



Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42,
E-mail: mstkstcoe@mail.ru

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
20 марта 2019 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№88-19-02-65

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

Заказчик отчета об оценке:

Общество с ограниченной ответственностью «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»
в лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича

20 марта 2019 года

ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1.,
тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mstkstcoe@mail.ru



ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru

Сахарову Алексею Игоревичу

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с Договором № 88-19-02-65 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 08 февраля 2019 г., оценщики ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» провели оценку недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР», по состоянию на 20 марта 2019 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР», по состоянию на 20 марта 2019 года, составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая Стоимость (рублей) без НДС
1	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	4 720 719
2	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	21 539 449
3	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	12 223 959
4	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	24 474 437
5	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	49 908 043
6	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	65 469 797
7	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 761 174
8	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	10 133 747
Итого		212 231 325

212 231 325 (двести двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча триста двадцать пять) рублей без НДС

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	См. «ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»			
Балансовая стоимость:	-			
Номер и дата отчета	№88-19-02-65 от 20 марта 2019 года			
Правообладатель:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»			
Имущественные права на объект оценки:	Право аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25 Право аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29 Право собственности на остальные объекты оценки.			
Основания для проведения оценки:	Договор №88-19-02-65 от 08 февраля 2019 года			
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей.				
№ п/п	Наименование	Сравнительный подход руб. без НДС	Затратный подход руб. без НДС	Доходный подход руб.
1	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	4 720 719	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	21 539 449	Не применялся	Не применялся
3	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	12 223 959	Не применялся	Не применялся
4	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	24 474 437	Не применялся	Не применялся
5	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	45 420 925	Не применялся	54 715 669
6	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	61 349 092	Не применялся	69 884 838

7	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 743 183	Не применялся	23 780 451
8	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	10 133 747	Не применялся	Не применялся
Ликвидационная стоимость		Не определялась		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		212 231 325 (двести двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча триста двадцать пять) руб. без НДС		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в Договоре № 88-19-02-65 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 08 февраля 2019 года. Основопологающие моменты Задания на оценку представлены ниже.

Объект оценки:	См. «ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»
Имущественные права на объект оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Право аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1 2. Право собственности на земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт. 3. Право собственности на земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка) 4. Право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 5. Право собственности на Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по

	<p>адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а</p> <p>6. Право собственности на Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.</p> <p>7. Право собственности на Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23</p> <p>8. Право аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1</p>
Цели и задачи оценки:	<p>Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках конкурсного производства</p> <p>Определение рыночной стоимости необходимо выполнить без указания интервалов стоимости.</p>
Предполагаемое использование отчета об оценке:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости:	Рыночная.
Дата оценки:	20 марта 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. п. «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» отчета об оценке №88-19-02-65
Список предоставленных копий документов:	<ul style="list-style-type: none"> • Технический паспорт №23 от 23.03.2010 • Кадастровый паспорт от 01.04.2010 • Справка незавершенного строительством объекта от 10 февраля 2009 • Кадастровый паспорт от 18.02.2009 • Акт осмотра коммерческой недвижимости от 27.11.2017 • Технический паспорт от 30.11.2007 • Кадастровый паспорт № 23/08-8585 от 23.07.2008 • Свидетельство о ГРП №72НЛ 707676 от 24.03.2010 • Свидетельство о ГРП №72НЛ 677622 от 24.03.2010 • Технический паспорт от 29.12.2008 • Свидетельство о ГРП №72НЛ 924448 от 09.09.2010 • Свидетельство о ГРП №72НЛ 924447 от 09.09.2010 • Свидетельство о ГРП №86АБ 978585 от 19.11.2014 • Свидетельство о ГРП №86АБ 027799 от 24.03.2010

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР» в лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 29.11.18 № А40-30331/18 ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР» ИНН: 7705907190 КПП: 770501001 ОКПО: 64554670 ОГРН: 1107746004190 Юридический адрес: 115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19
Сведения об оценщике	
Оценщики	Перов Евгений Андреевич , - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..
Юридическое лицо, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
Место нахождения юридического лица:	141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725281986, КПП 505001001, ОГРН 1157746678990 Р/сч. 40702810702520000401 БИК 044525593 Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593
Генеральный директор:	Перов Евгений Андреевич
Страховой полис юридического лица:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №210001/19/021367/2201020 от 01.03.2019 года, выдан ООО СО «Верна», на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия: с 02.03.2019 г. по 01.03.2020 г.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Утверждения о фактах, представленных в отчетах, правильны и основываются на знаниях Оценщика. Анализ и заключения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.

Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета об оценке.

Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.

Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Определение рыночной стоимости основано на представленных документах.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке.

Профессиональная квалификация оценщика:

Оценщик – Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продано по указанной рыночной стоимости.

12. Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.

13. Стоимость объектов недвижимости в данном отчете указана без учета НДС.

14. Земельные участки НДС не облагаются согласно "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" пп. 6 п. 2 ст. 146 от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 11.10.2018)

6. НОРМАТИВНАЯ БАЗА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 21 и пп.15 п. 2 ст. 146.

3. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Закон обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФЗ является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

4. Федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

5. Стандарты оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», - *стандарт обязателен к применению членами СРО.*

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»

7. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого объекта. Определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- Справочная и учебная литература.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в

собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Принцип наиболее эффективного использования — тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Балансовая стоимость - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Арендная плата - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок по средством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон, нет принуждения совершить сделку».

9. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: Договор №88-19-02-65 от 08 февраля 2019 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью "РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР" в лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 29.11.18 № А40-30331/18 и ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» в лице генерального директора Перова Евгения Андреевича.

10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, часть 1 (ст. 209), Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Предполагаемое использование - **Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства.**

Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

11. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки:

- Технический паспорт №23 от 23.03.2010
- Кадастровый паспорт от 01.04.2010
- Справка незавершенного строительством объекта от 10 февраля 2009
- Кадастровый паспорт от 18.02.2009
- Акт осмотра коммерческой недвижимости от 27.11.2017
- Технический паспорт от 30.11.2007
- Кадастровый паспорт № 23/08-8585 от 23.07.2008
- Свидетельство о ГРП №72НЛ 707676 от 24.03.2010
- Свидетельство о ГРП №72НЛ 677622 от 24.03.2010
- Технический паспорт от 29.12.2008
- Свидетельство о ГРП №72НЛ 924448 от 09.09.2010
- Свидетельство о ГРП №72НЛ 924447 от 09.09.2010
- Свидетельство о ГРП №86АБ 978585 от 19.11.2014
- Свидетельство о ГРП №86АБ 027799 от 24.03.2010

В качестве источников информации использовались такие средства массовой информации и Интернет-сайты:

- Интернет сайт: <http://www.cian.ru>
- Интернет сайт: <http://www.avito.ru>
- Интернет сайт: <http://www.avito.ru>
- И другие источники

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

В качестве аналогов объекта оценки использовались предложения по продаже сопоставимых объектов, вся информация по сопоставимым объектам была получена в ходе анализа предложений, представляемых в средствах массовой информации, визуальный осмотр сопоставимых объектов не проводился.

Оценщик – Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.

12. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана необходимая информация. Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества по г. Сургут и г. Тюмень, а также близлежащих регионов. Учитывая специфику объектов оценки, также были проанализированы данные по рынку в других крупных городах. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись в результате изучения технической и правоустанавливающей документации.

Объект оценки:

Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1

Характеристика местоположения	
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1
Кадастровый номер	86:10:0101236:25
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Торговое, транспортное. По документу: под автосалон
Площадь	6531 кв.м
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	низкая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Аэрофлотская

