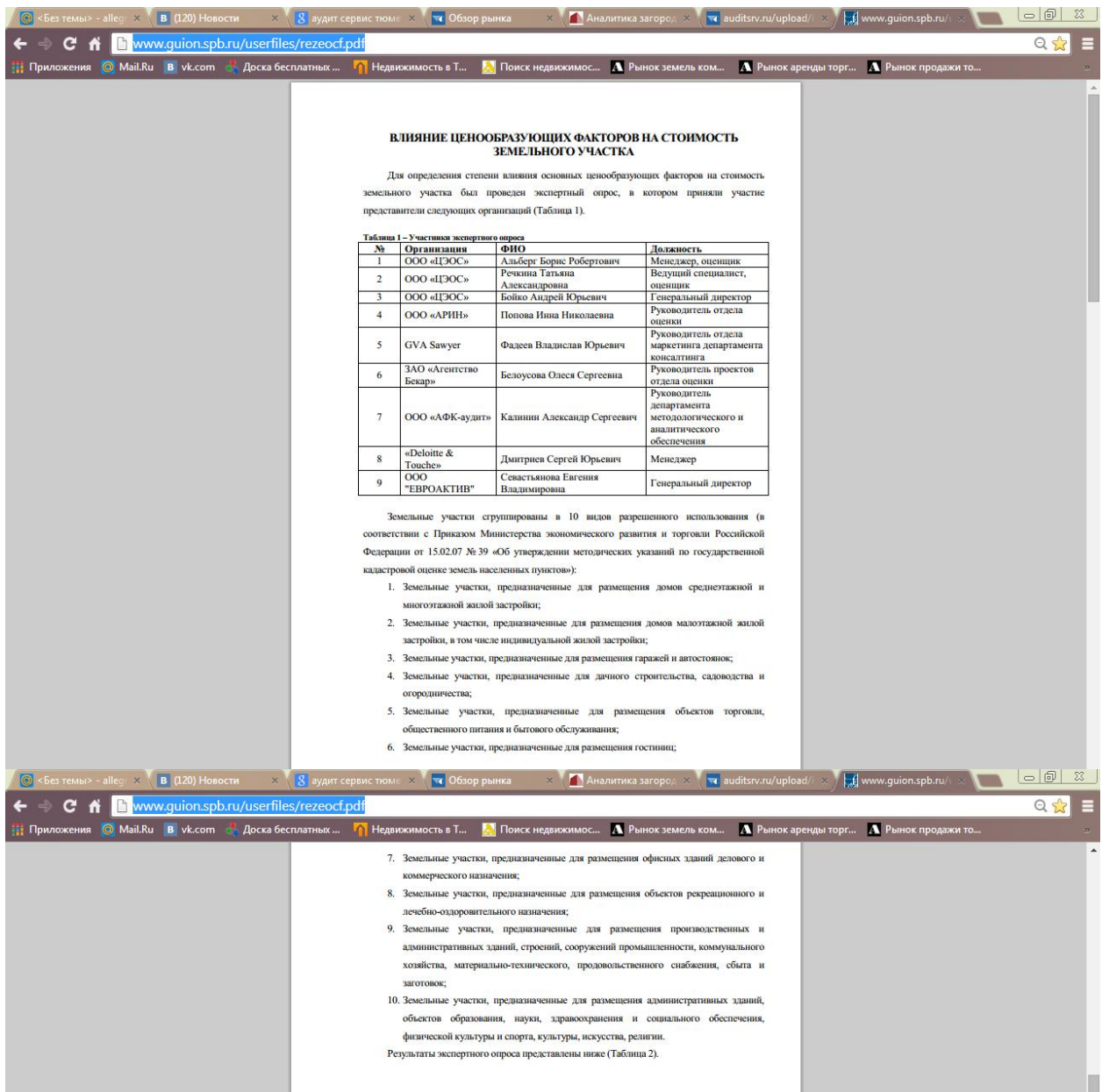


Таблица 2 – Результаты экспертного опроса

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, кв. м	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угроз затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Итого по группе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешения высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество выезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
Отсутствие загрязнения почвы на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по группе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгового-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малоприятных объектов (свалки, торфяны, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения и наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%

Наличие и качество выезда на участок	1%	2%	3%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%
Отсутствие загрязнения почвы на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по группе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгового-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малоприятных объектов (свалки, торфяны, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения и наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Итого по группе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	33%	8%	25%	
Проверка	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

«Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка», проведенного ГУП «ГУИОН»
<http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

www.etagi.com/commerce/1193541/


МЕНЮ КАРТА КВАРТИР НОВОСТРОЙКИ БЕЗ КОМИССИИ ДОМА, ДАЧИ, УЧАСТКИ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ПРОДАВЦУ АНАЛИТИКА БЛОГ ПИК

Недвижимость свободного назначения

Центр: КПД, ул. Одесская

Главная > Коммерческая > Свободное назначение > Центр: КПД > Одесская > Недвижимость свободного назначения, ул. Одесская

Фотографии (29) 3D-Тур (1) Планировки (5) Карта



СТОИМОСТЬ, РУБ. **45 000 000**
Цена за м²: 31 250 руб.

Записаться на просмотр

1440 м²


Этаж/Этажность 1/4

Год постройки 2007

Стоимость услуг **479 000 руб.**

Код объекта 1193541

Об этом объекте все знает




ШИРОВА
Юлия Владимировна

Связаться со мной! **+7 922 4-...** Напишите нам

ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ

www.etagi.com/commerce/1193541/



1 / 29


НА ВСЕ ЭКРАН

Год постройки 2007

Стоимость услуг **479 000 руб.**

Код объекта 1193541

Об этом объекте все знает



ШИРОВА
Юлия Владимировна

Связаться со мной!
+7 922 471-20-64

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отправка заявки вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Напишите нам

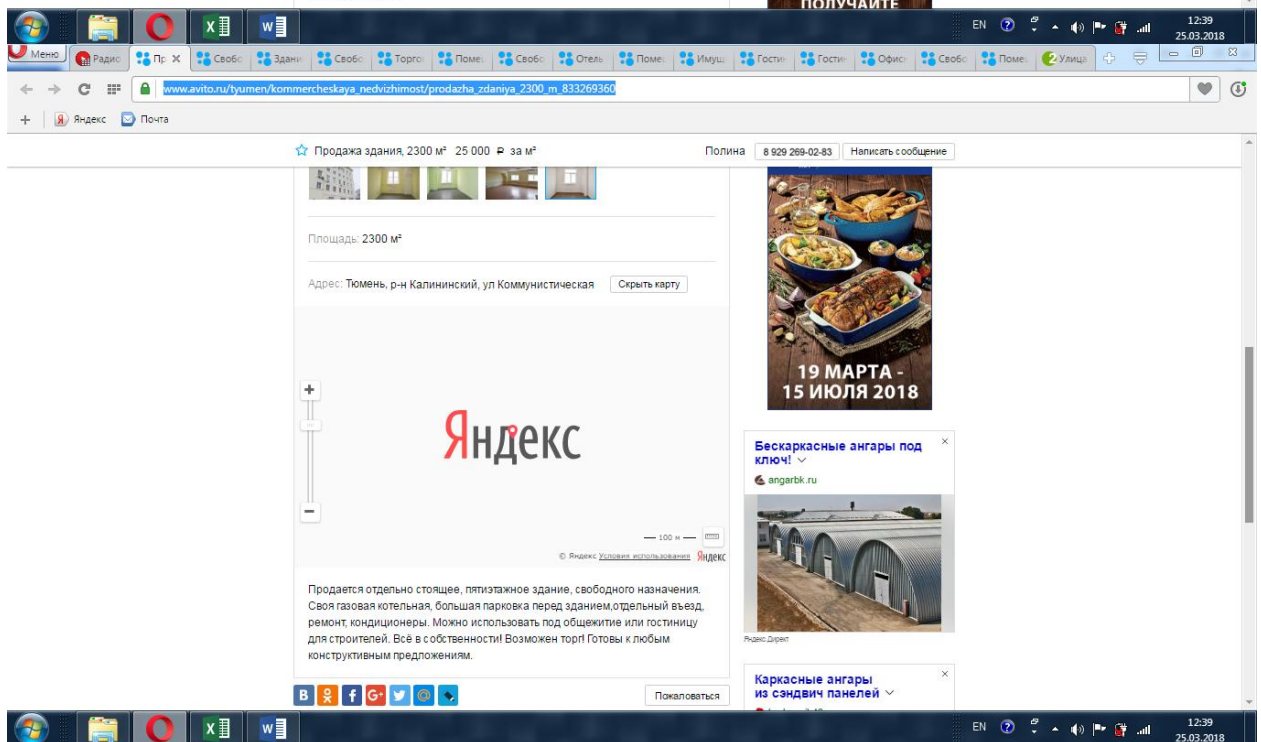
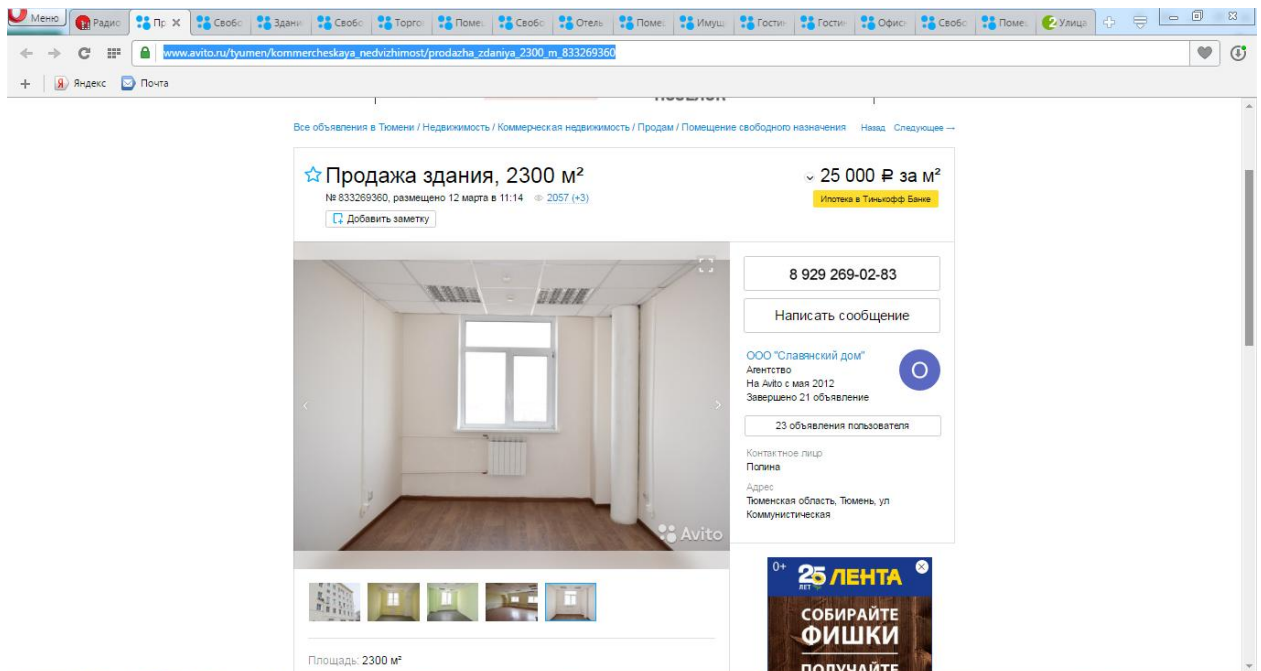
ГАРАНТИЙНЫЙ СЕРТИФИКАТ

Описание

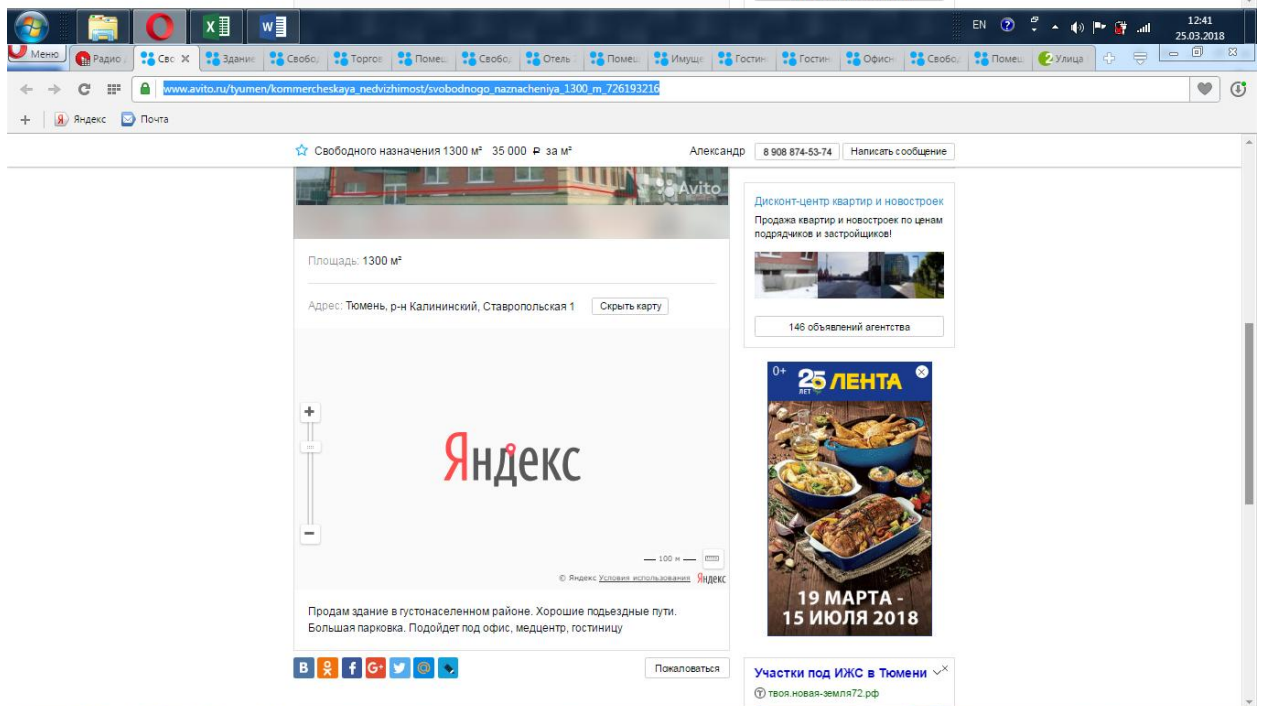
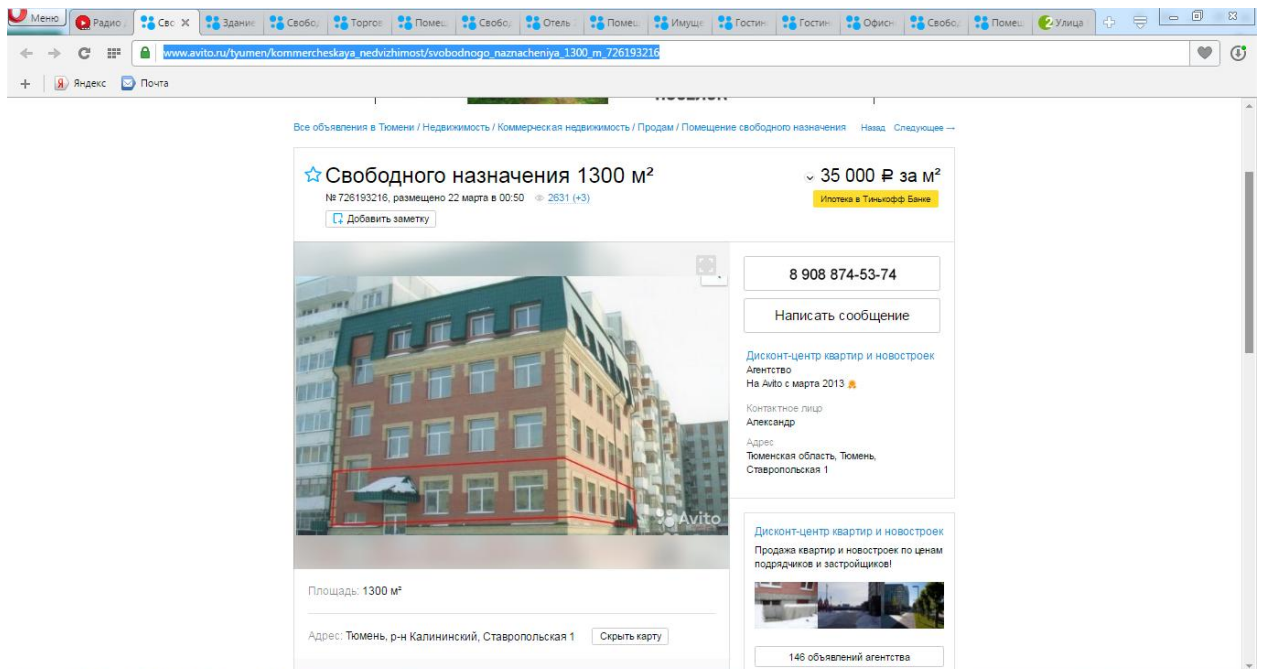
Предлагается к продаже нежилое здание 4-х этажное, площадь 1440 м2. В настоящее время располагается действующая гостиница, а также кафе, сауна и офисные помещения. Возможна продажа гостиничных номеров отдельно (3 и 4 этажи, 12 2-х местных номеров и 1 номер полу люкс. В гостинице выполнена чистовая отделка. В каждом номере имеется свой санузел, выложенный кафелем. Так же в санузле имеется душевая кабина). Помещение находится в густо населенном районе города. Хорошая транспортная развязка и доступность. Имеются парковочные места. Здание отдельно стоящее! На первом этаже здания имеется хорошее, недорогое кафе и сауна! Что будет очень удобно для Ваших клиентов!