Земельные участки ¹



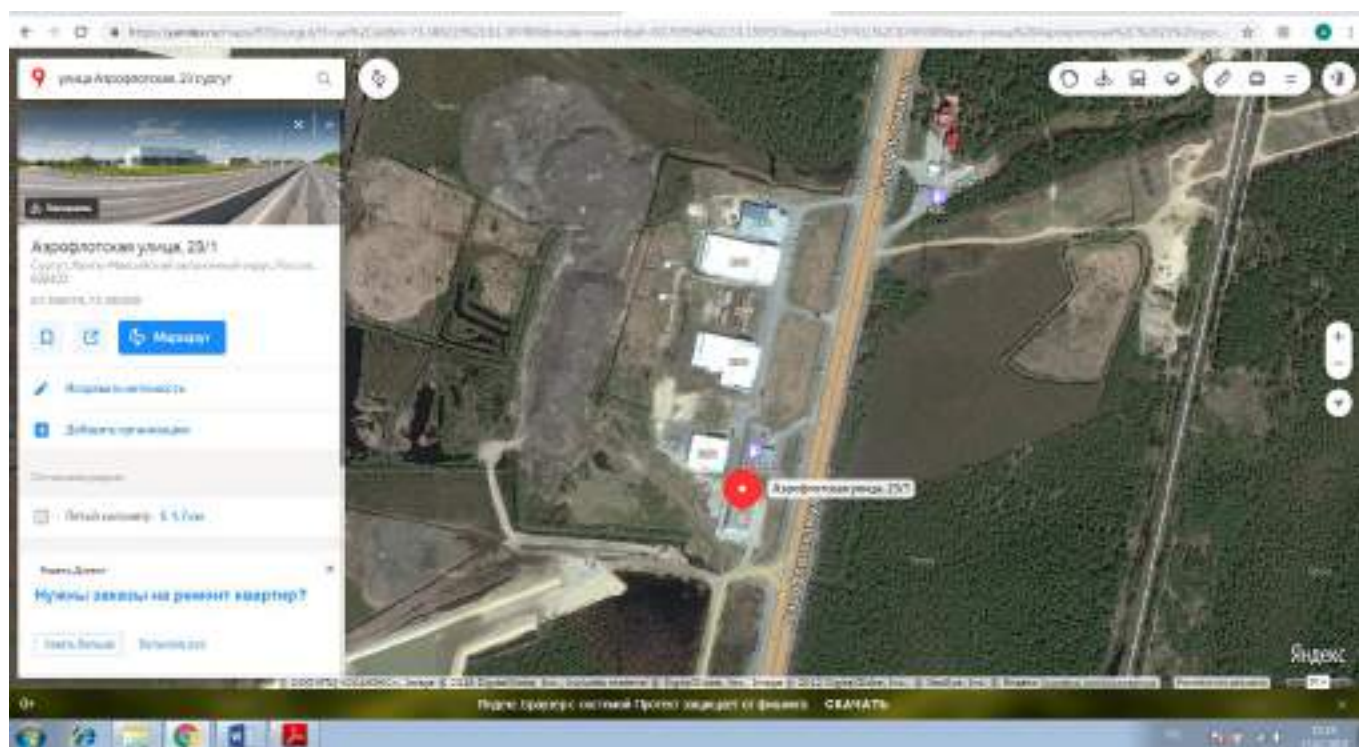
1. **86:10:0101236:25** △ ★ ^
 Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Сургут, ул Аэрофлотская
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	86:10:0101236:25
Кад. квартал:	86:10:0101236
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Сургут, ул Аэрофлотская
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	48 613 367,88 руб.
Уточненная площадь:	6 531 кв. м
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
по документу:	под автосалон "PAG"
Кадастровый инженер:	ООО "Геостройпроект"
Дата постановки на учет:	21.08.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	21.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.03.2017

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:
ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»
ИНН: 7705907190
КПП: 770501001
ОКПО: 64554670
ОГРН: 1107746004190
Юридический адрес:

Объект оценки:

Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.

Характеристика местоположения	
Адрес объекта оценки	Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.
Кадастровый номер	72:23:0231002:192
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения комплекса автосалонов
Площадь	9424 кв.м
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	высокая
Близость к магистралям	Вдоль Ялтуновского тракта

Участки ▾ 72:23:0231002:192 ✕ Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **72:23:0231002:192**

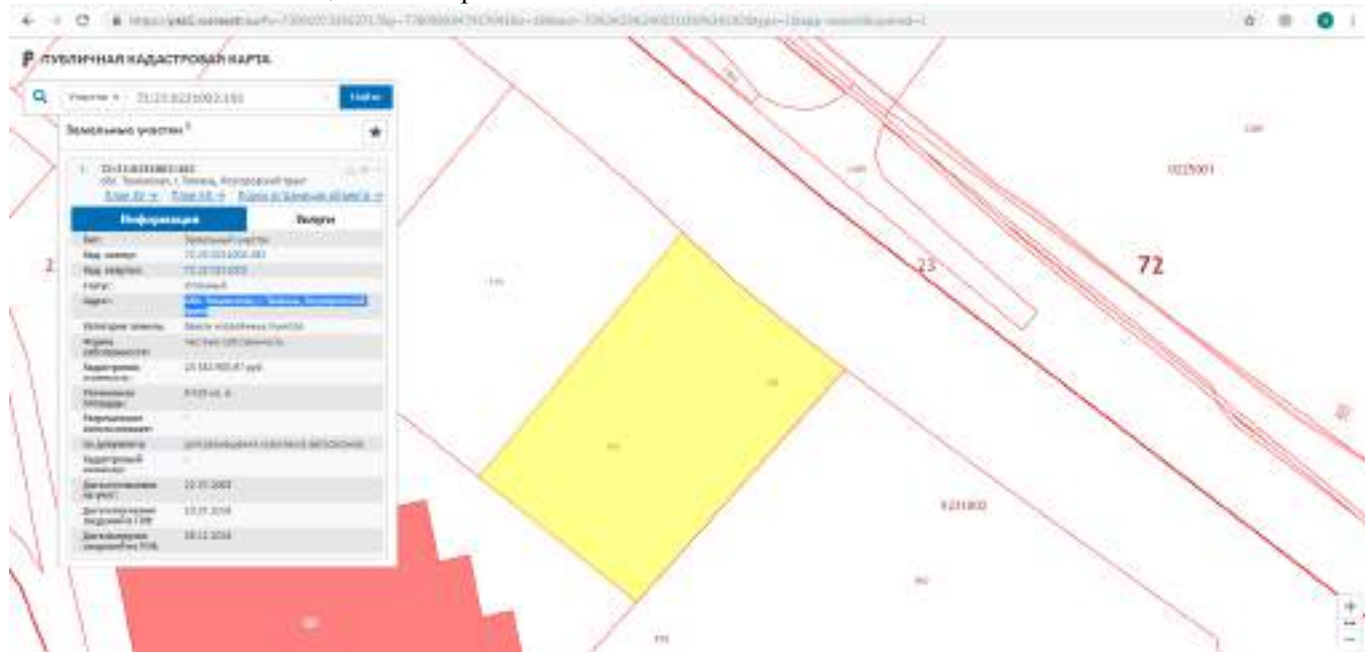
обл. Тюменская, г. Тюмень, Ялтуновский тракт

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

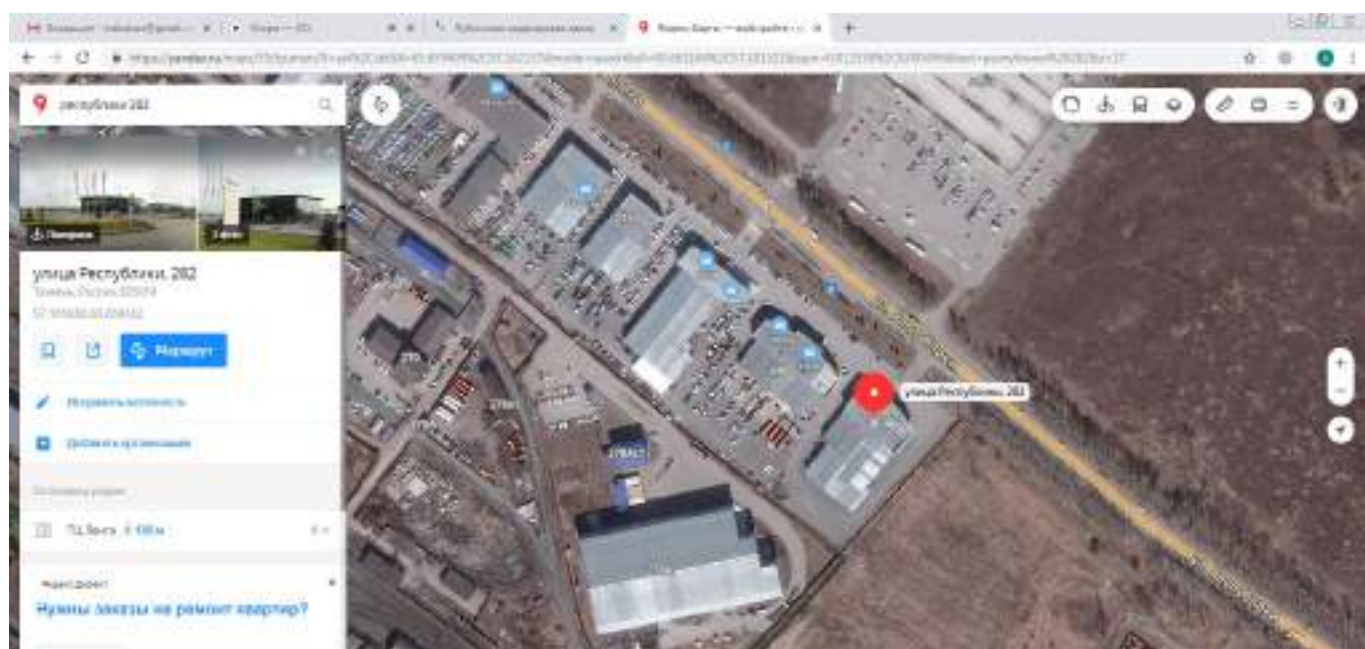
▲ ★ ∧

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	72:23:0231002:192
Кад. квартал:	72:23:0231002
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, Ялтуновский тракт
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	23 532 905,97 руб.
Уточненная площадь:	9 423 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения комплекса автосалонов
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	22.07.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	10.07.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.11.2018

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190

КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 1

Объект оценки:

Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)

Характеристика местоположения	
Адрес объекта оценки	Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)
Кадастровый номер	72:23:0231002:196
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения автосалона и комплекса торговых центров
Площадь	5022 кв.м
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	высокая
Близость к магистралям	Вдоль Ялтуновского тракта