Ремонт: Современный ремонт

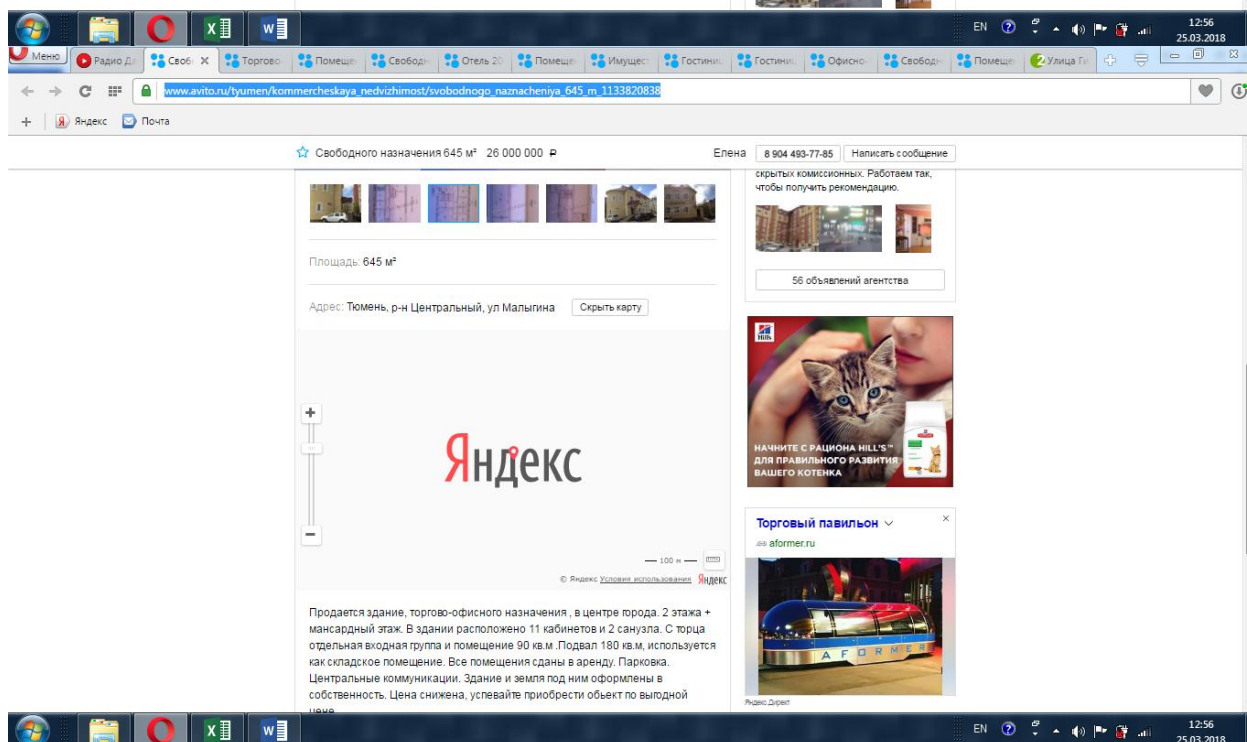
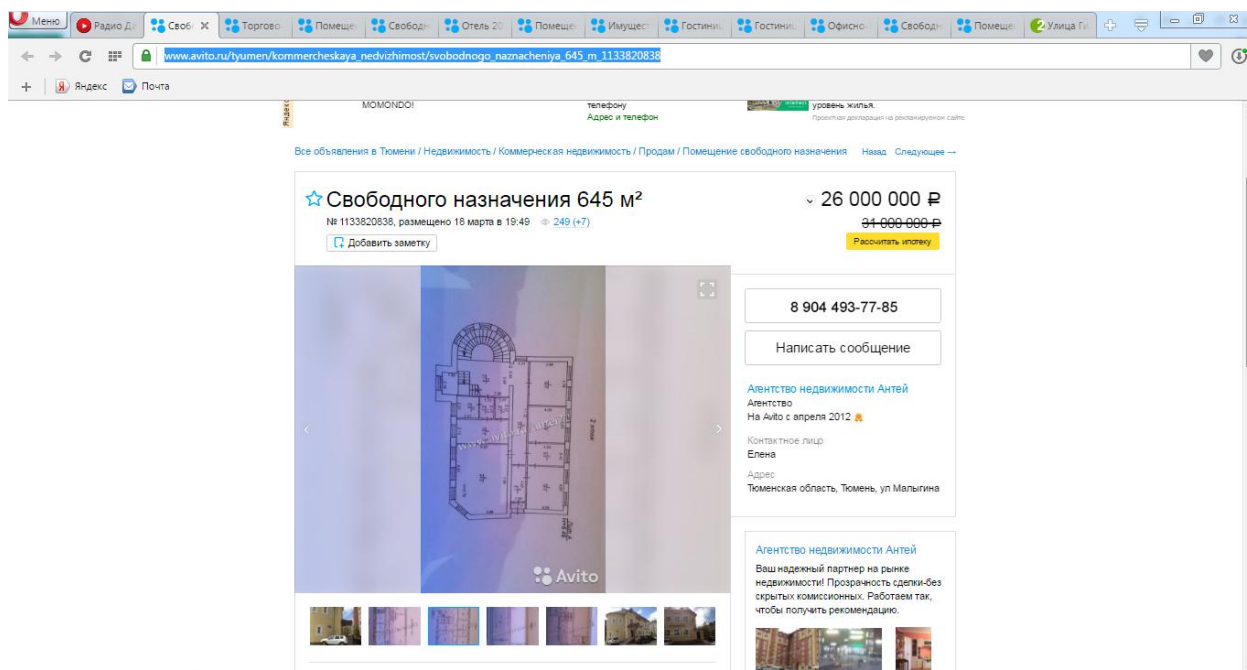
ps://www.etagi.com/commerce/1193541/



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2300_m_833269360



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_7261932



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645_m_1133820838

Меню Радио Д... Торгов: X Помещен: Свободно: Отель 20: Помещен: Имуществ: Гостиниц: Гостиниц: Офисно-: Свободно: Помещен: Улица Гил

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_516_m_1204162505

Все объявления в Тюмени / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения


Торгово-офисное здание, 516 м²

№ 1204162509, размещено 28 февраля в 11:23 Ⓣ 597 (+2)

13 990 000 ₽

Ипотека в Тинькофф Банке

Добавить заметку



8 922 072-89-90

Написать сообщение
Отвечает около часа

Агентство недвижимости «ДЕЛИС Групп»
Агентство
На Авито с июля 2014

Контактное лицо:
Андрей

Адрес:
Тюменская область, Тюмень, ул Судостроителей, 8а

Агентство недвижимости «ДЕЛИС Групп»
Агентство недвижимости «ДЕЛИС Групп» состоит из команды профессионалов, специализирующихся на продаже различных объектов недвижимости в городе Тюмени.

Площадь: 516 м²

Меню Радио Д... Торгов: X Помещен: Свободно: Отель 20: Помещен: Имуществ: Гостиниц: Гостиниц: Офисно-: Свободно: Помещен: Улица Гил

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_516_m_1204162505

Торгово-офисное здание, 516 м² 13 990 000 ₽

Андрей 8 922 072-89-90 Написать с сообщением

Площадь: 516 м²

Адрес: Тюмень, р-н Центральный, ул Судостроителей, 8а
Скрыть карту

Агентство недвижимости «ДЕЛИС Групп» состоит из команды профессионалов, специализирующихся на продаже различных объектов недвижимости в городе Тюмени.

151 объявление агентства

Елки
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

НОВЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Выбрать участок

Дом из блоков под ключ в Тюмени!
dom.karkas72.ru

Яндекс

Продается отдельное здание, Коммерческого Назначения, с действующими АРЕНДАТОРАМИ!
3 этажа, 9 кабинетов, собственный земельный участок 5 соток.
Располагается в развитом индустриальном районе:
- с большим количеством складских и промышленных комплексов;

Меню Радио Дача Торгов Помещени Свободно Отель 2000 Помещени Имуществ Гостиница Гостиница Офисно-Свободно Помещени Улица Гил

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_516_m_1204162509

Торгово-офисное здание, 516 м² 13 990 000 ₽ Андрей 8 922 072-89-90 Написать сообщение

Яндекс

© Яндекс Удобен использование Яндекс

Продается отдельстоящее здание, Коммерческого Назначения, с действующими АРЕНДАТОРАМИ

3 этажа, 9 кабинетов, собственный земельный участок 5 соток.

Располагается в развитом индустриальном районе:

- с большим количеством складских и промышленных комплексов;
- удобная транспортная развязка в любую сторону города, 15 минут до центра города;

Подходит под различные виды бизнеса:

- продуктовый или промышленный магазин,
- собственный офис или сдача кабинетов в аренду,
- торговые площади и организация мини ТЦ,
- парикмахерская, салон красоты, фитнес-центр...
- и многое другое...

Ипотека! Рассрочка!

15 минут от центра города
НОВЫЙ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Заповедный лес
ООО «РОСТ ИЖИВЕСТЬ»
ОГРН 507202315487
429046, Тюменская область, г. Тюмень,
ул. Рабочей для 8, земельный объект

Выбрать участок

Дом из блоков под ключ в Тюмени!

dom.karkas72.ru

Модульные здания и сооружения.

vest-mk.ru

12:58 25.03.2018

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_516_m_1204162509

Меню Радио Дача Отель 2000 Помещени Имуществ Гостиница Гостиница Офисно-Свободно Помещени Улица Гил

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2000_m_822314184

Все объявления в Тюмени / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Гостиница

Назад Следующее

Отель 2000 м²

№ 822314184, размещено 22 марта в 00:51 1856 (+2)

Добавить заметку

29 000 ₽ за м² Купить в ипотеку

8 908 874-53-74

Написать сообщение

Дисконт-центр квартир и новостроек
Агентство
На Avito с марта 2013

Контактное лицо:
Александр

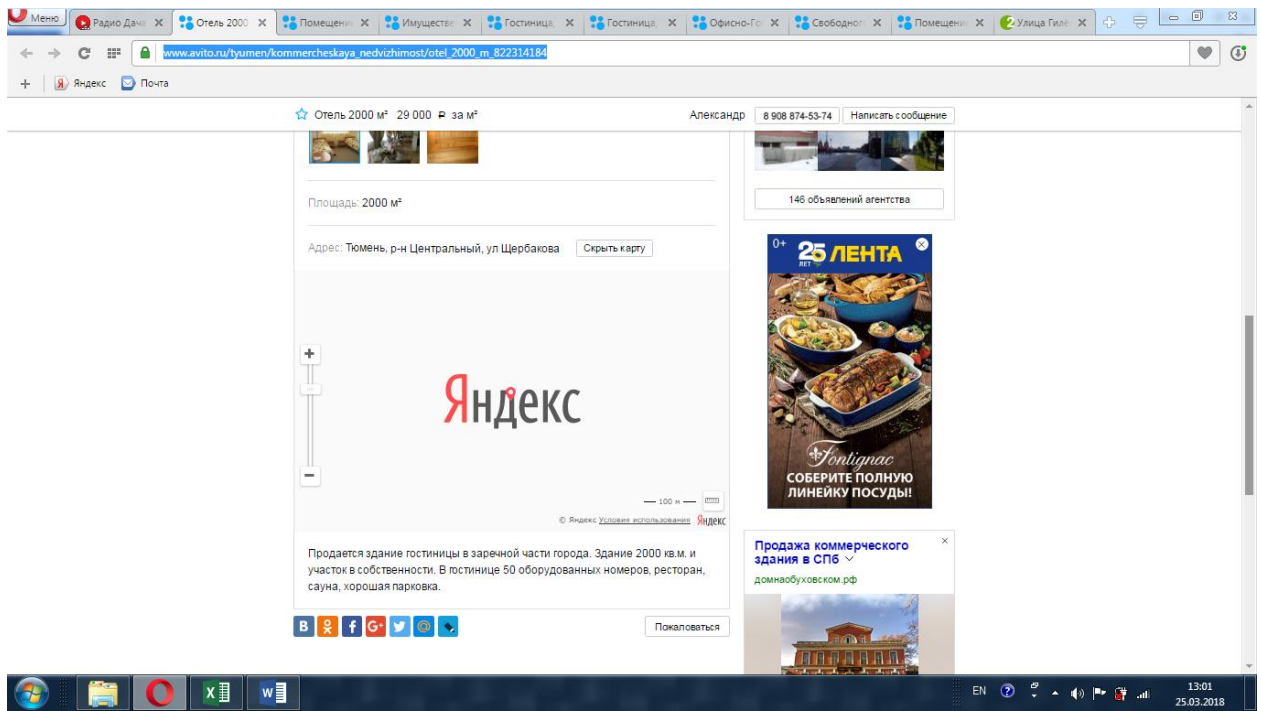
Адрес:
Тюменская область, Тюмень, ул Щербкова

Дисконт-центр квартир и новостроек
Продажа квартир и новостроек по ценам подрядчиков и застройщиков!

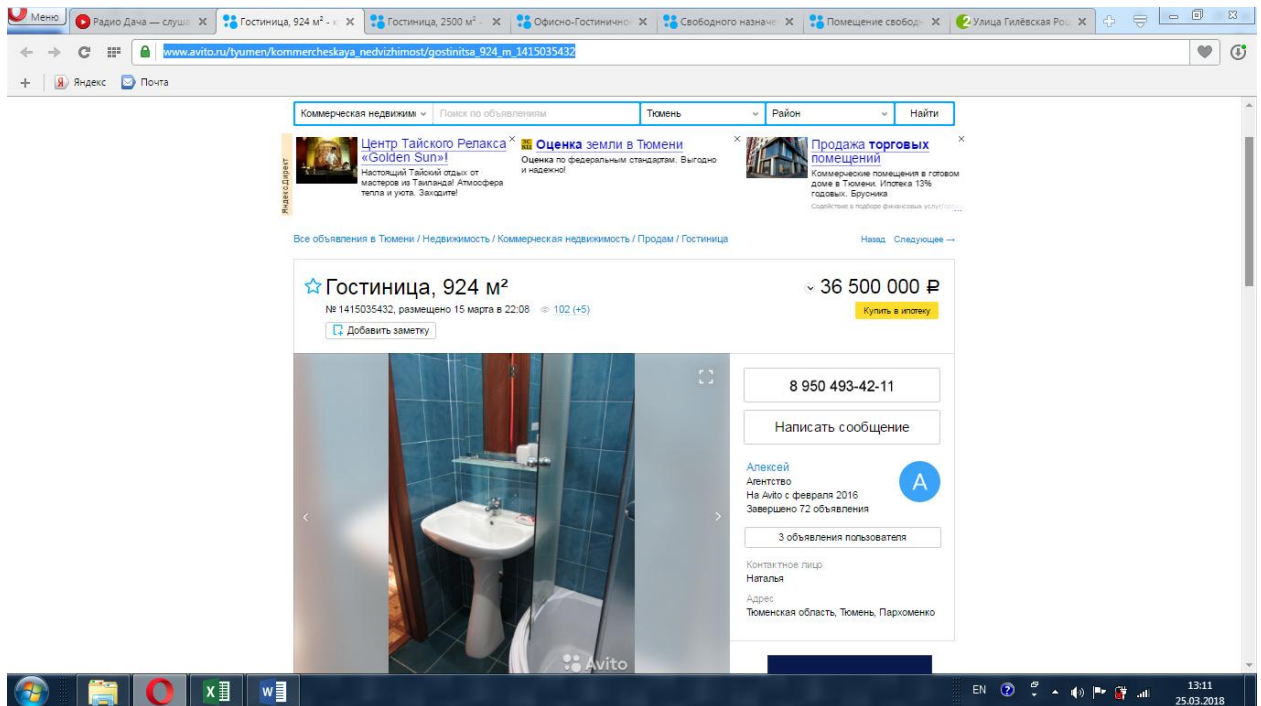
146 объявлений агентства

Площадь: 2000 м²

13:01 25.03.2018



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_2000_m_822314184

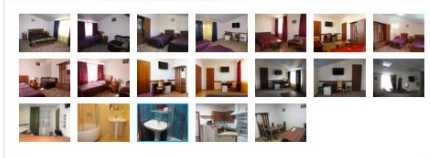


Меню Радио Дача — слушай X Гостиница, 924 м² X Гостиница, 2500 м² X Офисно-Гостинично X Свободного назначения X Помещение свобод X Улица Гилевская Ро X

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_924_m_1415035432


Гостиница, 924 м² 36 500 000 ₽ Наталья 8 950 493-42-11 Написать с сообщением

Адрес: Тюменская область, Тюмень, Пархоменко



Площадь: 924 м²


Адрес: Тюмень, р-н Калининский, Пархоменко Скрыть карту



Electrolux

ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ВКУСНЫХ БЛЮД


Конференц зал в Тюмени 500 руб/час! конференц-тюменский.рф



Меню Радио Дача — слушай X Гостиница, 924 м² X Гостиница, 2500 м² X Офисно-Гостинично X Свободного назначения X Помещение свобод X Улица Гилевская Ро X

www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_924_m_1415035432

Гостиница, 924 м² 36 500 000 ₽ Наталья 8 950 493-42-11 Написать с сообщением



Продается мини-гостиница в 4-этажном кирпичном доме (2010 год застройки) в удобной части города Калининского района, здание в собственности (924 кв. м), земля (6 соток) в собственности, прилегающая территория озеленена, положен асфальт, имеется стоянка, установлена система видеонаблюдения по периметру.

Рассматривается вариант как продажи бизнеса целиком так и продажа помещения (с мебелью и без) в цоколе установлено газовое оборудование, накопительный бак, электросчетчик, вход воды в здание.


1 этаж помещения занимает магазин, помещение без перегородок.
2 этаж помещения администрация гостиницы, кабинет директора, буфет, столовая, 4 номера.
3 этаж помещения состоит из 8 номеров.
4 этаж помещения состоит из 8 номеров.

Всего в гостинице 20 номеров, отличный капитальный современный ремонт произведен во всем здании.

Гостиница работает стабильно и длительное время на рынке города, все заработки будут переданы новому собственнику. Продажа связи с переводом!!!! Рассмотрите все варианты частичной продажи. Просмотр по звонку! К диалогу по торгу готовы.

Покаловаться

Недорого и удобно - Бали 2018! ostrovok.ru



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_924_m_1415035432



ООО «Информ-оценка»



ПЦФКО
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-otsenka.ru>)) входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfco.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза счетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-otsenka.ru

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И
СКИАКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА
СПРАВОЧНИК - 2017

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙФЕРА Л.А.

КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ
И СКИАКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО
ПОДХОДА

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2017

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

158

Гистограммы



Рис. 48.

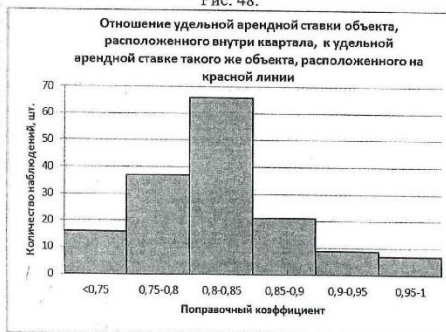


Рис. 49.

159

4.4. Элемент сравнения – доступ к объекту

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

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,70	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,70	0,86

168

Гистограммы



Рис. 52.

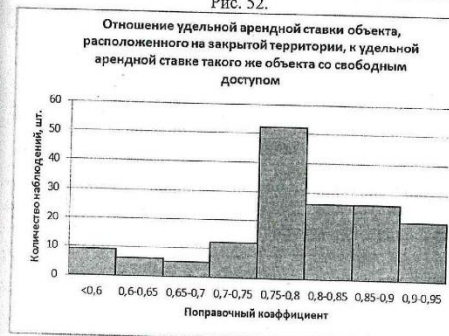


Рис. 53.

169

Матрицы коэффициентов Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

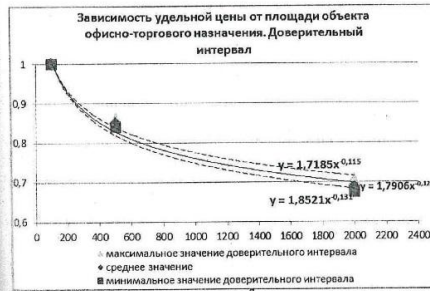


Рис. 57.

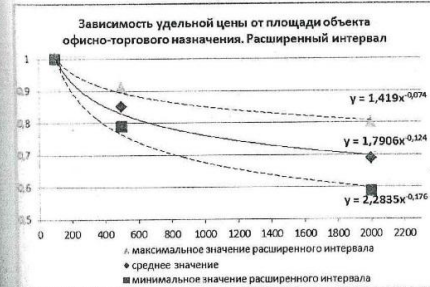


Рис. 58.

на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Матрицы коэффициентов Таблица 117

цены офисно-торговых объектов	аналог		
	капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20
	сэндвич	0,83	1
	дерево	0,71	0,85

Таблица 118

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог		
	капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,15
	сэндвич	0,87	1
	дерево	0,76	0,87

Гистограммы



Рис. 70.

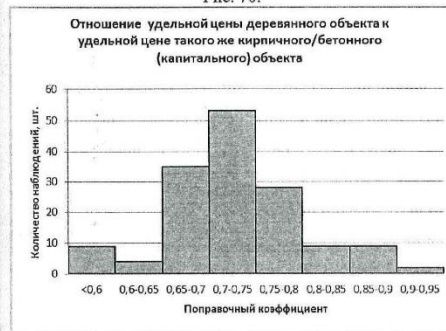


Рис. 71.

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

230

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

231

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

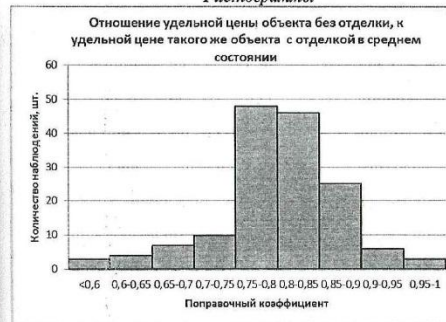
цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

240

Гистограммы



241

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе, ответы экспертов оценщиков оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следуя общей направленности ФСО №9, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

272

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

273

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the N1.RU website. The listing is for a separate building for rent in Odessa, with a price of 300,000 RUB per month. The page includes a photo of the building's interior, contact information for the real estate agency 'ГРУД Сергей', and a 'Привет!' (Hello!) message from N1.RU. The browser's address bar shows the URL 'lumen.n1.ru/view/16571931/open_card.ki'. The taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 16:33 on 25.03.2018.

lumen.n1.ru/view/16571931/?open_card_kn


Отдельно стоящее здание.
Удобная транспортная развязка.
Собственная парковка на 30-35 машиномест.
Возможно размещение рекламы на фасаде.
В здании сделан качественный ремонт.
Высокие потолки.
Без комиссии.

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	620 м²
Этаж	3
Высота потолков	3 м
Мощность электросети	30 кВт
Отдельный вход	есть
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть

Обновлено 25.03.2018, опубликовано 06.02.2017

Расположение и инфраструктура



Агентство недвижимости
Группа компаний "Денова"
РГУД
Сергей
+7 345 256-25-25
Пожаловаться

Статьи

- Квартира с прицепом
Как продать «ипотечную» недвижимость
- Сними меня немедленно
Как снять квартиру в Тюмени недорого и безопасно

Новости

https://tumen.n1.ru/view/16571931/?open_card_kn

lumen.n1.ru/view/15433981/?open_card_kn

NI.RU Продажа | Аренда | Новостройки | Статьи | Оценка | Компании | Личный кабинет | Избранное | Добавить объявление


Недвижимость в Тюмени · Аренда · Коммерческая · Отдельностоящее здание

Сдам отдельностоящее здание, Сакко

1 048 800 Р в месяц 950 Р за м²

ул. Сакко Центральный район

В избранное



Агентство недвижимости
Группа компаний "Денова"
РГУД
Сергей
+7 345 256-25-25
Пожаловаться

Квартиры премиум-класса в центре Тюмени
Длина от 110 000

Детали: сигнализация, автостоянка, парковка, телефон. Сделка без комиссии. Отдельностоящее здание.
Исторический центр города. Хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура во многом будет способствовать



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-otsenka.ru>)) входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.ptcfo.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков.
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки.
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников.
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке.
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности.
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки.
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности.

inform-otsenka.ru

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ПЛАЧЛИВО ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА
СПРАВОЧНИК - 2017

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙФЕРА Л.А.

ТЕКУЩИЕ
И ПРОГНОЗНЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ
РЫНКА ДЛЯ
ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Нижегород

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

34

Гистограммы

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости



Рис. 2.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

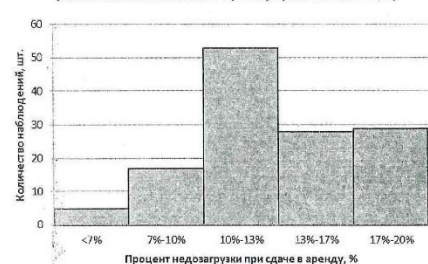


Рис. 3.

35

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

62

Гистограммы



Рис. 14.



Рис. 15.

63

6. Текущая доходность недвижимости

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные ниже таблицы и гистограммы могут быть использованы как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Обращаем внимание, что при обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако для удобства пользования нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

102

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

103

Статриелт Ассоциация риэлторов недвижимости коммерческая организация

На Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенный пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.
 S – общая площадь объекта, кв.м.
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.
 n – коэффициент торжества - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади

В результате эффекта торжества удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади вылило коэффициенты торжества:

назначение	К торж (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,733
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,648

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

$$K = (S_0/S)^n$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
 S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
 S – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
 n – коэффициент торжества.

01.04.2018

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1429-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Статриелт Ассоциация риэлторов недвижимости коммерческая организация

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации, Приморья.

2. В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

01.04.2018

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Телекоммунистический портал... (P5) Вводные - Почта Mail.Ru X... Рекомендуемые коэффициенты... Калькуляторы Инфляция... сколько в метре мм... Яндекс... Операционные расходы при... Поиск по сайту

Ассоциация «Статриелт»
Статриелт
 информационная ассоциация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений)

Включают расходы:

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

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0.20	0.36	0.27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0.21	0.36	0.28
3	Складские помещения и здания	0.15	0.30	0.22
4	Производственные помещения и здания	0.15	0.37	0.25

Назад Вперед

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

© 2013 - 2018 Ассоциация «Статриелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
 Оперативно. Качественно. Объективно!

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1441-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2018-goda>

Новое письмо - Почта X... Публичная кадастровая карта X... Воровского - Районы г. Томь X... Microsoft Word - SHMU X... республики 204 в Трои X... Банк России принял ре X...

Защищено <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7302639.943273457&y=7784296.815443536&z=19&text=72%3A23%3A0220002%3A19&type=1&app=search&opened=1>

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 72:23:0220002:19 Найти

Земельные участки 1

1. 72:23:0220002:19
 обл. Томская, г. Томь, ул. Республики, 204 в
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 72:23:0220002:19	
Кад. квартал: 72:23:0220002	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: обл. Томская, г. Томь, ул. Республики, 204 в	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 9 657 314,44 руб.	
Уточненная площадь: 1 802 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	
по документу: под нежилое здание	
Кадастровый инвентарь: -	
Дата постановки на учет: 30.06.2005	
Дата изменения сведений в ГИИ: 08.09.2017	

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7302639.943273457&y=7784296.815443536&z=19&text=72%3A23%3A0220002%3A19&type=1&app=search&opened=1>

Новое письмо - Почта X Публичная кадастровая X Воровского - Районы го X Microsoft Word - SHMU X республики 204 в Тюм X Банк России принял ре X

kvobzor.ru/zone/170462

Только на 7 счастливых квартир-студий

Недвижимость в Тюмени

ЕРС для агентств Отчет по телефону История

Клевер парк жилой комплекс

КВОБЗОР Поиск недвижимости Новостройки Новости Ещё Подать объявление Войти | Регистрация

Районы города Тюмень

Центр

Найти Пробки Слои

Ул. 50 лет Октября Ул. Энергетиков Ул. Республики Ул. Воровского Ул. Новоторная

Гилевская ра

Открыть в Яндекс.Картах

Яндекс Условия использования

Воровского

Районы Тюмени
Коттеджные поселки
Садовые общества
Агентства недвижимости
Застройщики
Виды и серии домов
Бизнес-центры
Торговые центры
Проектные декларации
Журналы

Комната 36 699 руб/м²
Общежитие 37 449 руб/м²
Пансионат 44 566 руб/м²
1-комн. кв. 44 737 руб/м²
2-комн. кв. 48 405 руб/м²
3-комн. кв. 42 448 руб/м²

Витражное остекление
Подземный трехуровневый паркинг
4 скоростных лифта

Новое письмо - Почта X Публичная кадастровая X Воровского - Районы го X Microsoft Word - SHMU X республики 204 в Тюм X Банк России принял ре X

kvobzor.ru/zone/170462

Воровского

Район Воровского получил свое название от одноименной улицы – Воровского, расположен он в Восточной части города, именно здесь заканчивается главная транспортная магистраль Тюмени – ул. Республики. Площадь этого района занимает около 2 квадратных километров.

Инфраструктура

Инфраструктура района развита достаточно хорошо: здесь есть детский сад №12, школа №41, Тюменский колледж транспорта, поликлиника №6 с двумя отделениями – детским и взрослым, почтовые и банковские отделения, аптеки, салоны красоты, кафе, магазины, торговые центры. Здесь же находятся несколько градообразующих предприятий, в том числе бывшее объединение «Сибкомплекмонтаж» и один из самых некогда известных заводов – БКУ.

От улицы Воровского и далее в сторону улицы Республики практически нет объектов социально-культурного назначения, но есть спортивные объекты, в том числе прекрасный спортивный комплекс ТДСК «Домостроитель», который открывает свои спортивные площадки как для жителей этого района, так и для тюменцев, проживающих в других микрорайонах. На базе спорткомплекса домостроительной компании проводятся различные спортивные мероприятия.

Что касается подростковых клубов, таковой есть в районе улицы Воровского, где занимаются дети и подростки с близлежащих территорий. Здесь также есть бассейн, и есть спорторганизаторы и специалисты по культурно-массовой работе, которые ежедневно проводят занятия с детьми. После школы, в выходные и праздничные дни, а также во время каникул ребята могут прийти на свою дворовую площадку, чтобы поиграть в футбол, волейбол, другие активные игры, эстафеты, конкурсы.

Продам Общежитие
Тюмень, Воровского, Республики, 248
18 м² **580 тыс.**
8 922 262-34-11, 746-731

Квартиры в Воровского

1-комн. кв. 44 737 руб/м²
2-комн. кв. 48 405 руб/м²
3-комн. кв. 42 448 руб/м²

Вверх

Транспорт

17:21

Новое письмо - Почта X Публичная кадастровая X Воровского - Районы го X Microsoft Word - SHMU X республики 204 в в Тюм X Банк России принял ре X

kvobzor.ru/zone/i70462

площади, то есть территория в первую очередь является для муниципальных конкурсов.

Транспорт

Основной транспортной артерией данной части города с момента ее застройки и по сегодняшний день является ул. Республики. Через остановочные комплексы района проходит большое количество автобусов (№№ 8, 11, 15, 19, 43, 49, 53, 91, 92, 93) и маршрутных такси (№№ 8, 43, 49м, 53, 53к, 58, 64, 75, 80), доставляющих пассажиров в любую часть нашего города.

От ул. Воровского до ДК «Строитель» можно дойти пешком, займет это в среднем около 15-20 минут, а на автобусе время поездки может сократиться вдвое. Увеличение протяженности маршрута городского автобуса №49 и появление маршрутных такси связало эту часть города практически со всеми районами Тюмени.

Застройка

Жилой сектор расположен вдоль двух улиц – Воровского и Республики и представлен в основном жильем «эконом-класса». Некоторое время назад многие горожане считали, что район находится очень далеко от центра, в промышленной зоне, где слабо развита инфраструктура, но на самом деле жилые дома расположены достаточно обособленно от них. Да и промзона удалена от многоэтажек в соответствии со всеми санитарными нормами. Поэтому в квартирах не слышен грохот работающего заводского оборудования.

Что касается жилья, то изначально район застраивался так называемыми «хрущевками» и «брежневками». «Хрущевки» – дома типовой серии со стандартной планировкой квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры – 33 кв. метра, двухкомнатной – 44 кв. метра, трехкомнатной – 55-56 кв.метра. Кухни очень маленькие – 5,5-6 кв. метров. В двух-, и трехкомнатных квартирах комнаты проходные, санузел может быть совмещенным и раздельным.


панельном исполнении (ул. Воровского, 21, 23). Квартиры в этих домах снабжены электроплитами. Доля жилой площади составляет 2/3 от размера общей площади. Полы в квартирах деревянные, но многие жильцы закрывают их линолеумом. Смежные комнаты встречаются в двухкомнатных торцевых и в трехкомнатных квартирах. Общая площадь однокомнатной квартиры – 32 кв. метра, двухкомнатной – 47-48 кв. метров, трехкомнатной – 56-60 кв. метров.

В девятиэтажных домах 121 серии по ул. Республики, 217, 219, 221, 223 и ул. Воровского, 33, 33а находятся квартиры от одно- до трехкомнатных. Общая площадь однокомнатной – 34 кв. метра, двухкомнатной – 54 кв. метра, трехкомнатной – 62 кв. метра.

В домах по ул. Республики, 213 и 213а, примыкающих друг к другу, имеются квартиры разных планировок. Само строение состоит из пяти, шести и семи этажей. Все они выполнены из кирпича. В пятиэтажных секциях расположились типовые «брежневки», в шестиэтажных – 121 серии, а семизэтажку в шутку называют «индивидуалкой», так как квартиры в ней отличаются по планировкам и размерам общей площади.

Фото домов в Воровского

Вверх



17:25

<http://kvobzor.ru/zone/i70462>

admtymen.ru/ogy_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11508877@cmsArticle

Тюменская область
Официальный портал органов государственной власти

Четверг, 22 февраля 2018

Основные итоги социально-экономического развития Тюменской области (без автономных округов) за 2017 год

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

В 2017 году в области наблюдался рост промышленного производства. Осуществлялась реализация перспективных инвестиционных проектов. Продолжился рост численности населения области. Роста реальная заработная плата и реальные располагаемые доходы населения, что привело к оживлению на потребительском рынке — возобновился рост розничного товарооборота, показывали положительную динамику платные услуги населению.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за январь-декабрь 2017 года составил 102,6%.
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» — 88,8%. Добыто 11 млн тонн нефти (88,4% к уровню января-декабря 2016 года). Причина снижения — выполнение нефтедобывающими компаниями соглашения об ограничении объемов добычи нефти со странами ОПЕК.

В обрабатывающем секторе индекс производства составил 106,8%, в том числе в:

- производстве кокса и нефтепродуктов — 107,7%. Производство дизельного топлива возросло на 4,8%. Производство пропана и бутана химических увеличилось на 2,1%;
- производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях — 126,1%;
- производстве электрического оборудования — 103,7%. Продолжается рост в производстве кабельной продукции (1,8 раза). Выпуск автомобильных аккумуляторов стартерных снизился на 11,8%;
- производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов — 108,6%, прочих транспортных средств и оборудования — 113,5%;
- обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели — 117,9%. Производство фанеры увеличилось на 19%, производство лесоматериалов снизилось на 8,8%;
- производстве бумаги и бумажных изделий — 109,3%;
- металлургическом производстве — 125,7%;
- производстве химических веществ и химических продуктов — 110,7%;

admtymen.ru/ogy_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11508877@cmsArticle

- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов — 108,6%, прочих транспортных средств и оборудования — 113,5%;
- обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели — 117,9%. Производство фанеры увеличилось на 19%, производство лесоматериалов снизилось на 8,8%;
- производство бумаги и бумажных изделий — 109,3%;
- металлургическом производстве — 125,7%;
- производстве химических веществ и химических продуктов — 110,7%;
- производстве пищевых продуктов — 101,1%, производстве напитков — 103,0%. Возросло производство рыбы переработанной и консервированной на 15,0%, масла сливочного — на 9,2%, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы — на 4,2%, кондитерских изделий — на 32,3%, творога — на 5,8%, полуфабрикатов мясных (высококалорийных охлажденных и замороженных) — на 6,0%, хлебобулочных изделий — на 4,2%, пива — на 20,9%;
- производство прочей неметаллической минеральной продукции — 104,3%. Производство силикатного кирпича сократилось на 9,7%, производство стеклянных бутылок увеличилось на 5%;
- производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки — 105,8%. Производство центробежных насосов увеличилось на 2,2%, производство прочих машин специального назначения снизилось на 1%;
- производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования — 85,1%. Производство конструкций и деталей конструкций из черных металлов снизилось на 22,9%, производство электродов для сварки возросло на 19,7%.

По виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс производства за 2017 год составил 113,7%. Выработано 12,9 млрд кВт-час электроэнергии, что на 19,0% больше, чем в 2016 году. Производство пара и горячей воды увеличилось на 0,5% до 16,9 млн Гкал.

По виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс производства за 2017 год составил 108,9%.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 2017 год составил 76 млрд рублей (103,8% к аналогичному периоду предыдущего года). Хозяйствами всех категорий произведено 147,3 тыс. тонн мяса в живом весе (100,1% к 2016 году), 521,9 тыс. тонн молока (102,1%), 1523,2 млн штук яиц (113,9%).

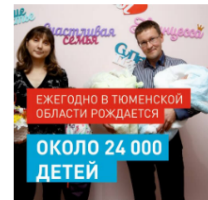
Сельскохозяйственными организациями обеспечены более высокие темпы роста производства продукции: производство молока увеличилось на 7,6% (293,0 тыс. тонн), яиц — на 14,1% (1443,2 млн штук), мяса в живом весе — на 2,3% (94,9 тыс. тонн).

По состоянию на 1 января 2018 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующей датой предыдущего года возросло поголовье крупного рогатого скота на 0,3%, коров — на 1,2%, снизилось поголовье свиней — на 4,9%, овец и коз — на 1,2%.

В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота возросло на 0,5%, коров на 1,5%, поголовье свиней сократилось на 3,5%, овец и коз — на 21,3%.

Отмечается рост продуктивности скота и птицы в сельскохозяйственных организациях. Средний надой молока на одну корову составил 6086 кг (105,6% к 2016 году), яйценоскость одной курицы-несушки — 332 яиц (102,5%).

Валовой сбор зерна в хозяйствах всех категорий составил 1595,9 тыс. тонн (123,3% к 2016 году), получена урожайность 23,3 ц/га. Собрано 580,6 тыс. тонн картофеля при урожайности 200 ц/га, 181,9 тыс. тонн овощей при урожайности 332 ц/га. В полной потребности засыпаны семена под урожай 2018 года и заготовлены корма для животноводства.



admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11508877@cmsArticle

заготовлены корма для животноводства.

Строительство

За 2017 год организациями, осуществляющими строительную деятельность, выполнено работ собственными силами на сумму 188,6 млрд рублей (116,4% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах).

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, введено 1419,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (в расчете на 1000 человек населения – 968,3 кв. метра). Доля индивидуальных жилых домов, построенных населением, составила 46,2%.

Объем инвестиций за январь-сентябрь 2017 года составил 192,0 млрд рублей (104,5% к аналогичному периоду прошлого года).

Наибольший объем инвестиций направлен в производственный сектор – 73,3% от общего объема инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства). Инвестиции в обрабатывающие производства составили 50,6% в структуре инвестиций, увеличившись на 14% по сравнению с уровнем января-сентября 2016 года.

Потребительский рынок

За январь-декабрь 2017 года оборот розничной торговли составил 354,1 млрд рублей (102,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения реализовано товаров на сумму 241,5 тыс. рублей.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий, составил 47,6%, непродовольственных товаров – 52,1%.

Оборот общественного питания составил 25,7 млрд рублей (107,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах).

Населению области предоставлено платных услуг на сумму 80,2 млрд рублей (102,1% к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах), в расчете на душу населения – 54,7 тыс. рублей.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимали коммунальные услуги (19,7%), телекоммуникационные (17,7%), транспортные (11,9%), услуги системы образования (9,7%), бытовые (9%) и медицинские (9%).