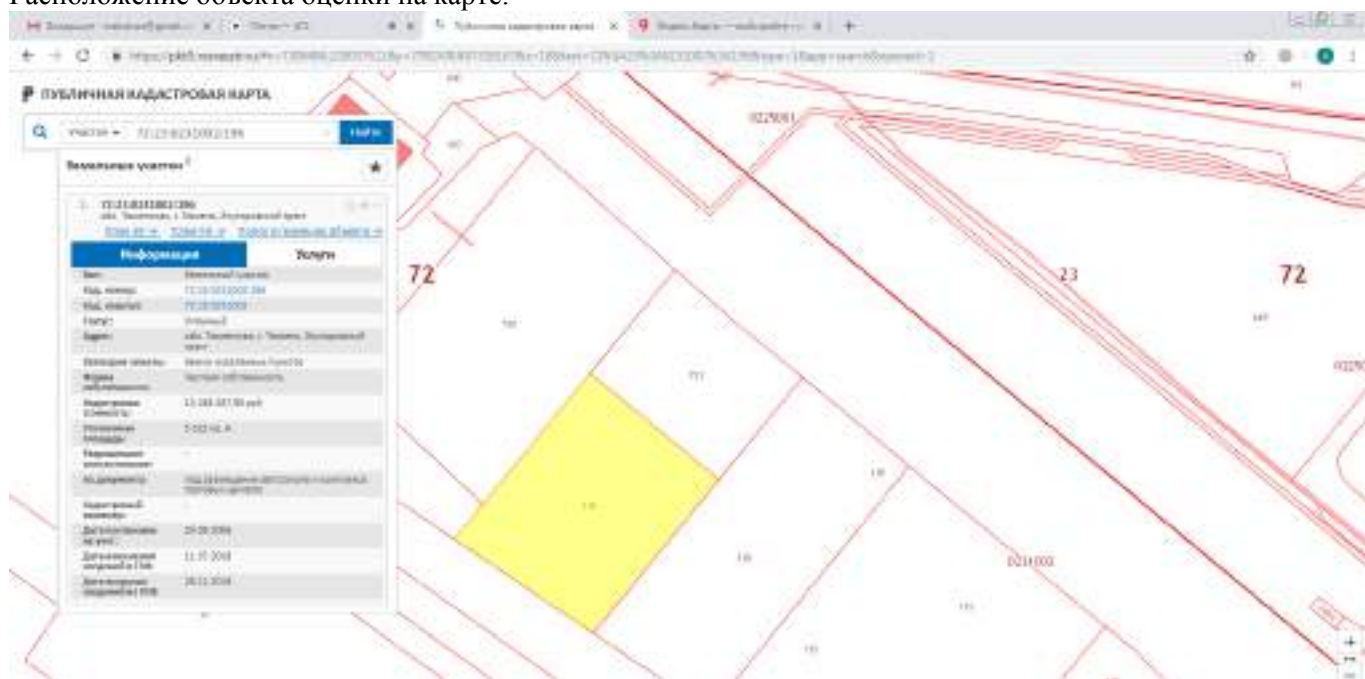
Участки ▾ 72:23:0231002:196 × [Найти](#)

Земельные участки ¹



1. 72:23:0231002:196 △ ★ ∧	
обл. Тюменская, г. Тюмень, Ялтуновский тракт	
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →	
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	72:23:0231002:196
Кад. квартал:	72:23:0231002
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, Ялтуновский тракт
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 248 487,98 руб.
Уточненная площадь:	5 022 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под размещение автосалона и комплекса торговых центров
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	24.09.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	11.07.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.11.2018

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190

КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

Объект оценки:

Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4

Характеристики расположения объекта оценки	
Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	4219
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	Низкая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Аэрофлотская
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокой интенсивности

Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	Ш
Год постройки	Техпаспорт выдан 10.02.2009
Процент готовности здания (по техпаспорту), %	43%
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	-
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	-
Материал фундамента здания	Свайный с монолитными железобетонным растерком
Материал стен	Стальной каркас, навесный сэндвич-панели
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Внешний вид фасада здания	Остекление, сэндвич-панели.
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Отсутствует
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Противопожарная безопасность	Отсутствует
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190

КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

Объект оценки:

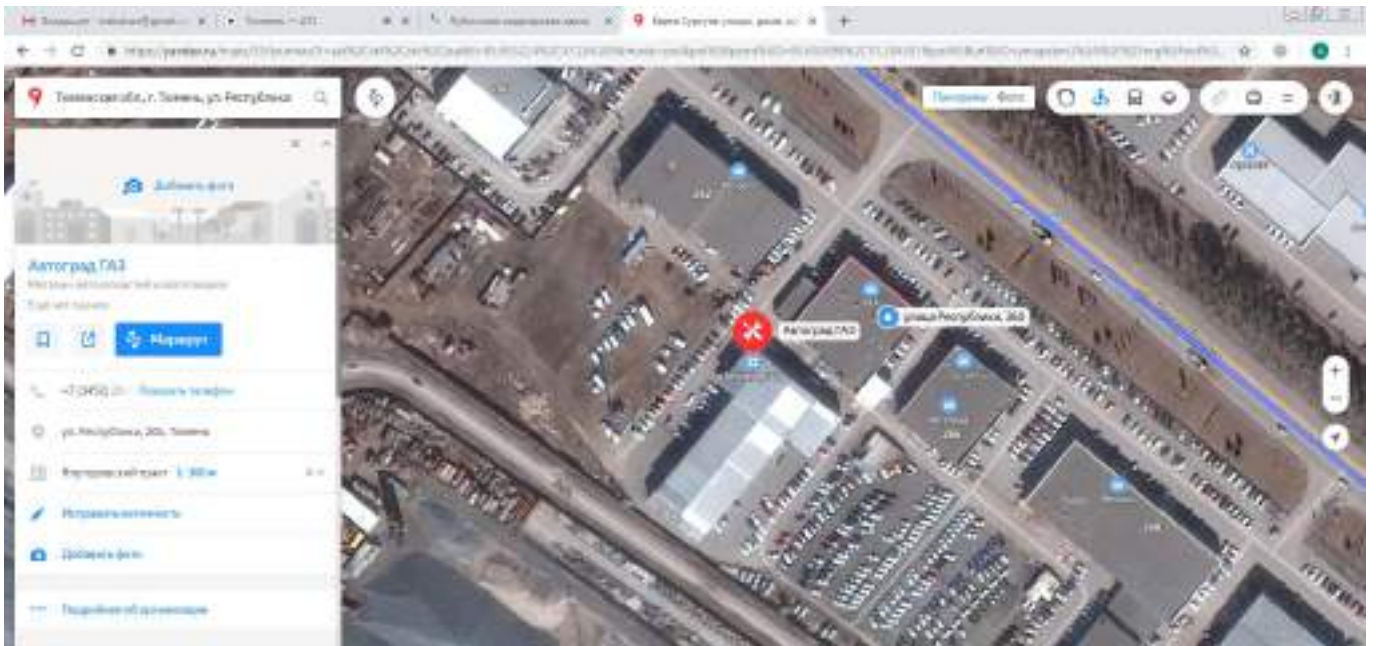
Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.

Характеристики расположения объекта оценки	
Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	2673,3
Адрес объекта оценки	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	средняя
Близость к магистралям	Вдоль ул. Республики
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокой интенсивности

Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	I
Год постройки	2008
Процент износа здания (по техпаспорту), %	0%
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	0%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	1
Материал фундамента здания	Свайный
Материал стен	Металл с утеплителем
Характеристика перекрытий	-
Внешний вид фасада здания	Металл, Остекление
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Среднее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Противопожарная безопасность	Есть
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190/КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

Объект оценки:

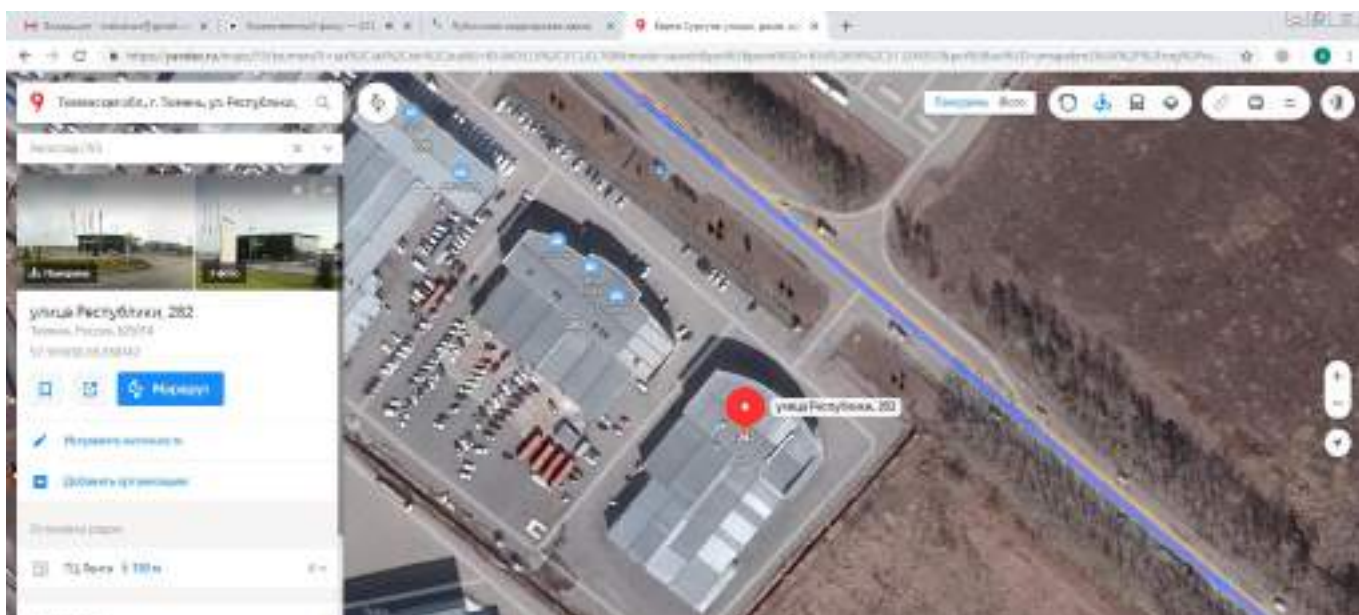
Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282