Внешняя торговля

По данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот Тюменской области (без автономных округов) с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС за январь-ноябрь 2017 года составил 4220,5 млн долл. США (экспорт – 2528,7 и импорт – 1691,8 млн долл. США). Положительное saldo внешней торговли сложилось в размере 836,8 млн долл. США.

В структуре экспорта наибольший удельный вес (88,2%) занимали товары топливно-энергетического комплекса (27 группа ТН ВЭД) – нефть и нефтепродукты (в основном дизельное топливо, сжиженные углеводородные газы), поставки которых в стоимостном выражении составили 1723,8 млн долл. США.

На втором месте (28% от всего экспорта) – продукция химической промышленности (товары 28–40 групп ТН ВЭД) – прежде всего, органические химические соединения и полипропилен. За январь-ноябрь 2017 года этой продукции экспортировано на сумму 707,8 млн долл. США.

Доля экспорта продукции деревообработки (фанера клееная, панели деревянные фанерованные, ДСП) составила 1,7%; машин, оборудования и транспортных средств – 0,8%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) – 0,7%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Нидерланды (27,8% от общего объема экспорта), Бельгию (12,9%), Францию (8,3%), Великобританию (7,6%), Польшу (7,4%), Латвию (6,1%), Швецию (5,5%), Республику Беларусь (5,2%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (89,2%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84–90 групп ТН ВЭД). На долю продукции химической промышленности приходилось 4,4%, металлов и изделий из них – 4%.

Основные страны-импортеры: Германия (31,2% от общего объема импорта), Бельгия (12,3%), Италия (5,9%), Польша (3,2%), Нидерланды (3,1%), США (2,6%), Франция (2,6%), Великобритания (2,6%), Китай (2%).

Населению области предоставлено платных услуг на сумму 80,2 млрд рублей (102,1% к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах), в расчете на душу населения – 54,7 тыс. рублей.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимали коммунальные услуги (19,7%), телекоммуникационные (17,7%), транспортные (11,9%), услуги системы образования (9,7%), бытовые (9%) и медицинские (9%).

Внешняя торговля

По данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот Тюменской области (без автономных округов) с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС за январь-ноябрь 2017 года составил 4220,5 млн долл. США (экспорт – 2528,7 и импорт – 1691,8 млн долл. США). Положительное saldo внешней торговли сложилось в размере 836,8 млн долл. США.

В структуре экспорта наибольший удельный вес (88,2%) занимали товары топливно-энергетического комплекса (27 группа ТН ВЭД) – нефть и нефтепродукты (в основном дизельное топливо, сжиженные углеводородные газы), поставки которых в стоимостном выражении составили 1723,8 млн долл. США.

На втором месте (28% от всего экспорта) – продукция химической промышленности (товары 28–40 групп ТН ВЭД) – прежде всего, органические химические соединения и полипропилен. За январь-ноябрь 2017 года этой продукции экспортировано на сумму 707,8 млн долл. США.

Доля экспорта продукции деревообработки (фанера клееная, панели деревянные фанерованные, ДСП) составила 1,7%; машин, оборудования и транспортных средств – 0,8%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) – 0,7%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Нидерланды (27,8% от общего объема экспорта), Бельгию (12,9%), Францию (8,3%), Великобританию (7,6%), Польшу (7,4%), Латвию (6,1%), Швецию (5,5%), Республику Беларусь (5,2%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (89,2%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84–90 групп ТН ВЭД). На долю продукции химической промышленности приходилось 4,4%, металлов и изделий из них – 4%.

Основные страны-импортеры: Германия (31,2% от общего объема импорта), Бельгия (12,3%), Италия (5,9%), Польша (3,2%), Нидерланды (3,1%), США (2,6%), Франция (2,6%), Великобритания (2,5%), Китай (2%).

Труд и занятость

Уровень безработицы (по методологии МОТ) за октябрь-декабрь 2017 года составил 4,8%. Численность официально зарегистрированных безработных на 1 января 2018 года – 4407 человек, уровень регистрируемой безработицы – 0,61% от численности рабочей силы.

Коэффициент напряженности на региональном рынке труда – 0,2 человека на 1 вакансию.


Население

Численность населения региона на 1 января 2018 года, по предварительным данным, составила 1498,8 тыс. человек.

Естественный прирост населения за январь-декабрь 2017 года составил 5362 человека, миграционный прирост за январь-ноябрь 2017 года – 14955 человек.

Источник: Департамент экономики Тюменской области

Изменено: 12 февраля 2018 09:53:09
Создано: 09 февраля 2018 16:50:00



https://admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/results/more.htm?id=11508877@cmsArticle

Меню Почта Mail.Ru x Сетевые Зеркала / Облако Mail.Ru x Публичная кадастровая к... x Сумма Пропиcью Онлайн- x Тюменская область — Ви... x Тюмень — Википедия x

ru.wikipedia.org/wiki/Тюменская_область

Вы не представились системе Обсуждение Вклад Создать учётную запись Войти

Статья Обсуждение Читать Текущая версия Править Править код История Искать в Википедии

Тюменская область

57°50′ с. ш. 69°00′ в. д. Н Г Я О

Материал из Википедии — свободной энциклопедии [править | править код]
 Текущая версия страницы пока не проверялась опытными участниками и может значительно отличаться от версии, проверенной 12 сентября 2017; проверки требуют 11 правок.

Тюме́нская о́бласть — субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа.

Административный центр — город Тюмень.

Граничит на северо-западе с Архангельской областью (Ненецкий автономный округ), на западе с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке с Красноярским краем; на севере омывается Карским морем. Единственный регион России, простирающийся (вместе с автономными округами) от морей Северного Ледовитого океана на севере до государственной границы на юге. По площади (вместе с автономными округами) является крупнейшей областью и занимает 3-е место среди всех субъектов РФ^[7], уступая лишь Якутии и Красноярскому краю.

В области находится основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, который также занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России» и 2-е место по масштабу экономики в России. Большая часть российской нефти добывается в Югре, газ — в Ямало-Ненецком автономном округе. Столица области, город Тюмень третий год подряд занимает первое место в рейтинге по качеству жизни^[8].

Содержание [скрыть]

- История
- Географические характеристики
 - Климат

Субъект Российской Федерации

Тюменская область

Флаг Герб

Административный центр Тюмень

Площадь 3 (24)-я

Расс: 4 164 170 чел

https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюменская_область

Меню Почта Mail.Ru x Сетевые Зеркала / Облако Mail.Ru x Публичная кадастровая к... x Сумма Пропиcью Онлайн- x Тюменская область — Ви... x Тюмень — Википедия x

ru.wikipedia.org/wiki/Тюмень

Вы не представились системе Обсуждение Вклад Создать учётную запись Войти

Статья Обсуждение Читать Текущая версия Править Править код История Искать в Википедии

Тюмень

57°09′00″ с. ш. 65°32′00″ в. д. Н Г Я О

Материал из Википедии — свободной энциклопедии [править | править код]
 Текущая версия страницы пока не проверялась опытными участниками и может значительно отличаться от версии, проверенной 1 января 2018; проверки требуют 14 правок.

У этого термина существуют и другие значения, см. Тюмень (значения).

Тюме́нь — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Тюмень^{[4][5]}. Занимает 18 место среди городов России по численности населения. Город несёт статус административного и делового центра, самого большого нефте и газо добывающего региона, есть у Тюмени и альтернативное название - это «нефтегазовая столица» Российской Федерации.

Первый русский город в Сибири^{[6][7]}. Основан в 1586 г.

Содержание [скрыть]

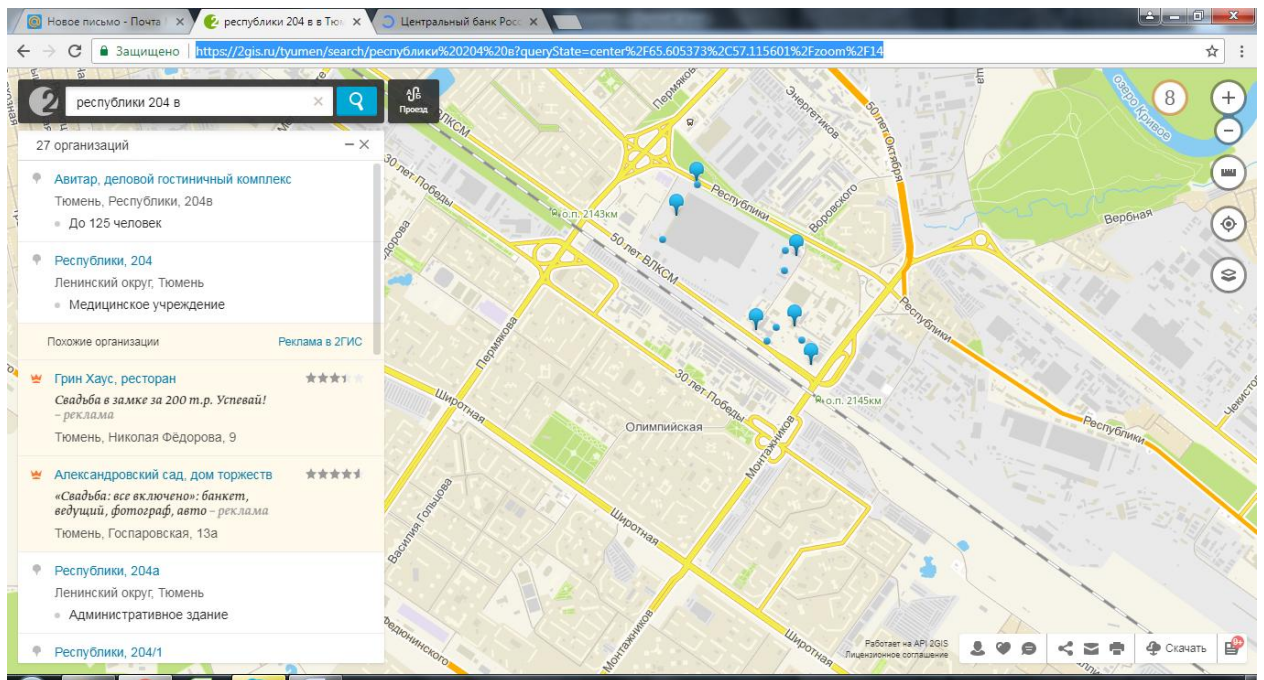
- Символика
- Происхождение названия
- История
- География
 - Географическое положение
 - Часовой пояс
 - Климат
- Административное деление
 - Органы власти
- Население
- Экономика

Город

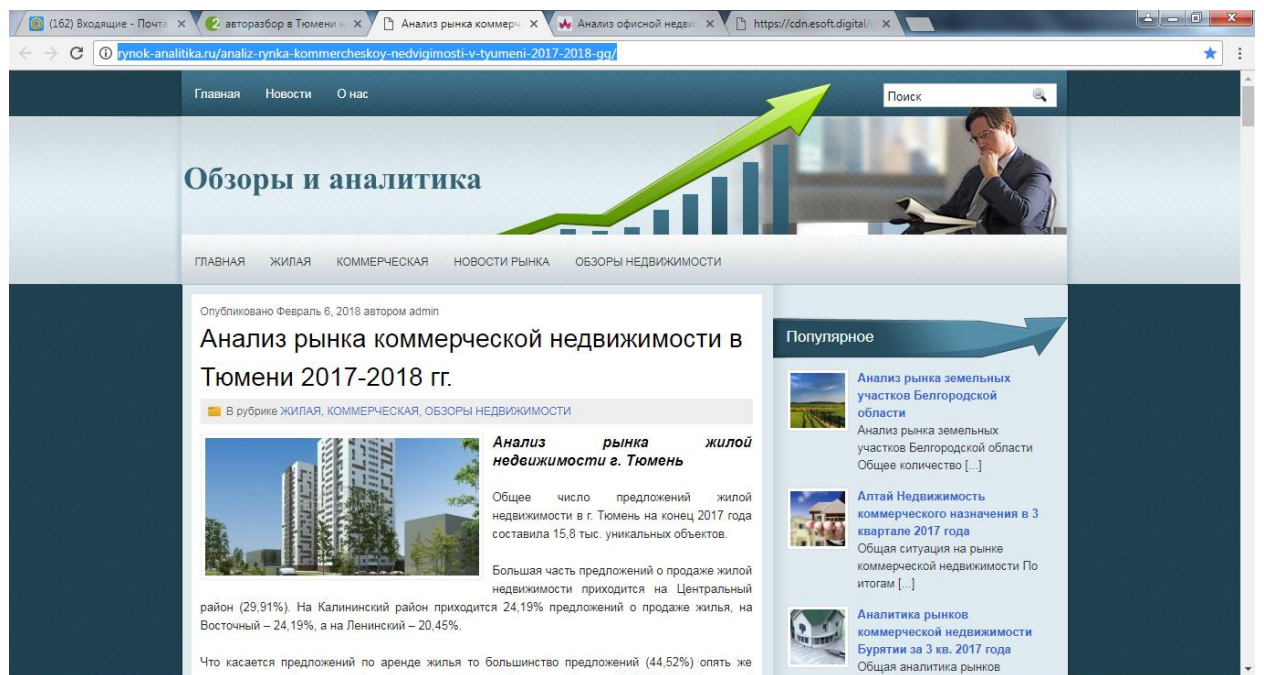
Тюмень

Флаг Герб

<https://ru.wikipedia.org/wiki/Тюмень>



<https://2gis.ru/tyumen/search/%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%20204%20%D0%B2?queryState=center%2F65.605373%2C57.115601%2Fzoom%2F14>



составила 15,8 тыс. уникальных объектов.

Большая часть предложений о продаже жилой недвижимости приходится на Центральный район (29,91%). На Калининский район приходится 24,19% предложений о продаже жилья, на Восточный – 24,19%, а на Ленинский – 20,45%.

Что касается предложений по аренде жилья то большинство предложений (44,52%) опять же приходится на Центральный район, а дальше по убыванию: Ленинский (20,07%), Восточный (19,89%) и Калининский (15,52%).

Анализ рынка жилой недвижимости г. Тюмень 2017 года демонстрирует изменение цен на квартиры:

— 1-комнатные — 2-комнатные — 3-комнатные — 4-комнатные — Пенсионер

Янв. '17 Мар. '17 Май. '17 Июл. '17 Сен. '17 Нок. '17 Янв. '18

квартале 2017 года
Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости По итогам [...]

Аналитика рынков коммерческой недвижимости Бурятии за 3 кв. 2017 года
Общая аналитика рынков недвижимости Бурятии
Аналитика рынков по [...]

Поиск

Свежие записи

Анализ рынка земельных участков Белгородской области
Расчет налога до 2020 года по кадастровой стоимости может включать понижающие проценты
Анализ рынка жилой недвижимости Тамбова
Анализ рынка элитной недвижимости
Анализ рынка недвижимости Тагила

Свежие комментарии

Архивы

Таким образом, видно, что стоимость на жилье падает вне зависимости от типа квартиры (в частности количества комнат).

Распределение цен на жилую недвижимость выглядит следующим образом:

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год
Квартиры	56 083 руб. за кв.м.	-0.65%	-6.21%	-6.21%
- Вторичка	57 272 руб. за кв.м.	-0.99%	-5.6%	-5.6%
- Новостройки	52 990 руб. за кв.м.	+0.02%	-7.25%	-7.25%

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Тюмени

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тюмень продемонстрировал широту предложений коммерческой недвижимости. В городе имеются все виды недвижимости, начиная от высококачественных бизнес-центров до помещений, расположенных в подвальных помещениях жилых домов.

По итогам 2017 года на рынке г. Тюмени выставлено около 1600 объектов коммерческой недвижимости. Большую часть предложений составляют объекты торгового назначения, представленные на продажу или в аренду (39,38%). Офисные же объекты составляют 37,60%, а объекты производственно-складского назначения – 23,03%.

■ торговая недвижимость
■ офисная недвижимость
■ производственно-складская недвижимость

Март 2018
Февраль 2018
Январь 2018
Декабрь 2017
Ноябрь 2017
Октябрь 2017

Рубрики

Uncategorized
ЖИЛАЯ
КОММЕРЧЕСКАЯ
НОВОСТИ РЫНКА
ОБЗОРЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ЭТО ДЕНЬ 3 ВЧР 1 506
ЭТО ДЕНЬ 520
ЭТО ДЕНЬ 280
ЭТО ЧАСА 181
ЭТО ЧАСА 176
СЕГОДНЯ 123
СЕГОДНЯ 18
НАПЯКИ 6 3

Большую часть предложений составляют объекты торгового назначения, представленные на продажу или в аренду (39,38%). Офисные же объекты составляют 37,60%, а объекты производственно-складского назначения – 23,03%.