Характеристики расположения объекта оценки	
Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282	4325,4
Адрес объекта оценки	Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	средняя
Близость к магистралям	Вдоль ул. Республики
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокой интенсивности

Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	I
Год постройки	2007
Процент износа здания (по техпаспорту), %	0%
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	0%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	1 и антресоль
Материал фундамента здания	Свайные
Материал стен	Металл с утеплителем
Характеристика перекрытий	Металл с утеплителем
Внешний вид фасада здания	Металл, Остекление
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Противопожарная безопасность	-
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190/КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

Объект оценки:

Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23

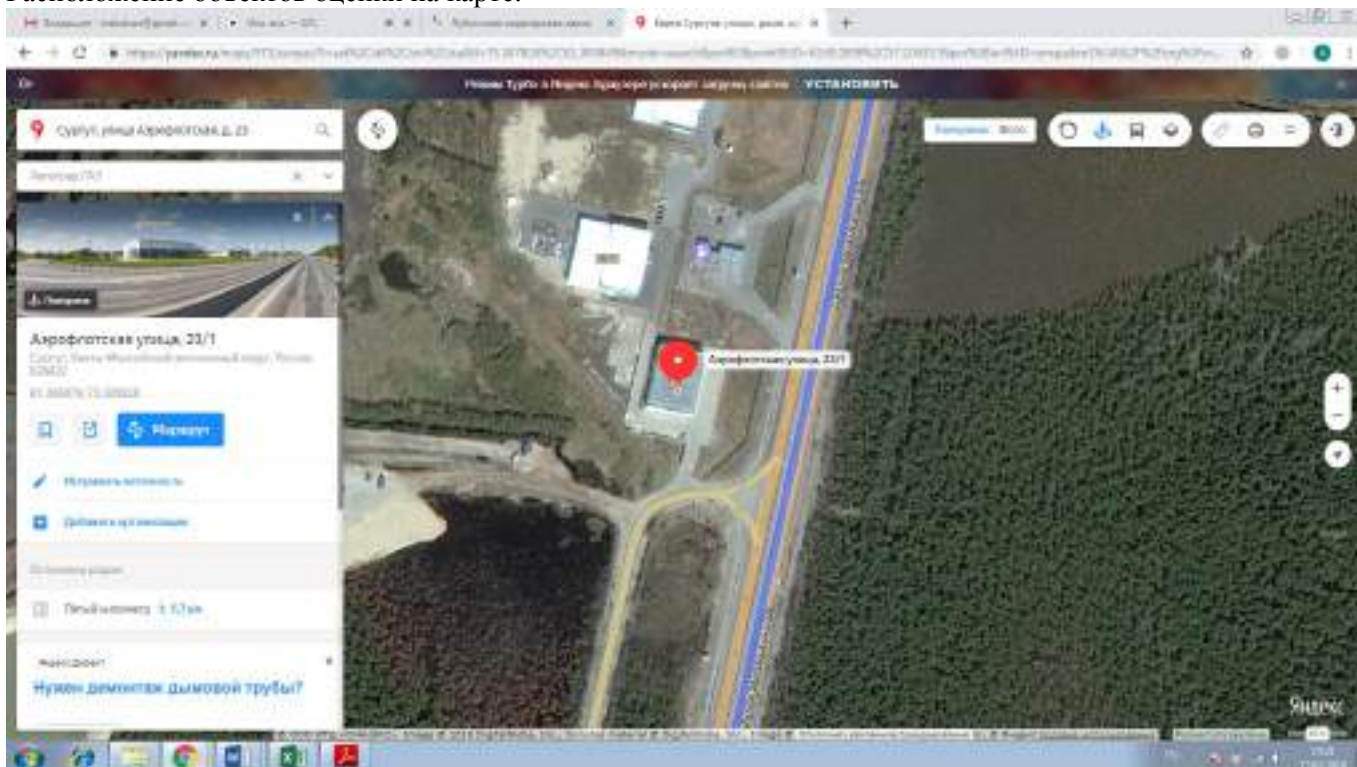
Характеристики расположения объекта оценки	
Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	1386,4
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	низкая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Аэрофлотская
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокой интенсивности

Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	III
Год постройки	2007
Процент износа здания (по техпаспорту), %	0%
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	0%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	1
Материал фундамента здания	Свайный, с монолитным железобетонным ростверком
Материал стен	Стальной каркас, навесный сэндвич-панели
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Внешний вид фасада здания	Остекление, сэндвич-панели.
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта

Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Противопожарная безопасность	-
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объектов оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190/КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

Объект оценки:

Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1

Характеристика местоположения	
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1
Кадастровый номер	86:10:0101236:29
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для окончания строительства автосалона
Площадь	17 457 кв.м
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	низкая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Аэрофлотская

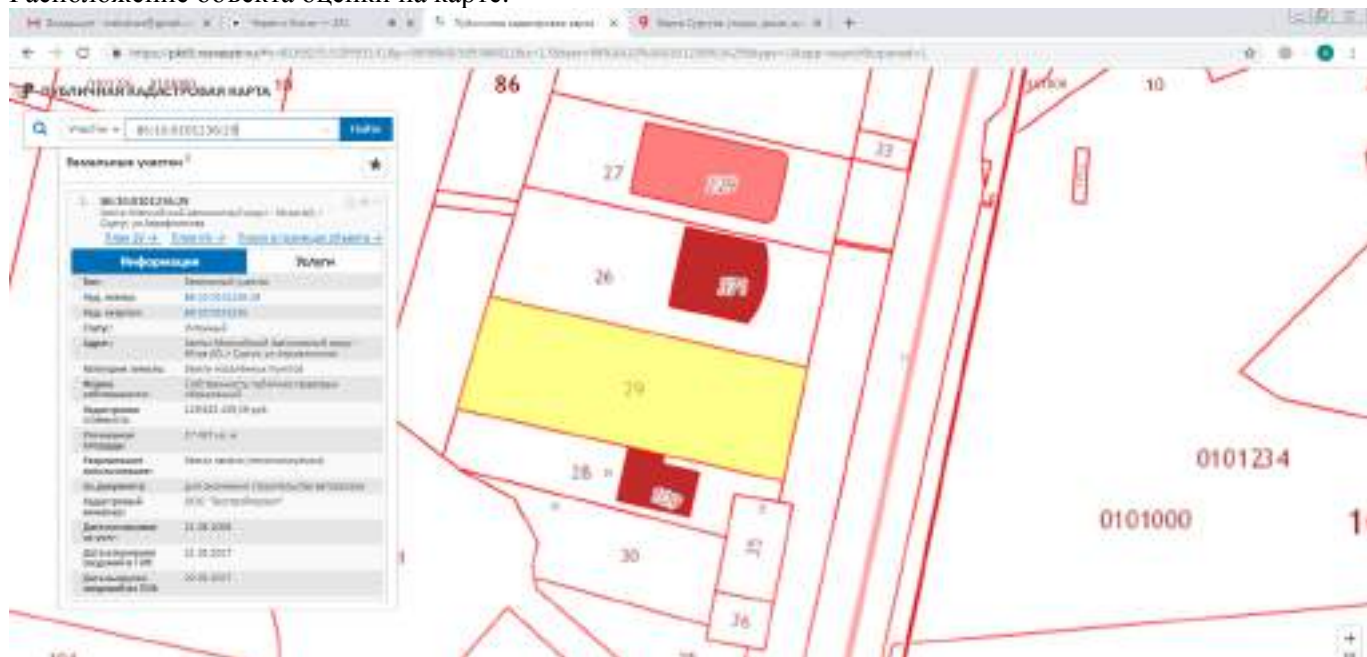
Участки ▾ 86:10:0101236:29 × Найти

Земельные участки ¹ ★

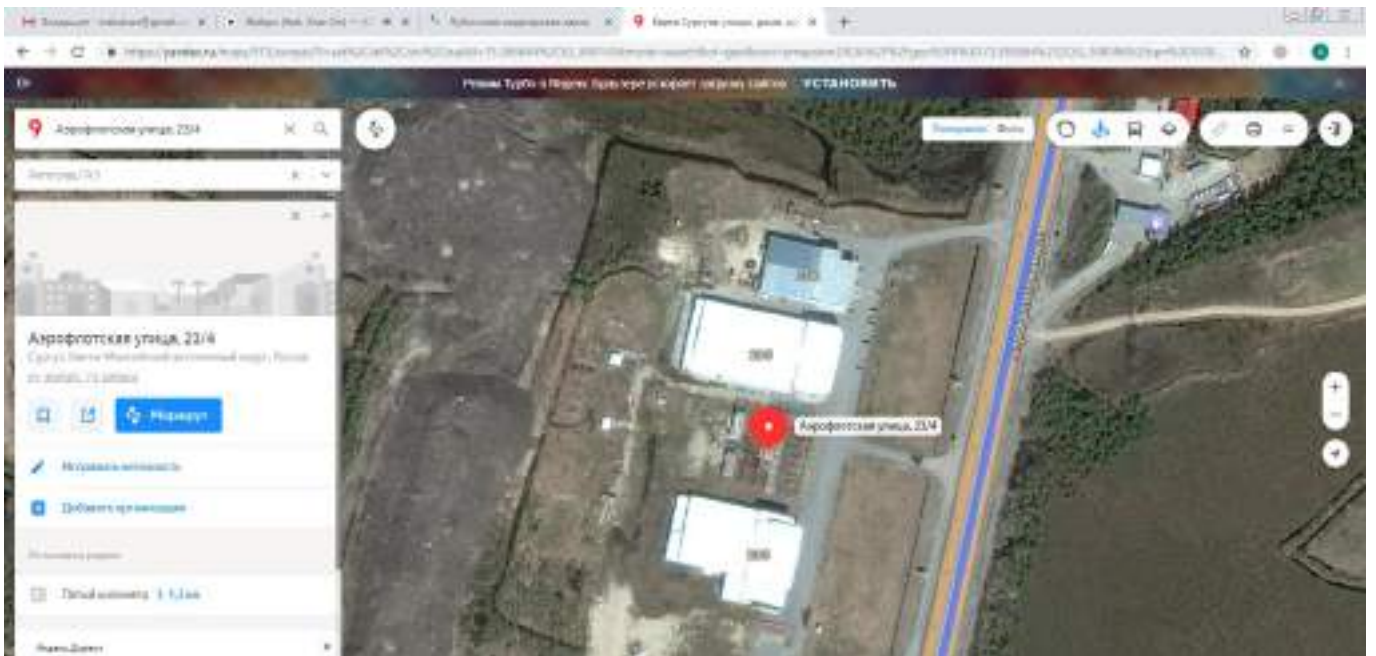
1. **86:10:0101236:29** ▲★^
 Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Сургут, ул Аэрофлотская
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	86:10:0101236:29
Кад. квартал:	86:10:0101236
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г Сургут, ул Аэрофлотская
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	129 825 439,59 руб.
Уточненная площадь:	17 457 кв. м
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
по документу:	для окончания строительства автосалона
Кадастровый инженер:	ООО "Геостройпроект"
Дата постановки на учет:	21.08.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	21.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.03.2017

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР»

ИНН: 7705907190

КПП: 770501001

ОКПО: 64554670

ОГРН: 1107746004190

Юридический адрес:

115093, МОСКВА Г, СЕРПУХОВСКАЯ Б. УЛ, ДОМ 44, ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА 19

13. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

Анализ социально-экономической обстановки в России.

Основные экономические и социальные показатели

	Август 2018г.	В % к		Январь- август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к		январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
					августу 2016г.	июлю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,1	104,7	102,5	104,2	106,4	103,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	146,3	101,2	100,8	100,4	98,9	102,8	97,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁶⁾	90,5 ⁷⁾	127,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,1	99,3	102,2 ¹¹⁾	99,0	102,5	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплатная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁰⁾	110,3 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	111,0 ¹⁰⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	92,4	97,3	91,7	93,9 ¹²⁾	97,2	93,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
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 июль 2018 года.
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данный 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. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник: <http://www.gks.ru>

По оценке Минэкономразвития РФ, рост ВВП за первое полугодие 2018 года составил 1,7%. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, сельском хозяйстве, продолжился рост в сфере розничной торговли, снизилась безработица. Однако на региональном уровне ситуация выглядит неоднородной, в частности, снизилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства, в большинстве субъектов РФ сократился объем работ в строительстве.

В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства РИА Рейтинг медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за первое полугодие 2018 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги января-июня 2018 года».

На фоне снижения темпов промпроизводства в стране сократилось число регионов с положительной динамикой

По итогам первого полугодия 2018 года, по данным Росстата, промышленное производство в РФ выросло на 3,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста стали меньше на 0,7 процентных пункта. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства в первом полугодии 2018 года оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,9%), в обрабатывающих производствах (+4,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,9%). Лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» наблюдалось падение (-2,1%). Однако на эту сферу приходится лишь 1,5% суммарного объема промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику.

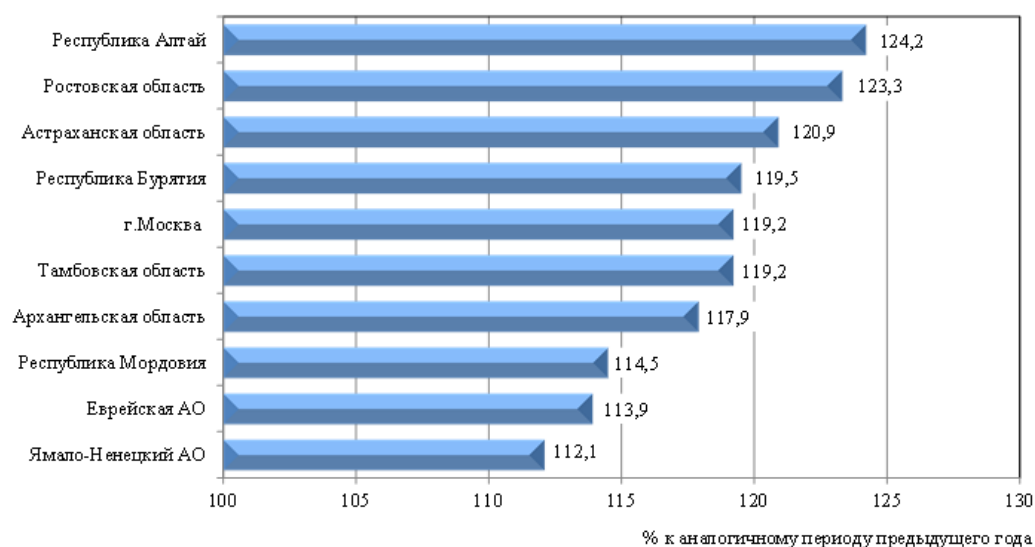
Одновременно со снижением темпа роста промышленного производства по стране в целом, в первом полугодии 2018 года число регионов с позитивной динамикой промпроизводства сократилось. По итогам января-июня 2018 года промышленное производство выросло в 56 субъектах РФ, что на 14 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Республика Алтай (+24,2%). В регионе значительное увеличение произошло в сфере добычи полезных ископаемых (+92,7%), а также в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром (+19,1%).

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Ростовская область. По итогам первого полугодия 2018 года промышленное производство здесь выросло на 23,3%. Высокие темпы роста отмечаются в обрабатывающем секторе области. В частности, существенно выросло производство кокса и нефтепродуктов (+36,2%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+27,4%), производство мебели (+17,2%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Астраханская область (+20,9%). Ключевое влияние на рост промпроизводства в регионе оказало увеличение производства в сфере добычи полезных ископаемых (+26,6%). В частности, по добыче сырой нефти и природного газа рост объемов производства составил 26,2%. Это было достигнуто за счет увеличения объема добычи нефти на месторождении им. В. Филановского. Кроме того, продолжается реализация проекта освоения месторождения им. Корчагина, двух инвестиционных проектов по подключению дополнительных скважин к существующим мощностям и реконструкции промысловых объектов на ООО «Газпром добыча Астрахань». Также по предоставлению услуг в сфере добычи полезных ископаемых в Астраханской области зафиксирован рост на 36%.

Регионы-лидеры по индексу промышленного производства



Источник: Росстат

Снизилось промышленное производство в первом полугодии 2018 года в 29 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% объемы промышленного производства снизились только у пяти регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Ненецком автономном округе. Промышленное производство здесь сократилось на 10,7%. В регионе сократилось производство в трех основных сферах: в сфере добычи полезных ископаемых, в обработке и в сфере водоснабжения.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Адыгея (-7,6%), Удмуртская Республика (-7,3%), Республика Калмыкия (-6,9%) и Тульская область (-6,1%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам первого полугодия 2018 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам первого полугодия 2018 года составил 104,0%. По итогам аналогичного периода прошлого года в данной сфере динамика была более существенная - 104,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-июня 2018 года рост произошел в двадцати одном.

Производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2018 года выросло в 56 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 67 субъектах РФ.

Лидером по росту производства с существенным отрывом стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за первое полугодие 2018 года составил 98,9%. В частности, существенное увеличение зафиксировано в отрасли производства неметаллической минеральной продукции, благодаря возобновлению производства крупнейшего кирпичного завода республики в с.п. Нестеровское, а также в отрасли производства резиновых и пластмассовых изделий, где крупнейшим предприятием является ООО «Техстрой».