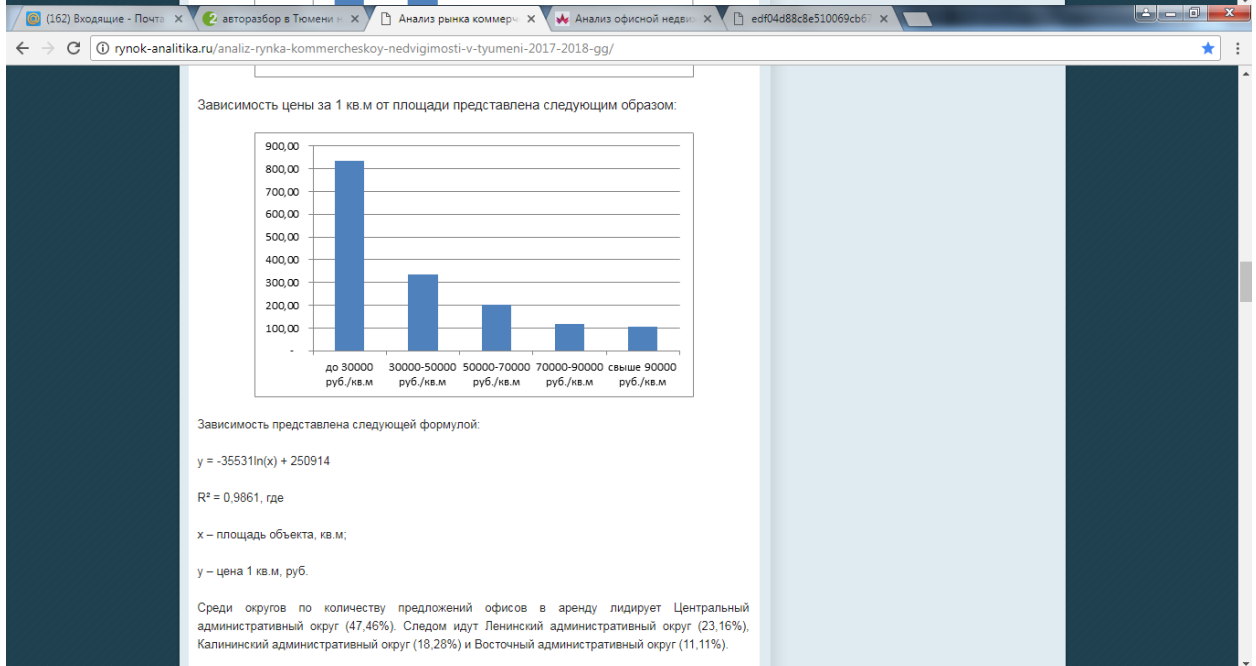
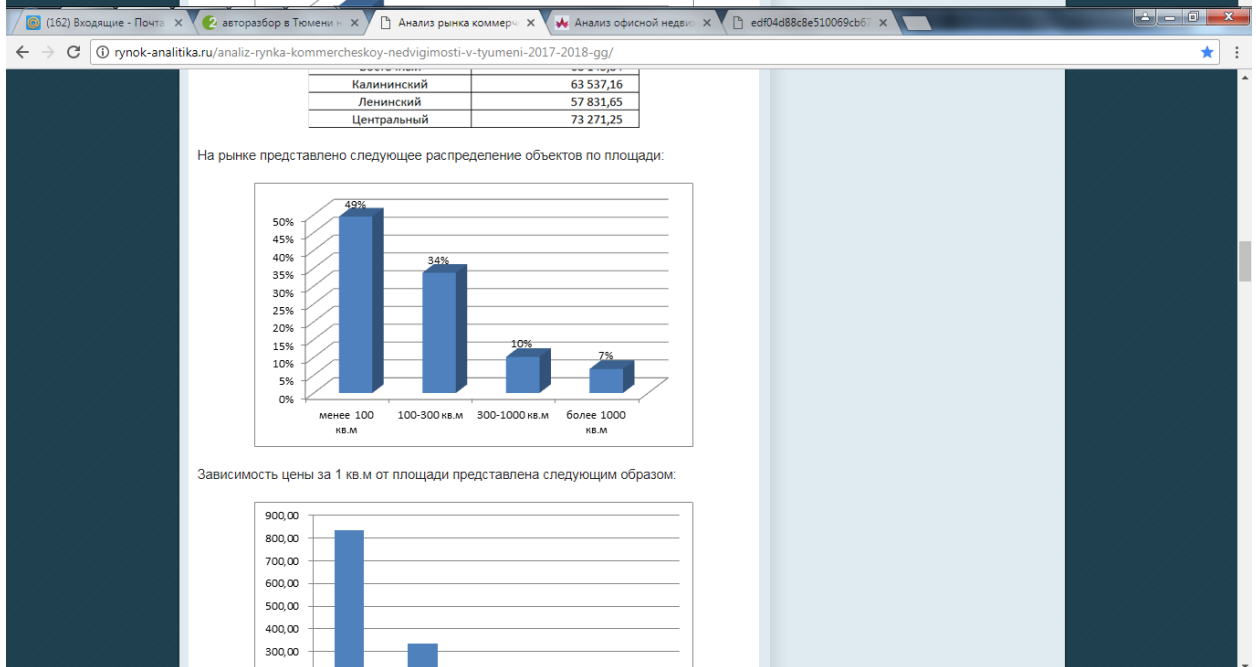
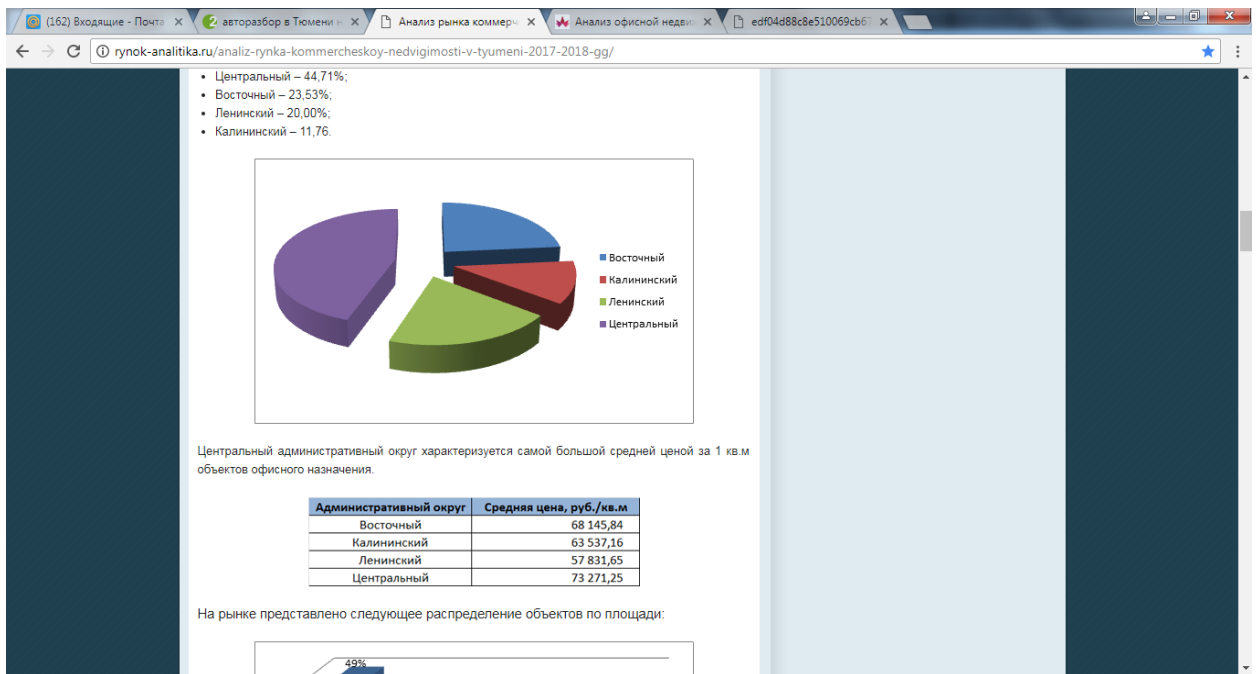
■ торговая недвижимость
■ офисная недвижимость
■ производственно-складская недвижимость

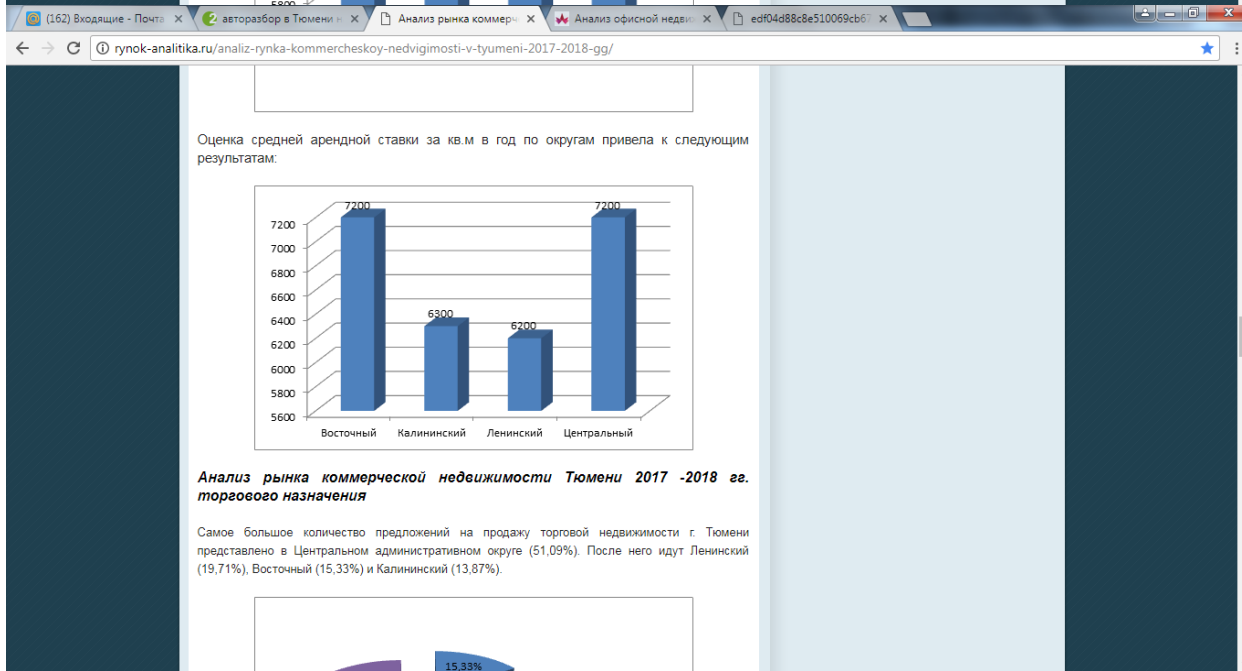
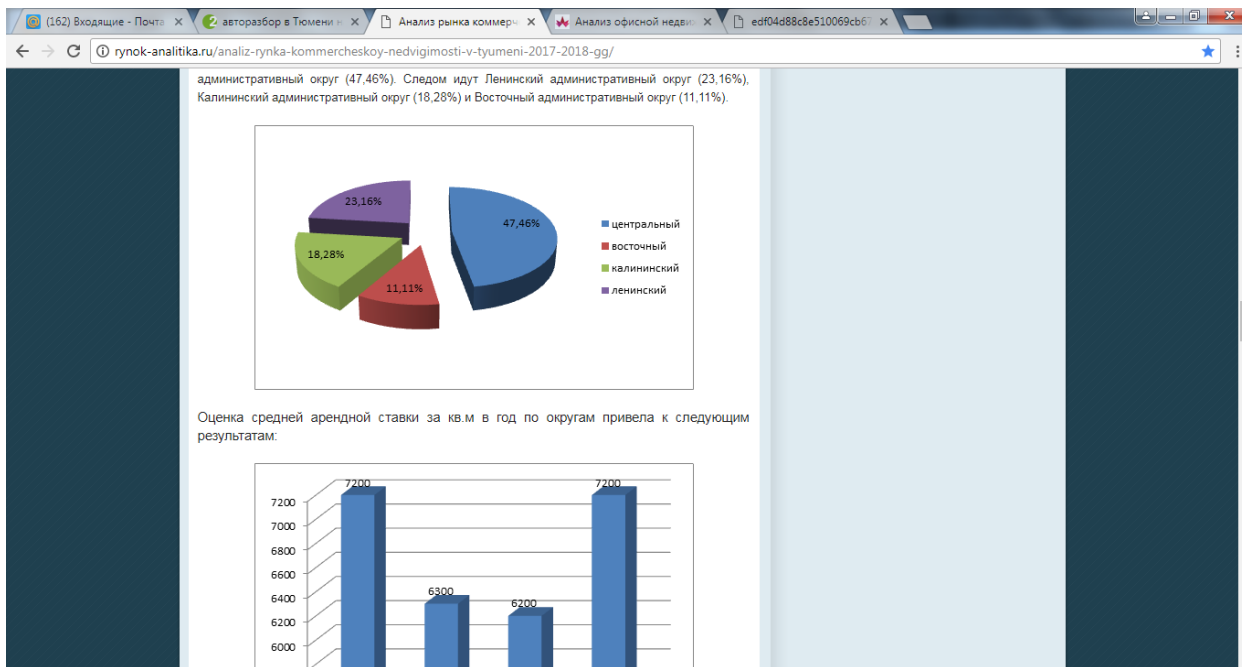
Анализ рынка коммерческой недвижимости Тюмени 2017 -2018 гг. офисного назначения

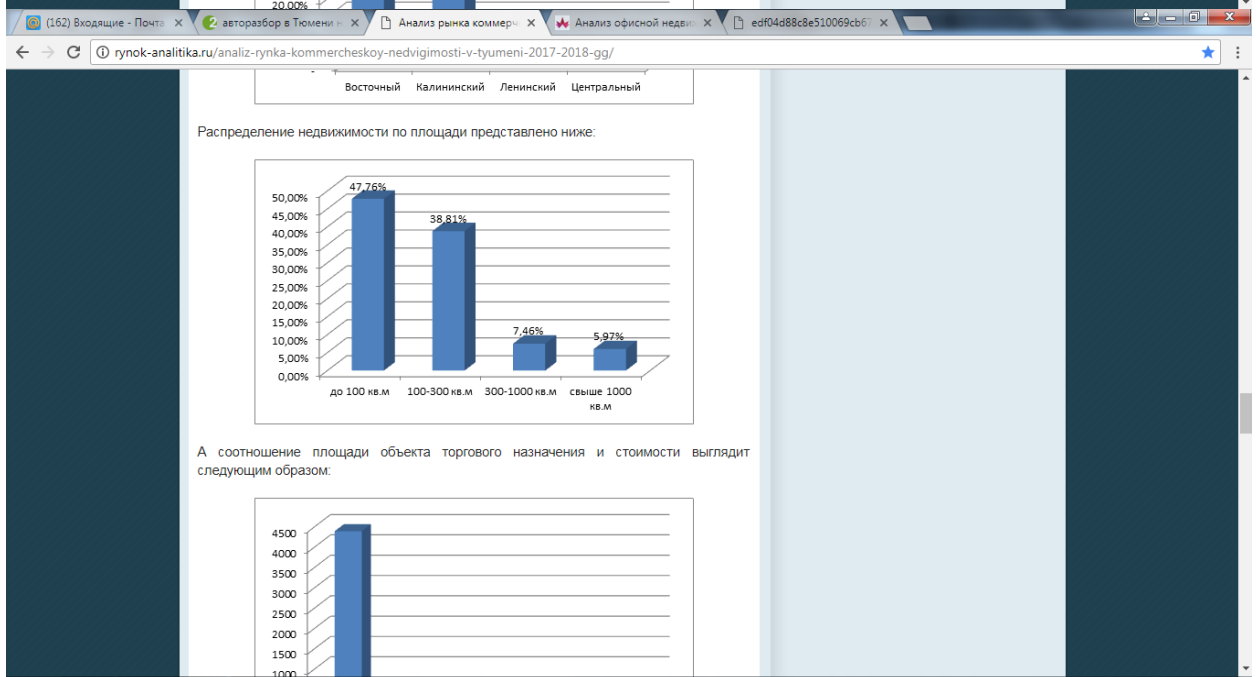
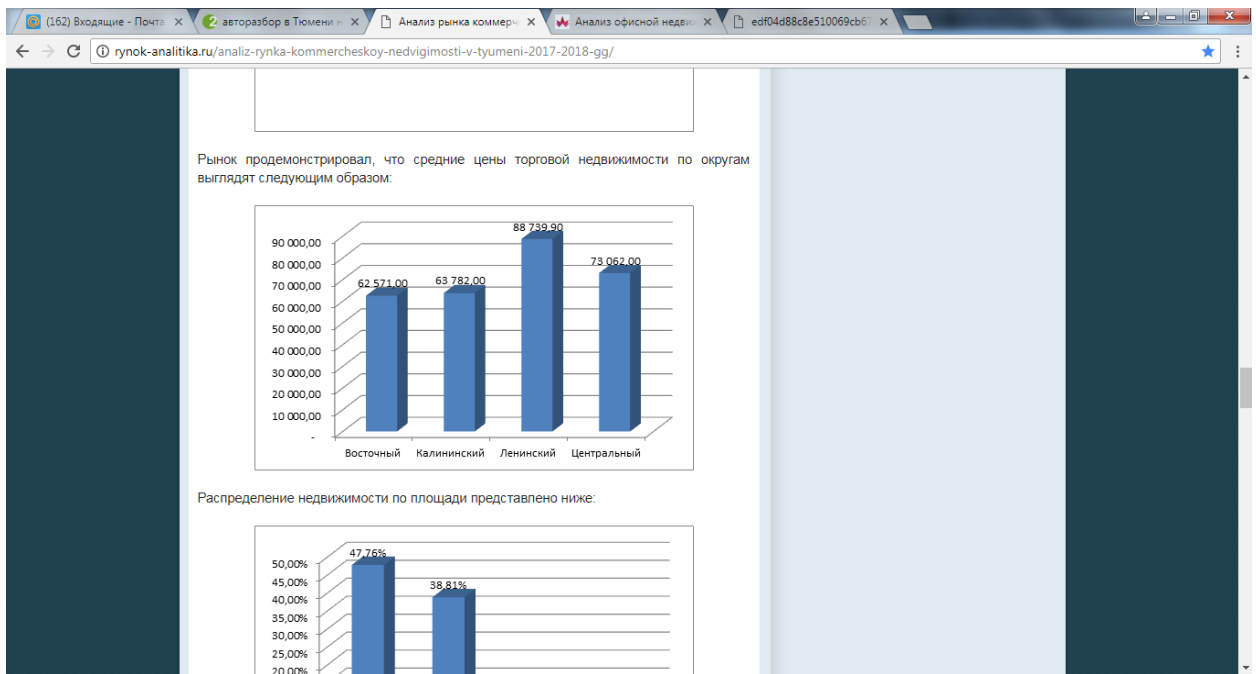
По административным округам г. Тюмени предложения по продаже офисной недвижимости распределились следующим образом:

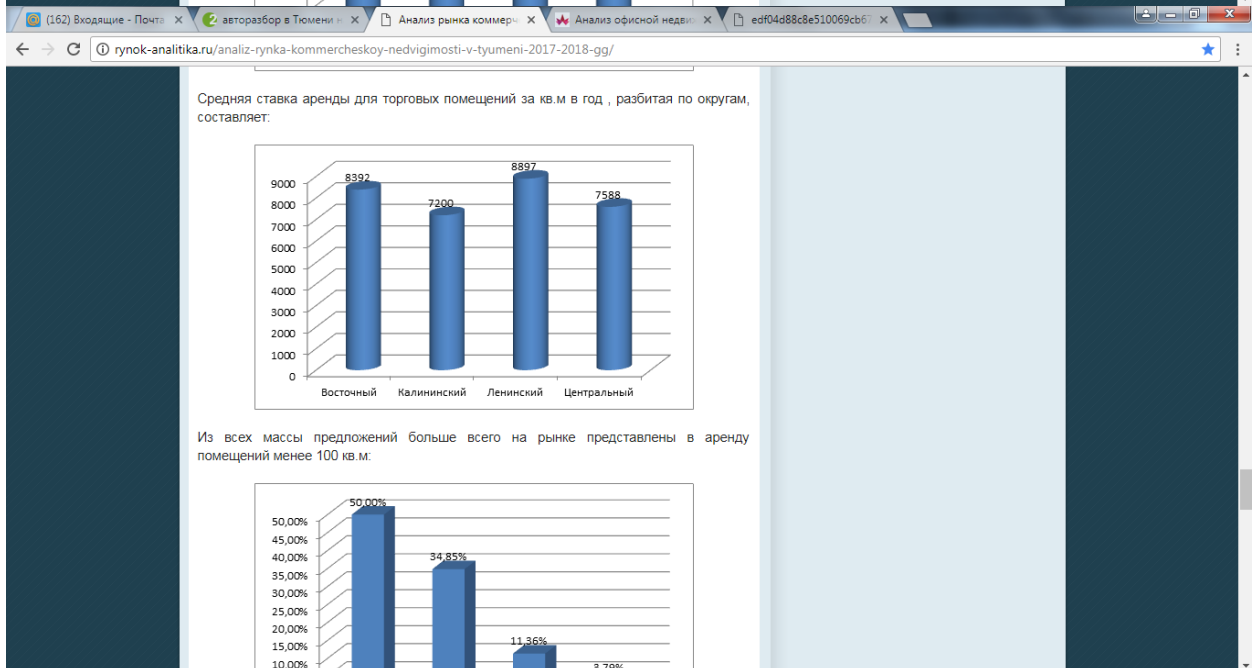
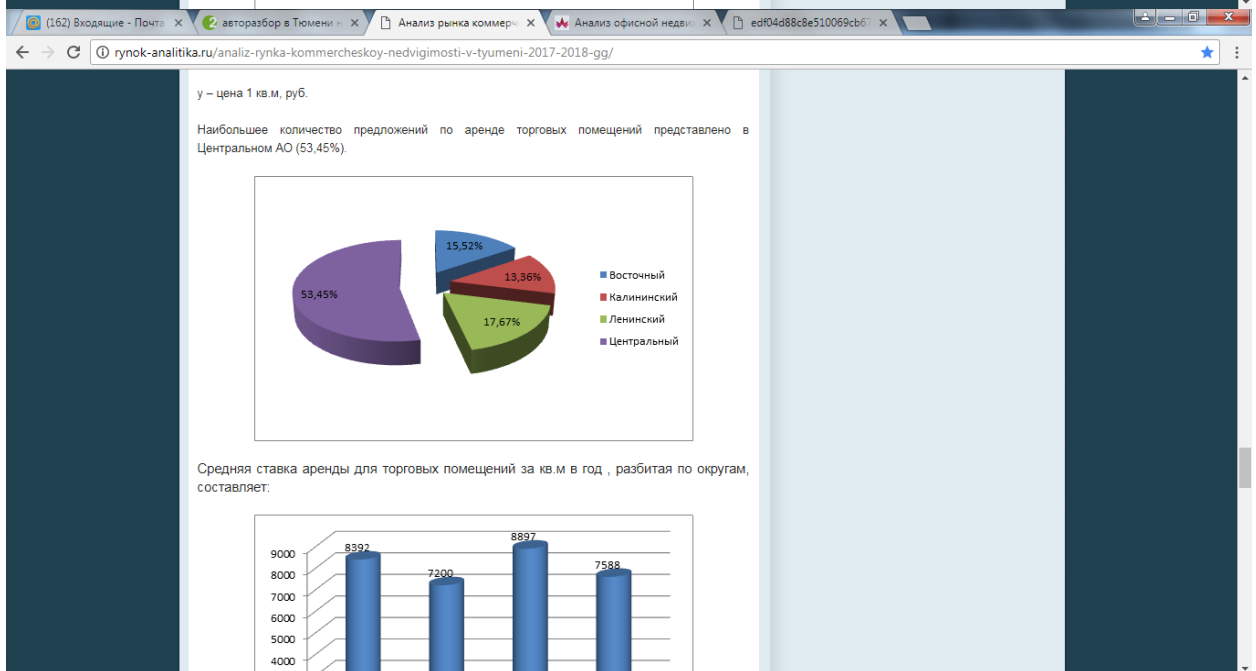
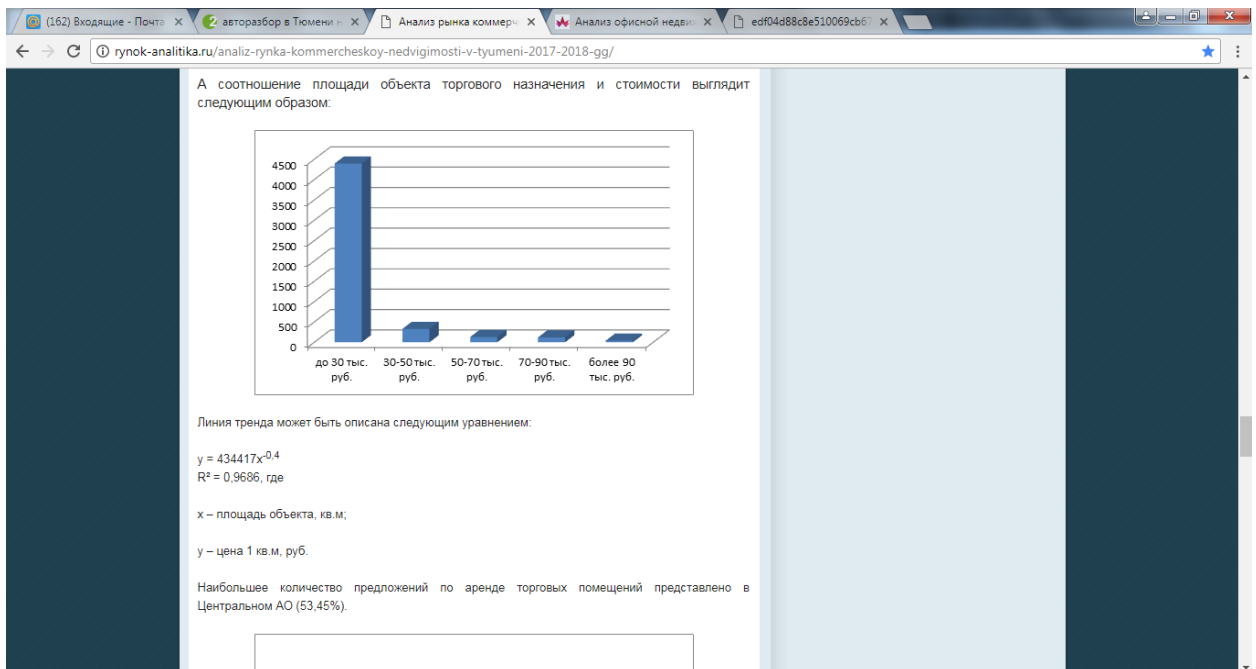
- Центральный – 44,71%;
- Восточный – 23,53%;
- Ленинский – 20,00%;
- Калининский – 11,76%.

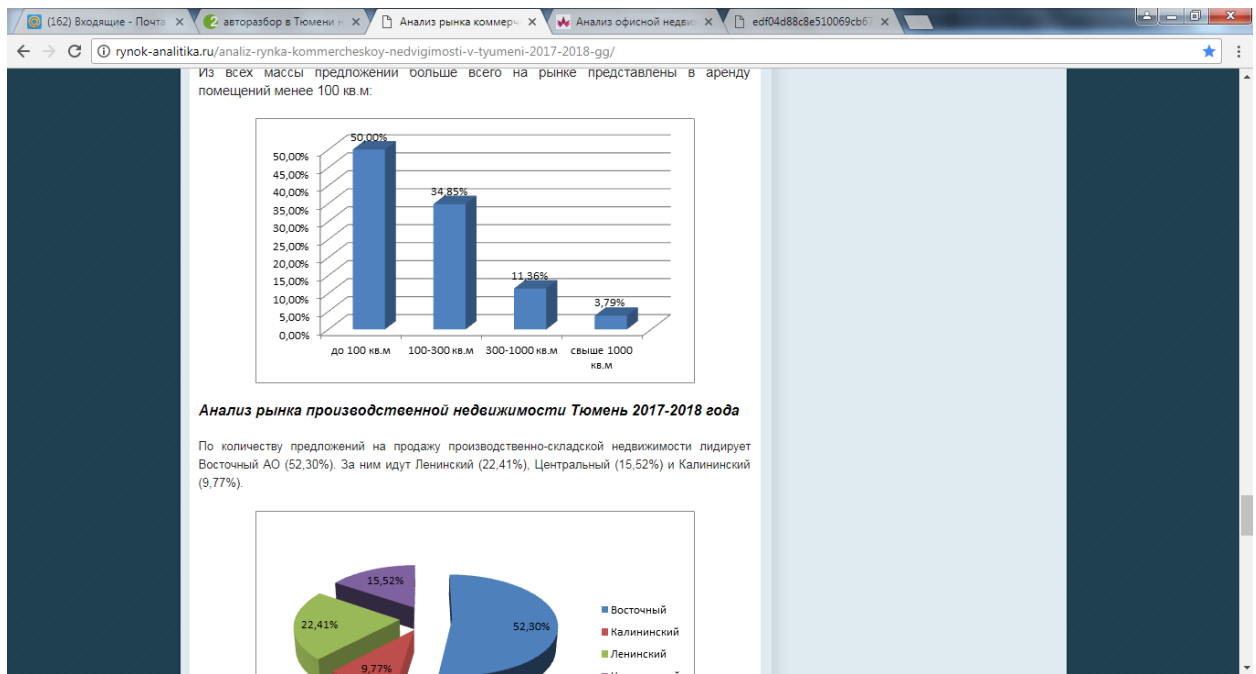
ЭТО ДЕНЬ 3 ВЧР 1 506
ЭТО ДЕНЬ 520
ЭТО ДЕНЬ 280
ЭТО ЧАСА 181
ЭТО ЧАСА 176
СЕГОДНЯ 123
СЕГОДНЯ 18
НАПЯКИ 6 3











<http://rynok-analitika.ru/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvigimosti-v-tyumeni-2017-2018-gg/>

AGAT-ОЦЕНКА
Оценка в Тюмени

(3452)28-33-40

О КОМПАНИИ | ВИДЫ ОЦЕНКИ | СТОИМОСТЬ УСЛУГ | В ПОМОЩЬ КЛИЕНТУ | ВАКАНСИИ

АНАЛИЗ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ. I КВАРТАЛ 2018 Г. АРЕНДА

[Главная](#) > [ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ](#) > Анализ офисной недвижимости г. Тюмени. I квартал 2018 г. Аренда

На рынке аренды офисных помещений – без перемен. Масштабному падению цен, пришедшему на период 2014-2015 годов последовал период стабилизации, и, несмотря на краткосрочное оживление на рынке офисной недвижимости Тюмени, зафиксированное в IV квартале 2017 года, вывод об улучшении климата делать еще рано.

[Получить редактируемый вариант](#)

Объем рынка

Объем рынка аренды офисной недвижимости в январе 2018 года составил 118 тыс. кв.м. или 948 помещений. Более половины предложения территориально располагается в центральной части города: Центру и Историческому центру. Меньшая часть находится в спальных микрорайонах, но довольно существенный сегмент относится к промышленным окраинам, что позволяет располагать административные ресурсы рядом с производственными.

Контакты

г. Тюмень, ул. Республики, д. 204, к.1, оф 513
 сот. 8-912-929-88-03
 тел/факс (3452) 28-33-40
 E-mail: info@agat-ocenka.ru

Что вас интересует?

АКЦИИ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ САЙТА
 ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ
 ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ

[Email us](#)

agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedv-1-2018-arenda/

Объем рынка аренды офисной недвижимости в январе 2018 года составил 118 тыс. кв.м. или 948 помещений. Более половины предложения территориально располагается в центральной части города: Центру и Историческому центру. Меньшая часть находится в спальных микрорайонах, но довольно существенный сегмент относится к промышленным окраинам, что позволяет располагать административные ресурсы рядом с производственными.

Так, 15% всего городского рынка сосредоточено в районе окраин и промзоны на ул. Воровского, а предложения в спальных микрорайонах при это исчисляются единицами. Городу явно не хватает помещений формата шаговой доступности или «офис у дома».

Наименее обеспечены офисными площадями 1,2,3 и 4,5,6 микрорайоны (см. Рисунок 1). И это сразу находит отражение в ставке аренды.

Что вас интересует?

- АКЦИИ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ САЙТА
- ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ
- ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ
- НОВОСТИ
- ОЦЕНКА БИЗНЕСА
- ОЦЕНКА ЖИЛЬЯ
- ОЦЕНКА ЗЕМЛИ
- ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedv-1-2018-arenda/

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Рис. 1. Распределение объема предложения офисных площадей в аренду между районами города в I квартале 2018 года

Общее количество офисных помещений в аренду составило 948. В сегменте офисных площадей лидируют небольшие помещения до 50 до 150 кв.м. (410 предложений), меньше всего представлены помещения свыше 1000 кв.м. – всего 9 предложений:

Таблица 1 Разброс предложения офисных помещений по площади

Площадь помещения, кв.м.	Количество объявлений о сдаче в аренду
до 50	410
50-150	317
150-300	131
300-500	57
500-1000	31
свыше 1000	9

agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedv-1-2018-arenda/

Общее количество офисных помещений в аренду составило 948. В сегменте офисных площадей лидируют небольшие помещения до 50 до 150 кв.м. (410 предложений), меньше всего представлены помещения свыше 1000 кв.м. – всего 9 предложений:

Таблица 1 Разброс предложения офисных помещений по площади

Площадь помещения, кв.м.	Количество объявлений о сдаче в аренду
до 50	410
50-150	317
150-300	131
300-500	57
500-1000	31
свыше 1000	9

Ценовая ситуация

Общее падение средней стоимости аренды за период 2014-2017 годов составило 22,4% (с 745 до 578 руб./кв.м./мес.), это больше, чем в любом другом сегменте рынка коммерческой недвижимости. К началу 2017 года ситуация некоторым образом стабилизировалась.

Более всего пострадали центральные районы (снижение на 27%), Московский тракт (- 26,7%), Червишевский тракт (-18,1%). Остальные районы города продемонстрировали снижение от 2 до 16%. Только 1,2,3 микрорайоны показали слабый плюс, около 2% относительно арендных ставок середины 2014 года.

Ценовая ситуация

Общее падение средней стоимости аренды за период 2014-2017 годов составило 22,4% (с 745 до 578 руб./кв.м./мес.), это больше, чем в любом другом сегменте рынка коммерческой недвижимости. К началу 2017 года ситуация некоторым образом стабилизировалась.

Более всего пострадали центральные районы (снижение на 27%), Московский тракт (-26,7%), Червищевский тракт (-18,1%). Остальные районы города продемонстрировали снижение от 2 до 16%. Только 1,2,3 микрорайоны показали слабый плюс, около 2% относительно арендных ставок середины 2014 года.

Наименьшая средняя ставка аренды зафиксирована в районе Мыс, Матмассы, Тарманы (442 руб./кв.м./мес.), наибольшая – в 1,2,3 микрорайонах (740 руб./кв.м./мес.). В последнем случае она превысила даже средние показатели Центра, что само по себе примечательно. Причины следует искать в небольшом предложении – это наименее обеспеченный офисами район города.

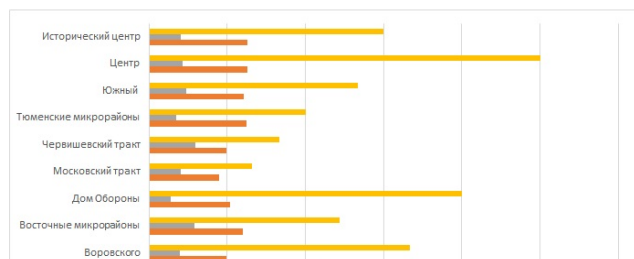


Рис. 2. Арендные ставки в районах Тюмени по итогам 2017 года руб./кв.м./мес.

Таблица 2 Средние, минимальные и максимальные ставки аренды офисных помещений в 2018 году в разрезе по районам города

Район	Объем предложения	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.		
		Среднее значение	минимум	максимум
Заречный	37	577	186	1 200

Рис. 2. Арендные ставки в районах Тюмени по итогам 2017 года руб./кв.м./мес.

Таблица 2 Средние, минимальные и максимальные ставки аренды офисных помещений в 2018 году в разрезе по районам города

Район	Объем предложения	Арендная ставка, руб./кв.м./мес.		
		Среднее значение	минимум	максимум
Заречный	37	577	186	1 200
Мыс, Матмассы, Тарманы	25	442	229	1 111
Окраины	89	465	100	1 500
1, 2, 3 микрорайоны	10	740	279	1 833
4, 5, 6 микрорайоны	27	627	300	1 083
Воровского	63	494	199	1667
Восточные микрорайоны	25	597	292	1 220
Дом Обороны	70	518	136	2 000
Московский тракт	33	445	200	656
Червишевский тракт	31	497	296	833
Тюменские микрорайоны	31	622	171	1 000
Южный	20	604	238	1333

Дом Обороны	70	518	136	2 000
Московский тракт	33	445	200	656
Червишевский тракт	31	497	296	833
Тюменские микрорайоны	31	622	171	1 000
Южный	20	604	238	1333
Центр	256	629	213	2 500
Исторический центр	231	626	204	1 500
Всего		578	100	2 500

Помимо расположения в городской черте на размер арендной ставки оказывает влияние также эффект масштаба, однако это влияние гораздо менее слабое, чем обычно указывает справочная литература. Можно отметить общую тенденцию к снижению, которая, однако, нарушается на уровне офисов от 500 кв.м. Очевидно, что снизившееся предложение позволяет собственникам в какой-то мере диктовать свои условия.

Таблица 3 Изменение средних арендных ставок для офисов в зависимости от площади помещения

Площадь помещения, кв.м.	Количество объявлений о сдаче в аренду	Средняя арендная ставка, руб./кв.м./мес.
до 50	410	593
50-150	317	559
150-300	131	573
300-500	57	562

agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedvy-1-2018-arenda/ условия.

Таблица 3 Изменение средних арендных ставок для офисов в зависимости от площади помещения

Площадь помещения, кв.м.	Количество объявлений о сдаче в аренду	Средняя арендная ставка, руб./кв.м./мес.
до 50	410	593
50-150	317	559
150-300	131	573
300-500	57	562
500-1000	31	584
свыше 1000	9	675

Выводы

Таким образом, в качестве основных тенденций развития рынка аренды офисной недвижимости следует казать следующие:


1. За последние три года падение арендных ставок в г. Тюмени превысило 20%;
2. Наблюдается тенденция к уравниванию арендных ставок на территории города, что связано с увеличивающейся доступностью и развитостью инфраструктуры отдаленных районов;
3. Величина арендных ставок формируется как физическими характеристиками объекта недвижимости, так и достаточностью предложения в отдельных районах города.