Еще в шести регионах рост в сфере обработки превысил 20% – это Ростовская область, г. Москва, Республика Бурятия, Магаданская область, Тамбовская область и Архангельская область.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ

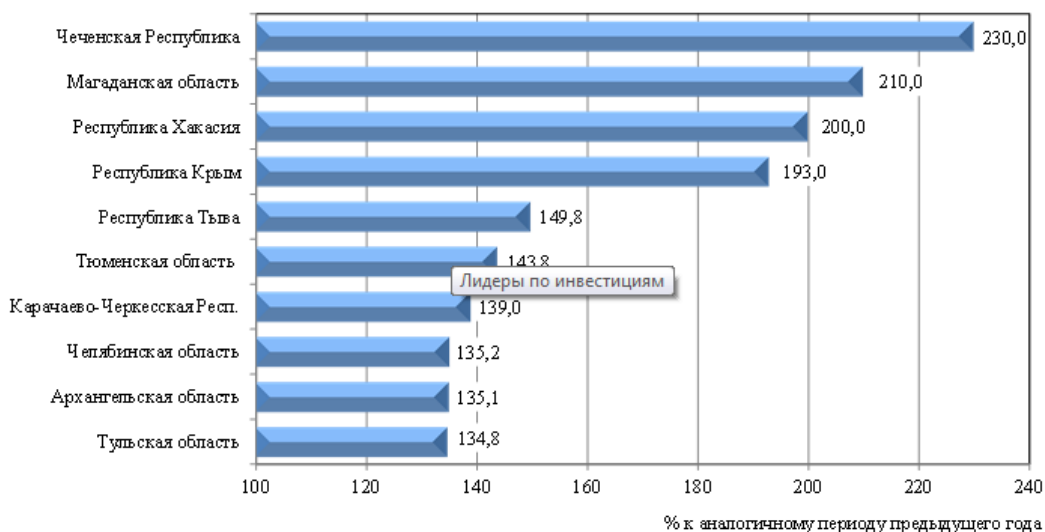
По итогам января-июня 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в Российской Федерации сократился на 1,0%. Однако темпы падения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметно снизились: за первое полугодие 2017 года спад в строительстве был на уровне 3,4%.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ. Среди них лидером по темпам роста строительных работ стала Чеченская Республика, где показатель вырос более чем в четыре раза. Также существенный рост зафиксирован в Республике Крым, Чукотском автономном округе и в г. Севастополь, где объем работ в строительстве вырос более чем в два раза.

Число регионов, увеличивших инвестиции, выросло

За первое полугодие 2018 года в РФ объем инвестиций в основной капитал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 3,2%. Позитивная динамика отмечается в 51 субъекте РФ, что на 10 регионов больше, чем за аналогичный период прошлого года. Лидерами по темпам роста объема инвестиций стали Чеченская Республика, Магаданская область и Республика Хакасия. В этих регионах инвестиции увеличились в 2 и более раза.

Регионы-лидеры по приросту объема инвестиций в основной капитал в I полугодии 2018 года



Источник: Росстат

Оборот розничной торговли вырос в 78 регионах

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. Все шесть месяцев 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам первого полугодия оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. При этом за аналогичный период 2017 года оборот розничной торговли снизился на 0,3%.

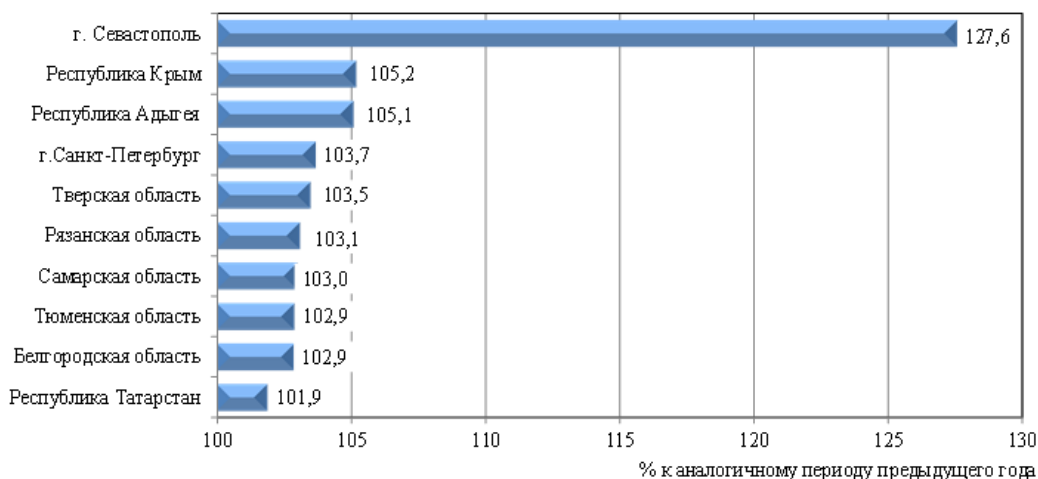
Оборот розничной торговли увеличился в 78 субъектах РФ, снижение показателя произошло только в 7 регионах. Наиболее существенный рост произошел в Республике Мордовия, Республике Адыгея и в Ямало-Ненецком автономном округе.

Номинальные заработные платы увеличились во всех субъектах РФ, наибольший рост – в Республике Ингушетия

По итогам января-мая 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 2,5% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). При этом за аналогичный период прошлого года отмечалось падение реальных денежных доходов на 1,7%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения за январь-май 2018 года выросли в 27 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в г. Севастополь (+27,6%). Севастополь является единственным субъектом РФ, в котором на протяжении каждого из пяти месяцев 2018 года денежные доходы населения демонстрировали положительную динамику.

Регионы-лидеры по приросту реальных денежных доходов населения за январь-май 2018 года



Источник: Росстат

Сокращение реальных денежных доходов произошло в 57 регионах. Наиболее существенно показатель снизился в Магаданской области и в Чукотском автономном округе. Здесь сокращение доходов составило более 8%. В Астраханской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

Параллельно с ростом реальных денежных доходов происходит рост номинальных заработных плат. По итогам января-мая 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 11,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы ускорился (за январь-май 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,2%). Рост заработных плат произошел во всех субъектах РФ. Лидером стала Республика Ингушетия, где номинальная заработная плата за январь-май 2018 года выросла на 16,7%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-мая 2018 года по РФ составило 2,00, что выше, чем за аналогичный период прошлого года (1,97). Соотношение денежных доходов и стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг за январь-май 2018 года выросло в 23 регионах, в 62 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ненецкий автономный округ, г. Москва и Сахалинская область, где данный показатель превышает значение 2,5. По итогам января-мая 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 17 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число не изменилось.

В большинстве регионов уровень безработицы снизился. За апрель-июнь 2018 года в РФ произошло снижение уровня безработицы. За рассматриваемый период он составил 4,8%, в то время как за апрель-июнь 2017 года уровень безработицы был 5,2%. Безработица снизилась в 64 регионах, в 6 регионах показатель не изменился, и в 15 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Карачаево-Черкесской Республике – на 2,5 процентных пункта до 11,3% и в Республике Марий Эл – на 2,2 процентных пункта до 4,0%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее двух процентных пункта.

Самый существенный рост безработицы за апрель-июнь 2018 года отмечается в Республике Калмыкия (+2,0 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы не превысил 1,5 процентных пункта.

В десяти субъектах РФ произошел рост ключевых показателей. Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам первого полугодия 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду

деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в десяти регионах: в Белгородской области, Воронежской области, Курской области, Московской области, г. Санкт-Петербург, г. Севастополь, Ставропольском крае, Тюменской области, Челябинской области и в Республике Алтай. Падение по всем ключевым показателям отмечается лишь в двух субъектах РФ – это Ивановская область и Республика Дагестан.

Практически во всех регионах выросли совокупные доходы бюджетов. Согласно данным Федерального казначейства, за январь-май 2018 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,3% (+438,5 млрд руб). Позитивная динамика отмечается в 82 субъектах РФ. Лидерами являются г. Севастополь, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Кабардино-Балкарская Республика и Республика Саха (Якутия). В данных регионах доходы выросли более чем на 30%. Сокращение совокупных доходов бюджетов произошло лишь в трех субъектах РФ – это Сахалинская область, Республика Марий Эл и Республика Мордовия.

Рост суммарных доходов консолидированных бюджетов в основном обеспечило увеличение налоговых и неналоговых доходов. За январь-май 2018 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 10,0%, или на 365,6 млрд руб. Рост произошел в 79 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (+38,9%). Здесь налоговые и неналоговые доходы увеличились в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+29,7 млрд руб).

Снизилась налоговые и неналоговые доходы лишь в шести субъектах РФ. Из них наиболее резкое падение зафиксировано в Республике Крым (28,1%). Такая динамика обусловлена сокращением поступлений налога на прибыль организаций (-10,4 млрд руб.).

Суммарный профицит консолидированных бюджетов по итогам января-мая 2018 года составил 724,2 млрд рублей. Это на 16,9% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Одновременно увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 74, что на 9 больше, чем по итогам января-мая 2017 года.

Анализируя итоги первого полугодия 2018 года, можно отметить, что в российской экономике не произошло серьезных спадов, тенденция осталась в целом положительная. При условии отсутствия внешних шоковых влияний, можно надеяться, что рост в ключевых сферах экономики продолжится и в дальнейшем, что позитивно скажется на социально-экономическом развитии отдельных регионов.

Источник: <http://riarating.ru>

Прогноз социально-экономического развития России на 2018 год и на плановые 2019 и 2020 года.