Email us

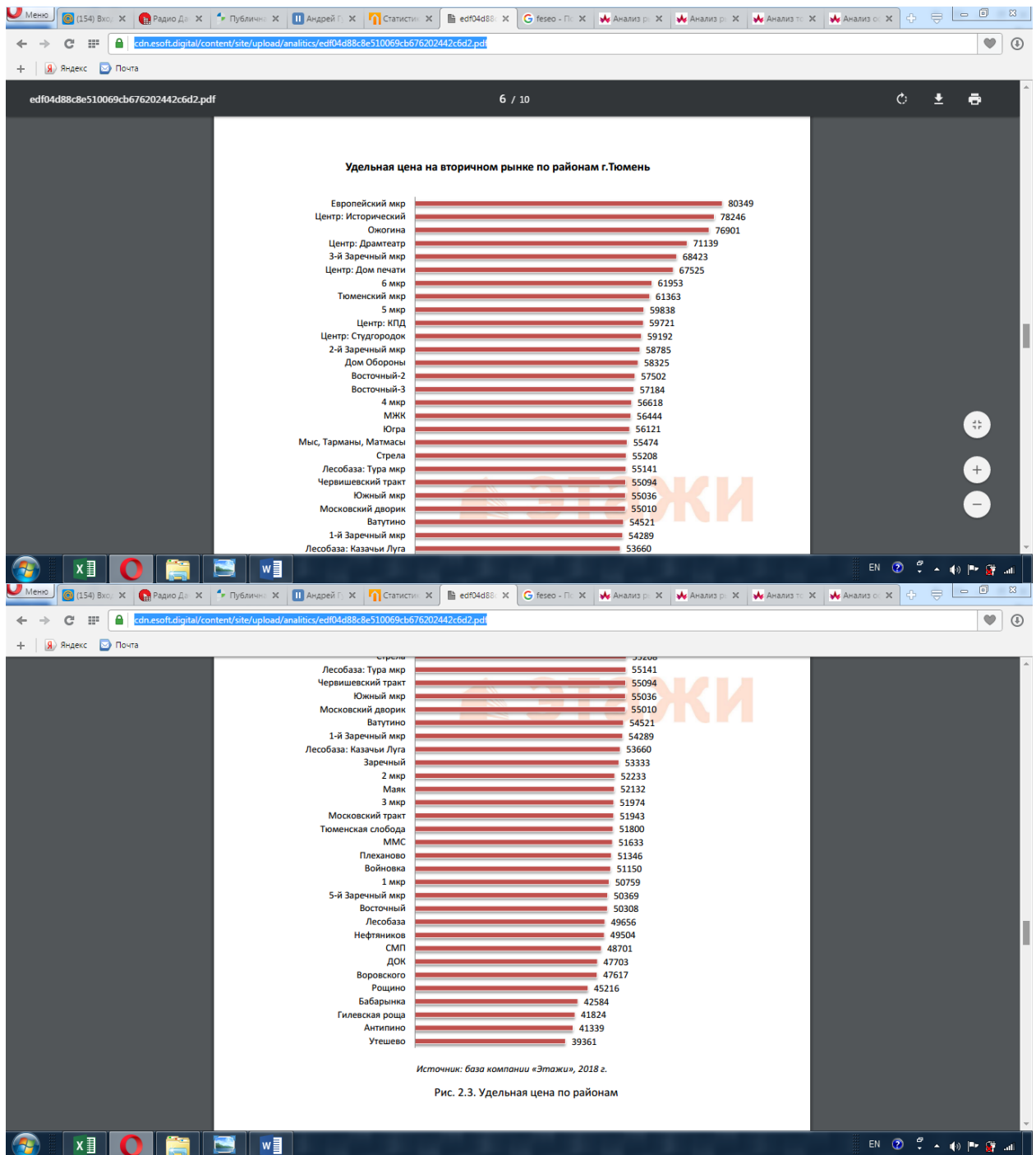
<http://agat-ocenka.ru/analiz-ofisnoi-nedvy-1-2018-arenda/>

edn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf

БЕЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ЗА ФЕВРАЛЬ 2018 Г.¹



EN



<https://cdn.esoft.digital/content/site/upload/analytics/edf04d88c8e510069cb676202442c6d2.pdf>

Приложение 2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области

Дата 01.11.2017

№ 72-00-4001/5002/2017-0146

На основании запроса от 31.10.2017, поступившего на рассмотрение 31.10.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "АВИТАР". ИНН 7203330110. ОГРН 1147232056036. КПП 720301001. Дата регистрации: 08.12.2014 г., наименование органа регистрации: ИФНС России по г. Тюмени №3. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, дом №204В. в период с 08.12.2014 по 25.10.2017 принадлежали(принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	23:37:0107002:203	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки Земли населенных пунктов	
		Адрес:	край Краснодарский, г. Анапа, пр-кт Пионерский, 114в	
		Площадь:	10843 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: Пропорционально площади занимаемого помещения 131, 1 кв.м.	
		дата государственной регистрации:	17.02.2015	
		номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/600/2015-1580/3	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.3.1. вид:		Прочие ограничения/обременения		
		номер государственной регистрации:	23:37:0107002:203-23/026/2017-18	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	23:37:0107002:5777	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Пионерский, д. 114в, пом. №3 в лит. Д	
		Площадь:	131.1 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность (Общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)	
		дата государственной регистрации:	17.02.2015	

Вх №3 от 07.11.2017

1

		номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/600/2015-1580/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 31.01.2015 г.
2.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:37:0107002:5777-23/026/2017-1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:37:0107002:5779
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Пионерский, д. 114в, пом. №2 в лит. Д
		Площадь:	129.8 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность (Общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)
		дата государственной регистрации:	18.02.2015
		номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/600/2015-1590/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 31.01.2015 г.
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1. вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:37:0107002:5779-23/026/2017-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:20
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под нежилое строение - гаражи
		Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, строение 2, 204в
		Площадь:	231 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.03.2006
		номер государственной регистрации:	72-72-01/014/2006-188
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество от 30.12.2005 №05/3-434; Кадастровый план земельного участка от 31.01.2006 №23/06-315, выдавший орган: Территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Тюменской области

		дата государственной регистрации прекращения права:	25.07.2017
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:190
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, 204в, строение 2
		Площадь:	110, 8 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2000
		номер государственной регистрации:	72-01/401-1/2000-696
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Территориального управления Администрации г.Тюмени по Ленинскому административному округу от 05.04.2000 №528
			дата государственной регистрации прекращения права:
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:1659
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под нежилые строения
		Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Республики, 204 г
		Площадь:	446 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.12.2013
		номер государственной регистрации:	72-72-01/565/2013-417
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.11.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:21
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под нежилое строение
		Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, строение 13, 204в

		Площадь:	21, 1 кв. м
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.03.2006
		номер государственной регистрации:	72-72-01/026/2006-293
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество от 30.12.2005 №05/3-432
		дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:179
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, 204в
		Площадь:	2269 кв. м
8.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.02.2001
		номер государственной регистрации:	72-01/401-11/2001-220
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Администрации г.Тюмени от 08.02.2001 №410
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.02.2016
8.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:179
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, 204в
		Площадь:	2269 кв. м
9.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.02.2016
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-4715/2
		основание государственной регистрации:	Решение единственного акционера Закрытого акционерного общества "Всероссийская благотворительная федерация инвалидов спорта Фирма "Олимп-5" от 30.09.2014 №1; Распоряжение Администрации г.Тюмени от 08.02.2001 №410

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-5995/1
	9.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-8878/1
	9.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/136/2016-4680/1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:23:0218006:1261
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, г Тюмень, ул Мельникайте, д 106а
		Площадь:	88, 8 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2000
		номер государственной регистрации:	72-01/401-1/2000-1209
		основание государственной регистрации:	Договор о прекращении обязательств предоставлением отступного от 19.06.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:1703
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улицы Республики, 204в, строение 1
		Площадь:	14, 1 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2000
		номер государственной регистрации:	72-01/401-1/2000-692
		основание государственной регистрации:	Распоряжение от 05.04.2000 №530, выдавший орган Территориальное управление Администрации г Тюмени по Ленинскому административному округу

		дата государственной регистрации прекращения права:		
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:19	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под нежилое здание	
		Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 204 в	
		Площадь:	1802 кв. м	
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.03.2006	
		номер государственной регистрации:	72-72-01/014/2006-190	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество от 30.12.2005 №05/3-433; Кадастровый план земельного участка от 31.01.2006 №23/06-309, выдавший орган: Территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Тюменской области	
			дата государственной регистрации прекращения права:	24.02.2016
		12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	72:23:0220002:19	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов под нежилое здание	
		Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 204 в	
		Площадь:	1802 кв. м	
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.02.2016	
		номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-4714/2	
		основание государственной регистрации:	Решение единственного акционера Закрытого акционерного общества "Всероссийская благотворительная федерация инвалидного спорта Фирма "Олимп-5" от 30.09.2014 №1; Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество от 30.12.2005 №05/3-433; Кадастровый план земельного участка от 31.01.2006 №23/06-309, выдавший орган: Территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Тюменской области	

	дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
13.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-5996/1
13.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/187/2016-8882/1
13.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/136/2016-4683/1
14.	Получатель выписки:	Демидович Валентин Львович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Тюменская область;
Краснодарский край;
Республика Адыгея;
Республика Башкортостан;
Республика Бурятия;
Республика Алтай;
Республика Дагестан;
Республика Ингушетия;
Кабардино-Балкарская Республика;
Республика Калмыкия;
Карачаево-Черкесская Республика;
Республика Карелия;
Республика Коми;
Республика Марий Эл;
Республика Мордовия;
Республика Саха (Якутия);
Республика Северная Осетия;
Республика Татарстан;
Республика Тыва;
Удмуртская Республика;
Республика Хакасия;
Чеченская Республика;
Чувашская Республика;
Алтайский край;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
Приморский край;
Ставропольский край;
Хабаровский край;
Амурская область;
Архангельская область и Ненецкий АО;
Астраханская область;
Белгородская область;
Брянская область;
Владимирская область;
Волгоградская область;
Вологодская область;
Воронежская область;
Ивановская область;

Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Калининградская область;
Калужская область;
Камчатский край и Корякский АО;
Кемеровская область;
Кировская область;
Костромская область;
Курганская область;
Курская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Московская область;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Москва;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Вожева Людмила Николаевна
(инициалы, фамилия)





КОПИЯ ВЕРНА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 24.02.2016
Документы-основания: • Решение единственного акционера Закрытого акционерного общества "Всероссийская благотворительная федерация инвалидного спорта Фирма "Олимп-5" от 30.09.2014 №1
• Распоряжение Администрации г.Тюмени № 410 от 08.02.2001г.
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АВИТАР", ИНН: 7203330110, ОГРН: 1147232056036

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 72:23:0220002:179
Объект права: Офисно-гостиничный комплекс, назначение: нежилое здание, площадь 2 269 кв.м., количество этажей: 9, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г.Тюмень, ул.Республики, д.204в.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 72-72/001-72/001/187/2016-4715/2



Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

72-72/001-72/001/187/2016-4715/2

Директор
А. В. Жаровкин

11.12.2017г.

Перкун С. Г.

ОТЧЕТ ВЕРНА



С.Г. Перкун



Директор
А.В. Сарабьевич
17.12.2017



Листа
Регистратор

С.Г. Перкун

АКТ

КОПИЯ ВЕРНА

приема-передачи нежилого здания

30.09.2014 г.

г. Тюмень
ул. Республики 204 в

ЗАО Всероссийская благотворительная Федерация инвалидного спорта фирма «Олимп-5», расположенная по адресу: г. Тюмень, ул. Республики 204-В, в лице генерального директора Тарабыкина Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «АВИТАР» в лице генерального директора Тарабыкина Александра Викторовича с другой стороны, в присутствии финансового директора Никулиной Ольги Юрьевны на основании реорганизации в форме преобразования ЗАО ВБФИС Фирма «Олимп-5» ПЕРЕДАЕТ, а ООО «АВИТАР» ПРИНИМАЕТ :

1 Нежилое девятиэтажное здание общей площадью 2270,1 кв.м. (в том числе лит. А1 – 1978,0 кв.м., лит. А12 – 292,1 кв.м.), расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики 204-В.
Кадастровый номер : - 72 : 23 : 0220002 : 179

2. Претензий по приему и передаче девятиэтажного здания общей площадью 2270,1 кв.м. (в том числе лит. А1 – 1978,0 кв.м., лит. А12 – 292,1 кв.м.), расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Республики 204-В у сторон НЕ ИМЕЕТСЯ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ЗАО ВБФИС
Фирма «Олимп-5»



[Handwritten signature]

Тарабыкин Александр Викторович



*директор
А. В. Тарабыкин
11.12.2017*

[Handwritten signature]

Генеральный директор
ООО «АВИТАР»



[Handwritten signature]

Тарабыкин Александр Викторович

Финансовый директор
ООО «АВИТАР»

[Handwritten signature]

Никулина Ольга Юрьевна

Межрайонный отдел №1 филиала федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Тюменской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 3

"22" июля 2015 г. № 7200/201/15-226870	
Кадастровый номер:	72:23:0220002:179
Номер кадастрового квартала:	72:23:0220002
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, 204в		
2	Основная характеристика:	площадь	2269.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Офисно-гостиничный комплекс		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	9, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1994		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	40295434,54		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 72-01/401-11/2001-220 от 27.02.2001, Закрытое акционерное общество "Всероссийская благотворительная федерация инвалидного спорта фирма "Олимп-5"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Литера - А1,А12,а1.			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Техник	_____	Н. А. Порошина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



директор
А.В. Карабужкин
11.12.2017



[Handwritten signature]

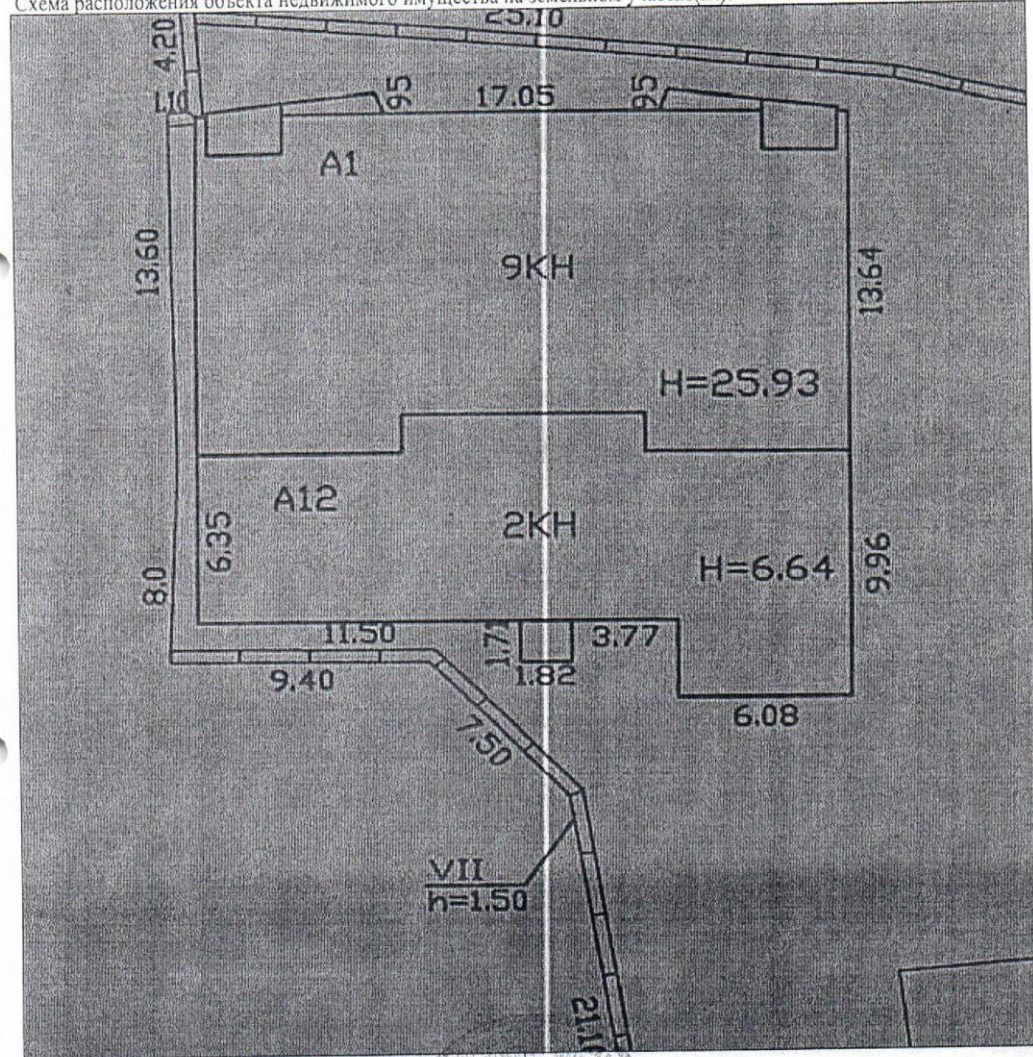
КОПИЯ ВЕРНА

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"22" июля 2015 г. № 7200/201/15-226870			
Кадастровый номер:		72:23:0220002:179	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:275

Техник	Н. А. Порошина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



директор
А. В. Тарабоскин
11.12.2017.



Handwritten signature in blue ink.



КОПИЯ ВЕРНА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

24.02.2016

Документы-основания: • Решение единственного акционера Закрытого акционерного общества "Всероссийская благотворительная федерация инвалидного спорта Фирма "Олимп-5" от 30.09.2014 №1

- Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество № 05/3-433 от 30.12.2005г.
- Кадастровый план земельного участка № 23/06-309 от 31.01.2006г., Территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Тюменской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АВИТАР", ИНН: 7203330110, ОГРН: 1147232056036

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 72:23:0220002:19

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание, площадь 1 802 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Тюмень, ул. Республики, 204в.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 72-72/001-72/001/187/2016-4714/2

Государственный регистратор

Аксёнова Е. В.



Подпись М.В.

72-72/001-72/001/187/2016-4714/2

Генеральный директор
А. В. Маркелович

11.12.2017г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" июля 2015 г. № 7200/201/15-225753

1	Кадастровый номер:	72:23:0220002:19	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	72:23:0220002				
5	Предыдущие номера:	72:23:20:20:04:016	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.06.2003		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 204 в					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: под нежилое здание					
12	Площадь: 18024,0 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3433206,44 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество "Всероссийская благотворительная федерация инвалидов спорта фирма "Олимп-5"	Собственность, № 72-72-01/014/2006-190 от 14.03.2006	—	—		
15	Особые отметки: Кадастровый номер 72:23:0220002:19 равнозначен кадастровому номеру 72:23:02 20 002:0019.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Техник	(полное наименование должности)	Н. А. Порошина	(инициалы, фамилия)
--------	---------------------------------	----------------	---------------------



ген. дир.
И. В. Марабошкин
11.12.2017



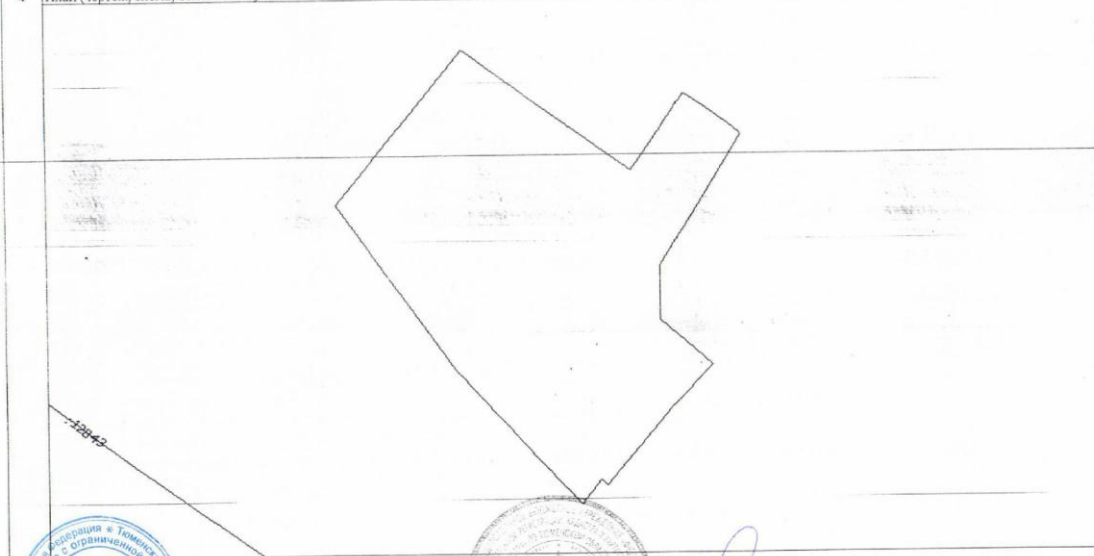
М.П.
(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" июля 2015 г. № 7200/201/15-225753

1	Кадастровый номер:	72:23:0220002:19	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5	Масштаб: 1:600	Условные знаки: —
---	----------------	-------------------

Техник	(полное наименование должности)	Н. А. Порошина	(инициалы, фамилия)
--------	---------------------------------	----------------	---------------------



ген. дир.
И. В. Марабошкин
11.12.2017



М.П.
(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

КОПИЯ ВЕРНА


КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 3	Всего листов: 3
"22" июля 2015 г. № 7200/201/15-226870	
Кадастровый номер:	72:23:0220002:179

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)

Техник (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. А. Порошина (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



Директор
А.В. Карабышев
11.12.2017

204
M

Технический паспорт

*г. Тюмень
ул. Республики № 204в*

г. Тюмень

Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

нежилое

назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

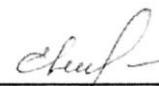
г. Тюмень

улица Республики, 204в

Технический паспорт составлен по состоянию на "06" марта 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а)

Никитина Е.М.
(Ф.И.О.)