Прогноз разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого. Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения

инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия 97091720.doc 5 соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 97091720.doc 6 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение 97091720.doc 7 естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых

технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таможенно-тарифное регулирование в 2018 - 2020 гг. Россией на площадке ВТО было зарезервировано право по возможному пересмотру своих тарифных обязательств на трехлетний период, начиная с 2018 г. Одновременно на "полях" ВТО инициированы компенсационные переговоры в связи с присоединением Республики Армения и Киргизской Республики к Евразийскому экономическому союзу.

Россия принимает активное участие в работе по выработке единой переговорной позиции по данному вопросу на площадке ВТО. Результатом этих переговоров может стать снижение ставок ЕТТ в отношении отдельных видов товаров. Предполагается, что переговорный процесс может завершиться в 2018 - 2019 гг.

Влияние на сферу таможенно-тарифного регулирования окажет процесс формирования зон свободной торговли с третьими странами, включая вступившее в силу 5 октября 2016 г. соглашение о свободной торговле между Евразийским экономическим союзом и его государствами - членами, с одной стороны, и Социалистической Республикой Вьетнам, с другой стороны (далее - Соглашение).

Данным Соглашением предусмотрена поэтапная либерализация таможенного тарифа вплоть до полного его обнуления по более чем 80% товарной номенклатуры.

В частности, ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода на такие сельскохозяйственные товары, как молоко и молочная продукция, мука, пшеница и меслин, семена льна и рапса, постепенно будут снижены ставки пошлин на мясо птицы и алкогольную продукцию. Среди наиболее значимых промышленных товаров, на которые ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода можно отметить калийные удобрения, плавучие маяки и буровые платформы, рыболовные суда, отдельные виды стальных труб. Кроме того, к 2027 г. будут обнулены ставки

ввозных таможенных пошлин Вьетнама на нефтепродукты, изолированные провода, автобусы, легковые и грузовые автомобили.

Вместе с тем Соглашение предусматривает комплекс мер, направленный на защиту внутреннего рынка от возможных рисков резкого роста вьетнамского импорта вследствие либерализации торговли. Защитными мерами в отношении особо чувствительных товаров легкой промышленности и некоторых видов мебели установлены пороговые годовые объемы импорта для вьетнамских товаров по нулевой ставке пошлины. При превышении этих объемов страны ЕАЭС имеют право применять таможенные пошлины на уровне ставки Единого таможенного тарифа ЕАЭС.

По итогам первого квартала 2017 г. по отношению к аналогичному периоду 2016 г. экспорт России во Вьетнам увеличился на 16,7%, при этом экспорт сельскохозяйственной продукции вырос в 20 раз (в частности, стали осуществляться поставки кукурузы, пшеницы, семян льна). Вместе с тем оценить реальный объем импорта товаров, ввезенных под преференцию, предусмотренную Соглашением, удастся после получения от Вьетнама статистики по импорту. В настоящее время данный вопрос согласовывается Евразийской экономической комиссией с вьетнамской стороной.

По оценкам Евразийской экономической комиссии, создание зоны свободной торговли между ЕАЭС и Вьетнамом может увеличить торговый оборот между партнерами с текущего уровня в 4 млрд, долларов США до 8 - 10 млрд, долларов США через несколько лет после вступления Соглашения в силу.

Высшим Евразийским экономическим советом приняты решения о начале переговоров по заключению соглашения о свободной торговле с Израилем (решение от 16 октября 2015 г. № 29), Египтом (решение № 17 от 26 декабря 2016 г.), Индией (решение № 14 от 26 декабря 2016 г.), Сингапуром (решение № 16 от 26 декабря 2016 г.), по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Ираном (решение № 15 от 26 декабря 2016 г.), и по унификации торгового режима с Сербией (решение от 31 мая 2016 г. № 6). Начало переговоров с Сербией обусловлено необходимостью установления единого преференциального торгового режима между всеми государствами-членами ЕАЭС с данной страной, в то время как на настоящий момент режим свободной торговли установлен только между Россией, Белоруссией, Казахстаном и Сербией.

По итогам рассмотрения предложения Республики Корея о заключении соглашения о свободной торговле 21 августа 2015 г. Совет ЕЭК принял решение № 18 "О развитии торгово-экономических отношений Евразийского экономического союза с Республикой Корея", которым одобрено проведение научно-исследовательской работы в целях определения подходов к дальнейшему развитию торгово-экономических отношений ЕАЭС с Республикой Корея.

18 мая 2016 г. был подписан Меморандум о взаимопонимании между Евразийской экономической комиссией и Правительством Республики Сингапур, целью которого является формализация сотрудничества путем создания рабочей группы по взаимодействию между ЕЭК и Правительством Республики Сингапур для совместного изучения возможностей содействия развитию торгово-экономических связей ЕАЭС и Сингапура.

Также проводятся переговоры по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Исламской Республикой Иран. В настоящее время работа над текстом временного соглашения завершена. Предполагается, что указанное соглашение будет заключено до конца 2017 г. сроком на три года.

В соответствии с временным соглашением между ЕАЭС и Ираном импортные пошлины будут снижены на минимальное количество товаров - около 200 тарифных линий с обеих сторон. В случае признания преференциальной торговли эффективной, в дальнейшем возможен переход к полноформатной зоне свободной торговли.

Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса,

в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки".

Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. 2020 г. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг.

Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохраняют свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности

	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г. - 2020 г.		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,9	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста добавленной стоимости)

	(%)				
	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций

ВВП по источникам доходов

	(в% к произведенному ВВП)			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса.

Во втором полугодии 2017 г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут

постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 97091720.doc 21 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

Импорт товаров в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США. В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США.

В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг.

Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%. После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

Импорт промежуточной продукции, составляющей примерно треть ввозимых товаров, после длительного периода сокращения в предшествующие гг., в 2017 - 2020 гг. будет восстанавливаться с ростом в среднем на 4,0% в год. Доля промежуточного импорта останется стабильной.

В этих условиях профицит счета текущих операций, по оценкам, сократится с ожидаемых 25,6 млрд, долларов США (1,7% ВВП) в 2017 году до 7,0 млрд, долларов США (0,5% ВВП) в 2018 году и до уровня 1,4 - 1,5 млрд, долларов США в 2019-2020 гг. (0,1% ВВП) на фоне снижения положительного сальдо торгового баланса и расширения отрицательного сальдо баланса услуг и баланса доходов и текущих трансфертов. Одновременно в 2018 г. будет происходить рост валютных резервов за счет осуществления Минфином России покупки иностранной валюты в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. Сальдо финансового счета на протяжении 2018-2020 гг. сохранится слабо отрицательным (1-2 млрд, долларов США). Сокращение отрицательного сальдо финансового счета будет обусловлено главным образом сокращением оттока капитала в форме роста чистых иностранных активов банков, который в 2017 г. во многом был связан со значительным положительным сальдо текущего счета. 97091720.doc 22 Производительность труда В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Так, в США ускорение роста данного показателя наблюдается на протяжении последних трех кварталов под влиянием оживления активности в высокодоходных секторах сферы услуг - финансовом секторе и секторе цифровых технологий, - а также восстановления в производственных секторах экономики с высоким уровнем автоматизации производства и высоким приростом выпуска на единицу труда. По итогам II квартала 2017 г. производительность труда в США увеличилась на 1,35%. В Европе во II квартале 2017 г. по росту данного показателя лидировали Великобритания (2,4%) и Германия (1,9%). Преодолели негативные тенденции страны юга Европы: в Греции и Португалии наблюдается рост на 1,7%. За счет выравнивания технологического уровня со странами "старой Европы" темпы роста производительности труда Чехии и Эстонии увеличились до 3,8%.

Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней. Возобновлению ее поступательного роста попрежнему препятствуют такие факторы, как доминирование глобального сектора услуг над производством, отсутствие революционных технологических прорывов, старение населения в развитых странах и увеличение неравенства. На преодоление данных тенденций потребуются длительное время, в течение которого темпы роста производительности труда, вероятно, будут оставаться невысокими.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015 г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016 г., а по итогам текущего г. прогнозируется ее увеличение на 2,0%.

На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% 97091720.doc 23 к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017 г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.). Увеличение производительности труда позволит обеспечить расширение выпуска даже в условиях прогнозируемого сокращения численности занятых с 72,1 млн. человек в 2017 г. до 71,7 млн. человек в 2020 г.

Источник: <http://economy.gov.ru>

Анализ рынка недвижимости России в 2018 г.

Рынок недвижимости во все времена служил неплохим индикатором состояния экономики. Когда наблюдался рост, люди активно инвестировали в квадратные метры, что вызывало стабильный рост стоимости недвижимости. С приходом кризиса и падением покупательной способности населения РФ наблюдается застой и в этой области.

Большинство специалистов выдают умеренно оптимистичные прогнозы, мы же разберемся в происходящем на рынке подробнее. Какие факторы влияют на стоимость квадратных метров в России? Традиционно основными факторами, влияющими на стоимость являются:

- ставка по ипотеке;
- реальные доходы населения.

Ситуация с кредитованием неплохая. В прошлом году ЦБ несколько раз понижал ставку, что делало кредиты более доступными, в том числе и на покупку жилья. Еще в конце 2014 г. регулятор был вынужден поднять ставку до 17%, сейчас она снижена до 7,25%, возможно ее дальнейшее понижение в этом году.