(подпись)

Технический паспорт проверил (а)

Чернова Т.В.
(Ф.И.О.)


(подпись)

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей долевой собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
	ЭПО Всероссийского	Исторический		<i>[Подпись]</i>
	Бюджетная	Финансово-кредитная		
	наименование	Исторический		
	информация	08.02.2001: 440		
	сведения о фирме	Синтез		
	"История-5"	Исторический		
		Исторический		
		Исторический		
		Исторический		

II. Экспликация земельного участка кв. м

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь		
	факт.	застроен.	замошен.	озелененная	прочая	
1802	1802	490			1312	

III. Благоустройство здания - кв. м

литера	водопровод	канализация	отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабж.		электроснабжение	лифты - шт.	
			от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские
A1	1976.6	1976.6	1976.6				1976.6	1976.6				1976.6	1976.6		
A2	292.4	292.4	292.4				292.4					292.4			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А1 Год постройки 1994 Число этажей 9

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	износ в %	% износа к строению (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные		3	1	3,0	5	0,2		
2	а) стены и их наружная отделка	ж/бетонные панели		27	1	27,0	5	1,4		
	б) перегородки	ж/бетонные панели								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное	11	1	11,0	5	0,6		
		междуэтажн.	ж/бетонное							
		надподвальн.	ж/бетонное							
4	крыша	мягкая		5	1	5,0	5	0,3		
5	полы	бетонные, линолеум		8	1	8,0	5	0,4		
6	проемы	оконные	2-створный	6	1	6,0	5	0,3		
		дверные	филенчатые							
7	внутренняя отделка	обои, окраска, побелка		5	1	5,0	5	0,3		
8	санитарно- и электротехнические устройства	отопление	есть	20	1	20,0	5	1		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		г. водоснабж.	есть							
		электроосвещ.	есть							
		радио	есть							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
лифты	есть									
9	Прочие работы	есть		15	1	15,0	5	0,8		
итого				100	X	100,0	5,3			

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А12 Год постройки 1998 Число этажей 2

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенный

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	износ в %	% износа к строению (гр.7*гр.8)/100	тек. изм.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные		8	0,87	7,0	5	0,4			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	Р3:Р4=56,90:65,17=0,87	19	0,87	16,5	5	0,8			
	б) перегородки	кирпичные									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное	13	1	13,0	5	0,7			
		между-этажн.	ж/бетонное								
		надподвальн.									
4	крыша	мягкая		3	1	3,0	5	0,2			
5	полы	бетонные		10	1	10,0	5	0,5			
6	проемы	оконные	2-створный	9	1	9,0	5	0,5			
		дверные	филенчатые								
7	внутренняя отделка	штукатурка, панели		21	1	21,0	5	1,1			
8	санитарно- и электротехнические устройства	отопление	есть	8		+4,1	9,4	5	0,5		
		водопровод	есть		+0,8						
		канализация	есть		+0,7						
		г. водоснабж.	есть								
		электроосвещ.	есть								
		радио	есть								
		телефон	есть								
		вентиляция									
печное отопление		-4,2									
9	Прочие работы	есть		9	1	9,0	5	0,5			
итого				100	X	97,9		5,2			

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 5

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по	Поправки	Удельный вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по	Поправки	Удельный вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:							стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м, куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	груп. кап.	клим район	к-ты удар								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204а

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	5	Офисное помещение	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	6	Офисное помещение	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	7	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	8	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	9	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	10	Офисное помещение	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	11	Офисное помещение	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	12	Офисное помещение	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	13	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	14	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	15	Коридор	3.90		3.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	16	Офисное помещение	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	17	Душевая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	18	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	19	Коридор	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	20	Офисное помещение	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	21	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	22	Офисное помещение	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	23	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	24	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	25	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	26	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	27	Тамбур	2.20		2.20	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	28	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	29	Кладовая	1.00		1.00	2.57
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					218.60	165.70	52.90	
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	1	Гостиничный номер	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	2	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	3	Гостиничный номер	7.80	7.80		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	4	Офисное помещение	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	5	Офисное помещение	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	6	Офисное помещение	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	7	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	8	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	9	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	10	Коридор	9.30		9.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	11	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	12	Офисное помещение	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	13	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	14	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	15	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	16	Коридор	3.50		3.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	17	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	18	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	19	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	20	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	21	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	22	Коридор	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	23	Гостиничный номер	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	24	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	25	Гостиничный номер	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	26	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	27	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	28	Коридор	10.10		10.10	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	29	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	30	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	31	Тамбур	2.20		2.20	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Четвертый	32	Шкаф	0.40		0.40	2.57
ИТОГО ПО ЧЕТВЕРТОМУ ЭТАЖУ :					219.30	165.60	53.70	
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	1	Офисное помещение	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	2	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	3	Офисное помещение	9.70	9.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	4	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	5	Гостиничный номер	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	6	Гостиничный номер	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	7	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	8	Туалет	1.00		1.00	2.57

лист экспликации № 2

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли-те-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательн. площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	1	Офисное помещение	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	2	Службное помещение	17.30		17.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	3	Службное помещение	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	4	Коридор	8.40		8.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	5	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	6	Лостирочная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	7	Гладильная	12.60		12.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	8	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	9	Офисное помещение	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	10	Коридор	3.70		3.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	11	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	12	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	13	Техническое помещен.	7.40		7.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	14	Электрощитовая	9.40		9.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	15	Разделочная	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	16	Кухонное помещение	17.20		17.20	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	17	Офисное помещение	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	18	Коридор	3.60		3.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	19	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	20	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	21	Техническое помещен.	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	22	Моечная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	23	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	24	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	25	Коридор	9.60		9.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	26	Служб. помещ. кафе	13.20		13.20	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	27	Служб. помещ. кафе	17.30		17.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	28	Служб. помещ. кафе	7.90		7.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	29	Кладовая	0.90		0.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	30	Тамбур	2.40		2.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	31	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	32	Тамбур	2.50		2.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	33	Коридор	2.50		2.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Первый	34	Туалет	2.20		2.20	2.57
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					223.90	51.80	172.10	
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	1	Офисное помещение	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	2	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	3	Офисное помещение	9.90	9.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	4	Коридор	9.60		9.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	5	Тамбур	2.10		2.10	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	6	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	7	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	8	Офисное помещение	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	9	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	10	Офисное помещение	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	11	Сейфовая	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	12	Коридор	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	13	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	14	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	15	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	16	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	17	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	18	Коридор	3.90		3.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	19	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	20	Офисное помещение	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	21	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	22	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	23	Офисное помещение	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	24	Офисное помещение	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	25	Офисное помещение	9.70	9.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	26	Коридор	9.10		9.10	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Второй	27	Тамбур	2.40		2.40	2.57
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					219.70	160.80	58.90	
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	1	Офисное помещение	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	2	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	3	Офисное помещение	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	4	Офисное помещение	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Третий	5	Офисное помещение	17.40	17.40		2.57

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	аспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	9	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	10	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	11	Гостиничный номер	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	12	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	13	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	14	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	15	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	16	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	17	Коридор	3.50		3.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	18	Офисное помещение	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	19	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	20	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	21	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	22	Шкаф	0.60		0.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	23	Коридор	7.70		7.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	24	Офисное помещение	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	25	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	26	Офисное помещение	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	27	Санузел	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	28	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	29	Коридор	9.60		9.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	30	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Пятый	31	Тамбур	2.20		2.20	2.57
ИТОГО ПО ПЯТОМУ ЭТАЖУ :					219.30	167.50	51.80	
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	1	Офисное помещение	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	2	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	3	Офисное помещение	7.80	7.80		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	4	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	5	Гостиничный номер	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	6	Гостиничный номер	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	7	Ванная	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	8	Туалет	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	9	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	10	Коридор	9.30		9.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	11	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	12	Гостиничный номер	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	13	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	14	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	15	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	16	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	17	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	18	Коридор	3.50		3.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	19	Офисное помещение	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	20	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	21	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	22	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	23	Шкаф	0.60		0.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	24	Коридор	7.70		7.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	25	Офисное помещение	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	26	Офисное помещение	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	27	Офисное помещение	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	28	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	29	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	30	Шкаф	0.40		0.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	31	Коридор	10.10		10.10	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	32	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	33	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Шестой	34	Тамбур	2.20		2.20	2.57
ИТОГО ПО ШЕСТОМУ ЭТАЖУ :					219.30	165.60	53.70	
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	1	Гостиничный номер	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	2	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	3	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	4	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	5	Гостиничный номер	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	6	Гостиничный номер	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	7	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	8	Туалет	1.00		1.00	2.57

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли-те-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещен. по внутреннему обмеру
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	9	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	10	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	11	Гостиничный номер	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	12	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	13	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	14	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	15	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	16	Коридор	3.90		3.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	17	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	18	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	19	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	20	Коридор	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	21	Гостиничный номер	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	22	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	23	Гостиничный номер	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	24	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	25	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	26	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	27	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	28	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Седьмой	29	Тамбур	2.20		2.20	2.57
ИТОГО ПО СЕДЬМОМУ ЭТАЖУ :					218.60	165.70	52.90	
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	1	Гостиничный номер	13.20	13.20		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	2	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	3	Гостиничный номер	7.80	7.80		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	4	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	5	Гостиничный номер	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	6	Гостиничный номер	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	7	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	8	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	9	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	10	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	11	Гостиничный номер	12.50	12.50		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	12	Гостиничный номер	17.10	17.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	13	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	14	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	15	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	16	Коридор	3.90		3.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	17	Гостиничный номер	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	18	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	19	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	20	Коридор	8.70		8.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	21	Гостиничный номер	12.10	12.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	22	Гостиничный номер	17.30	17.30		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	23	Гостиничный номер	12.60	12.60		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	24	Ванная	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	25	Туалет	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	26	Коридор	10.50		10.50	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	27	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	28	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Восьмой	29	Тамбур	2.20		2.20	2.57
ИТОГО ПО ВОСЬМОМУ ЭТАЖУ :					219.30	165.60	53.70	
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	1	Коридор	3.90		3.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	2	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	3	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	4	Тамбур	2.30		2.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	5	Комната гигиены	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	6	Коридор	9.70		9.70	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	7	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	8	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	9	Гостиничный номер	13.00	13.00		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	10	Гостиничный номер	17.40	17.40		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	11	Гостиничный номер	7.90	7.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	12	Кабинет	8.70	8.70		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	13	Гостиничный номер	30.10	30.10		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	14	Комната отдыха	9.90	9.90		2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	15	Туалет	1.00		1.00	2.57

лист экспликации № 4

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по внутреннему обмеру
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	16	Сауна	3.20		3.20	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	17	Тренажерная	17.30		17.30	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	18	Бильярдная	30.40		30.40	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	19	Ванная	2.60		2.60	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	20	Туалет	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	21	Банкетный зал	30.90		30.90	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	22	Службное помещение	7.80		7.80	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	23	Кладовая	1.00		1.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	24	Тамбур	2.00		2.00	2.57
A1	Офисно-гостин компл.	Девятый	25	Коридор	10.30		10.30	2.57
ИТОГО ПО ДЕВЯТОМУ ЭТАЖУ :					218.60	87.00	131.60	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					1976.60	1295.30	681.30	

лист экспликации № 5

06.03.06 Никитина

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	35	Бар	3.80		3.80	3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	36	Кафе	53.10		53.10	3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	37	Комната гигиены	3.20		3.20	3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	38	Холл	30.60		30.60	3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	39	Тамбур	3.70		3.70	3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	40	Офисно-торговый зал	41.10	41.10		3.44
A12	Офисно-гостин компл.	Первый	41	Комн. администрации	5.40	5.40		3.44
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					140.90	46.50	94.40	
A12	Офисно-гостин компл.	Второй	28	Офисно-банкетный зал	61.80	61.80		2.50
A12	Офисно-гостин компл.	Второй	29	Конференцзал	89.70	89.70		2.50
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					151.50	151.50	0.00	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					292.40	198.00	94.40	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

06.03.06 Никитина

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A1	Подвал	Подвал	1	Подвал	17.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	2	Подвал	17.40			2.50
A1	Подвал	Подвал	3	Подвал	10.00			2.50
A1	Подвал	Подвал	4	Подвал	10.00			2.50
A1	Подвал	Подвал	5	Подвал	17.40			2.50
A1	Подвал	Подвал	6	Подвал	17.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	7	Подвал	12.70			2.50
A1	Подвал	Подвал	8	Подвал	17.20			2.50
A1	Подвал	Подвал	9	Подвал	17.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	10	Подвал	17.20			2.50
A1	Подвал	Подвал	11	Подвал	17.20			2.50
A1	Подвал	Подвал	12	Подвал	17.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	13	Подвал	12.60			2.50
A1	Подвал	Подвал	14	Подвал	4.10			2.50
A1	Подвал	Подвал	15	Подвал	4.10			2.50
A1	Подвал	Подвал	16	Подвал	3.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	17	Подвал	9.00			2.50
A1	Подвал	Подвал	18	Подвал	3.30			2.50
A1	Подвал	Подвал	19	Подвал	4.10			2.50
A1	Подвал	Подвал	20	Подвал	4.10			2.50
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					232.90	0.00	0.00	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					232.90	0.00	0.00	

лист экспликации № 1

06.03.06 Никитина

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн площадь	высота помещен по внутр обмеру
A1	Лоджия	Первый	42	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Первый	43	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Первый	44	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Первый	45	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Второй	30	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Второй	31	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Второй	32	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Второй	33	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Третий	30	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Третий	31	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Третий	32	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Третий	33	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Четвертый	33	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Четвертый	34	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Четвертый	35	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Четвертый	36	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ЧЕТВЕРТОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ЧЕТВЕРТОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ЧЕТВЕРТОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Пятый	32	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Пятый	33	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Пятый	34	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Пятый	35	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ПЯТОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ПЯТОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ПЯТОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Шестой	35	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Шестой	36	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Шестой	37	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Шестой	38	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ШЕСТОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ШЕСТОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ШЕСТОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Седьмой	30	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Седьмой	31	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Седьмой	32	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Седьмой	33	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО СЕДЬМОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО СЕДЬМОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО СЕДЬМОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Восьмой	30	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Восьмой	31	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Восьмой	32	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Восьмой	33	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ВОСЬМОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ВОСЬМОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ВОСЬМОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
A1	Лоджия	Девятый	28	Лоджия	5.20			2.57
A1	Балкон	Девятый	29	Балкон	2.60			2.57
A1	Балкон	Девятый	30	Балкон	2.60			2.57
A1	Лоджия	Девятый	31	Лоджия	5.20			2.57
	Лоджия			ИТОГО ПО ДЕВЯТОМУ ЭТАЖУ :	10.40	0.00	0.00	
	Балкон			ИТОГО ПО ДЕВЯТОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Республики, д. 204в

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательная площадь	высота помещен- ия по внут- реннему обмеру
	Балкон			ИТОГО ПО ДЕВЯТОМУ ЭТАЖУ :	5.20	0.00	0.00	
				ИТОГО ПО ДЕВЯТОМУ ЭТАЖУ :	15.60	0.00	0.00	
****	Дожде	*****	*****	итого все помещения	93.60	0.00	0.00	
****	Балкон	*****	*****	итого все помещения	46.80	0.00	0.00	
****	*****	*****	*****	ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	140.40	0.00	0.00	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 2

06.03.06 Никитин

Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печать 19 листов
«*АТ*» 029 200 г.





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

29.10.2015 № 07-06940/15 ✓
на № б/н от 14.10.2015

Генеральному директору
Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков

Мизину А.А.

ул. Ставропольская, д. 5, оф. 502, 508,
г. Краснодар, 350033

Sro.raoyufo@gmail.com

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО РАО
Место нахождения некоммерческой организации	350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Мизин Александр Анатольевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	30.12.2011
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0013

Начальник Управления по контролю и
надзору в сфере саморегулируемых
организаций

Т.Б. Новицкая

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00*11-93

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» февраля 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00743
номер свидетельства

**Ковалева
Ольга Юрьевна**

ИНН 720505935872

Россия, 625051, г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 83, кв. 19

Паспорт: 7104 131448, выдан УВД г.Ишима и Ишимского района Тюменской области,
18.12.2003, код подразделения 722-027

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Ковалевой Ольги Юрьевны

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

о том, что **Ковалева Ольга Юрьевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«12» ноября 2013 года за регистрационным номером № 00387.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» февраля 2016г.

Дата составления выписки «02» февраля 2016г.

Президент СРО РАО _____



К. И. Овчинников

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/00797/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/00797/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Ковалева Ольга Юрьевна**
Местонахождение: *Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Василия Гольцова, 8, кв.137.*
ИНН

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока

Полис № 7591R/776/00797/8

Страховщик



Страхователь



115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «19» февраля 2018г. и действует до «18» февраля 2019г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Мысовских А.Ю./

Страхователь:

/Ковалева О.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г.Тюмень
«19» февраля 2018 г.

Полис № [redacted] /776/ [redacted] /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000768-1

« 21 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ковалевой Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » ноября 2017 г. № 24

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 2020 г.

К 1 13

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Тюмень

Государственное образовательное

учреждение

высшего профессионального образования

«Тюменский государственный

университет»

ДИПЛОМ

ВСВ 1597291

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2005 года

Ковалевой
Ольге Юрьевне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

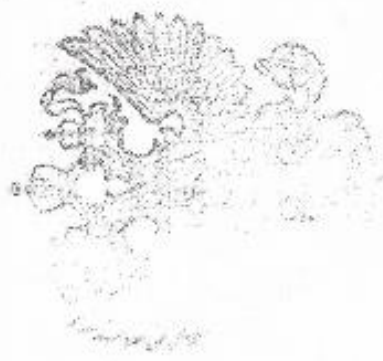
ЭКОНОМИСТ

специальности
«Финансы и кредит»



Вручила
Ковалева

Handwritten initials and signature



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
СОУДАКА ТРИНЕРИМ ДОКУМЕНТОМ
В ВЕДЕНИИ ОБРАЗОВАНИЯ

Регистрационный номер 25-1117 01 июля 2005 года

ПОЛИС N176600-035-000006
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
 Адрес: 625016 г. Тюмень, ул. Александра Логунова 18/3
 ИНН: 7203321041

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,09	4500 (Четыре тысячи пятьсот) руб.

Лимиты ответственности Страховщика – не установлены.
 Франшизы - не установлены.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «08» августа 2017 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N176600-035-000006 от 14.08.2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «14» августа 2017 г. по «13» августа 2018 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N176600-035-000006 от 14.08.2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: Тюменский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625000 г. Малыгина 84 корпус 1, офис 301. Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень ул. Малыгина 84 корпус 1, офис 301. ИНН / КПП 7705041231 / 720202001 р/с 40701810667100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 Пушкарев Д.Ю./</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки «Эксперт» Юридический/почтовый адрес: 625016 г. Тюмень, ул. Александра Логунова 18/3 Расчетный счет 40702810510000022383 в АО «Тинькофф Банк» ИНН 7203321041 БИК 044525974 Корр.счет 30101810145250000974 Арбабаев М. Ж./</p>
---	--