Это делает ипотечные кредиты более доступными. Уже сейчас если приобретать недвижимость в строящемся доме, то можно найти варианты со ставкой от 7% в год. Кредит на готовое жилье можно взять со ставкой от 8,5-8,6% в год на 25-30 лет.

Для сравнения – еще в 2015 г. условия были практически неподъемными и кредитовать граждан для приобретения жилья банки соглашались только при условии от 14-15% годовых. Так что кредиты стали доступнее, дальнейшее снижение процентной ставки со стороны ЦБ РФ однозначно подстегнет спрос на квартиры.

Существующие риски для цен на недвижимость.

Рынок недвижимости только подает слабые признаки оживления после застоя прошлых лет. Пока что слишком много рисков:

есть вероятность падения нефти, что усилит давление на рубль и граждан будет ждать очередная волна снижения реальных доходов;

санкции – хотя РФ и привыкла к введению новых ограничений, но это также может ослабить рубль;

с начала июля начнут действовать поправки к федеральному закону о долевом строительстве. Напомним, что согласно этим поправкам застройщики должны будут доказать, что владеют крупным уставным капиталом. Формально цель принятия поправок благая – дольщики не будут страдать от нечестных застройщиков, но есть и обратная сторона у этого решения. Мелкие и средней величины компании просто вынуждены будут уйти с рынка либо завесить стоимость квадратного метра, что сделает их неконкурентоспособными по сравнению с крупными застройщиками.

Если поправки приведут именно к такому эффекту, то рынок ждет застой в течение как минимум 1-2 лет. Специалисты полагают, что эффективнее было бы вводить такие изменения в законодательство постепенно. Возможно, стоило реализовать несколько крупных совместных проектов с государством по такой схеме. Но теперь изменить ничего нельзя и остается только ждать, к какому эффекту эти поправки приведут.

Тенденции и тренды на рынке недвижимости России.

Конечно, ситуация сильно зависит от региона и конкретного города, но общие тенденции все же есть: популярно жилье эконом-класса в новостройках. Его легко продать, легко сдать в аренду, поэтому застройщики не имеют проблем с реализацией одно- и двухкомнатных квартир с небольшой площадью;

отмена долевого строительства может стать причиной повышенной волатильности на рынке недвижимости. В июле-августе вполне вероятны скачки цен;

никуда не делась и местные особенности. Например, в домах, подпадающих под программу реновации стоимость квадратного метра иногда даже превышает цену квадрата в новостройке. Есть смысл покупать квартиру у строящегося метро, в будущем ее стоимость обещает неплохо подрасти;

элитное жилье в цене вряд ли вырастет. Учитывая снизившийся уровень жизни россиян продать его сложно;

до сих пор сказывается избыток предложения прошлых лет, поэтому рассчитывать на серьезное повышение стоимости недвижимости в этом году не стоит.



На графике выше показана динамика индекса стоимости жилья в Москве и подмосковье. Примерно та же картина наблюдается и в РФ в целом, рынок упал по сравнению с 2014 годом и пока не спешит восстанавливаться.

Источник: <https://investfuture.ru>

Структура отечественного рынка недвижимости

Для проведения анализа рынка коммерческой недвижимости на 2018 год и выявления степени его чувствительности к внешним факторам следует обратить внимание на структуру отрасли. Объекты, которые

используются собственниками для сдачи в аренду, отличаются по функциональному назначению, региональным признакам, стоимости. Стоит отметить, что влияние на отрасль оказывает и сезонность.

- Как распределились коммерческие объекты по нишам:
- Помещения под размещение складов
- Торговые территории
- Офисные помещения
- Производственные территории.
- Структура отрасли в долях.

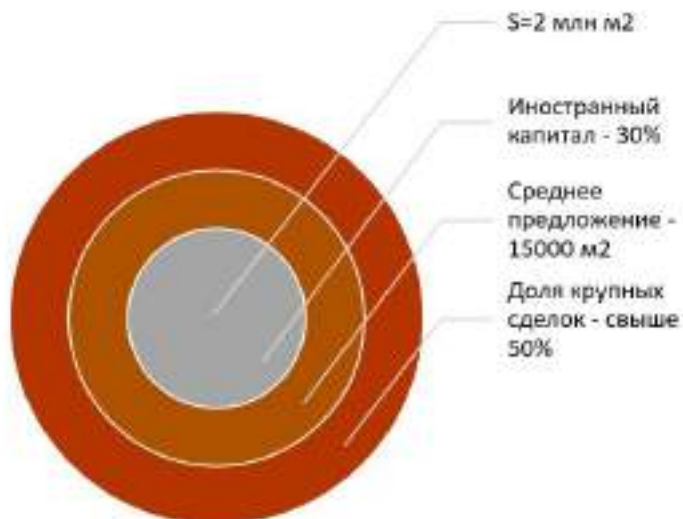


При анализе рынка коммерческой недвижимости 2018 принято указывать продажи в метрах. Из графика видно, что в отрасли преобладает спрос на складские помещения. Это соответствует действительности, поскольку именно производства часто испытывают ненужную финансовую нагрузку на бизнес. Вместо загрузки своего склада свежими партиями под отправку, они нередко вынуждены размещать более ранние тиражи до момента отгрузки.

Складские площади

При поддержке свыше 30 процентов иностранного капитала столичный рынок складской недвижимости достиг свыше 1.3 миллиона площадей. Более половины сделок в сегменте относятся к крупным, - это контракты на размещение производственных запасов на 30 тысячах квадратных метрах. Фактическое состояние рынка коммерческой недвижимости в России 2018 оценивается как перспективное. Ежегодно отрасль насыщается потенциалом инвесторов, ориентированных на долгосрочную стратегию вложений. Актуальные цены в сегменте складских площадей сегодня установились на 4500 рублей за метр квадратный аренды. В регионах расценки более скромные, составляют 3800 рублей.

Сегмент в цифрах:



Помещения под торговые предприятия

За последние три года общий прирост арендуемых площадей в сегменте составил свыше 2 миллионов квадратных метров. Увеличение, главным образом, произошло благодаря высоким темпам строительства и модернизация под целевое назначение неиспользуемых ранее объектов. Потенциал отрасли добавляют инвесторы, которые ориентируются на возведение торговых центров.

По итогам 2017 года и 1 квартал 2018 года в сегменте происходит реструктуризация. Количество новых торговых центров снижается ввиду высоких требований безопасности промышленной эксплуатации. Вместе с этим исследование рынка коммерческой недвижимости показывает повышение спроса на небольшие площади. Активное участие в увеличении потребности показали региональные представители бизнеса, работающие по франшизе.

Средний чек договоров аренды в сегменте составляет порядка 1600 рублей за метр квадратный. Стоимость скорректирована с учетом ввода в эксплуатацию новых объектов и перевода некоторых участников сегмента в другие категории (под складские объекты). Дополнительным фактором ценообразования является предоставление скидок в целях продвижения площадей в своей нише рынка. Нередко предложения действующих собственников включают освобождение от арендной платы в перспективе ближайшего года. Аналогичная ситуация наблюдается в составе предложений, поступающих от владельцев торговых центров.

Сегмент в цифрах:



Согласно прогнозу рынка коммерческой недвижимости, до 2020 в предложении торговых площадей на рынке сохранится тренд к оптимизации ценообразования. Собственники все чаще идут на диалог с заинтересованными бизнесменами, вводят новые схемы расчета арендной платы. В числе последних предложений на рынке – введение переменной, зависящей от оборота компании арендатора.

Офисные площади

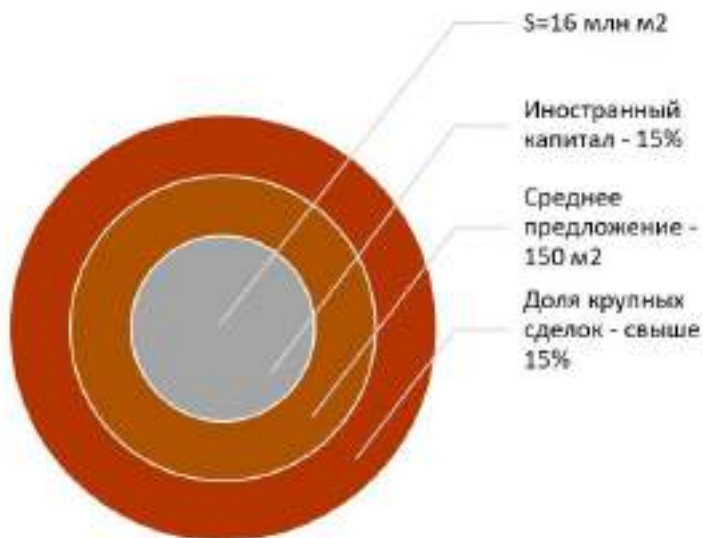
Немалую долю рынка коммерческой недвижимости на 2018 занимают площади под размещение трудовых ресурсов. Не каждая компания может сегодня позволить себе приобрести собственные здания. К тому же дополнительная нагрузка в виде платы за содержание объекта и необходимости уплаты налогов неизбежно приводит корпоративы к владельцам помещений, обустроенных под офисы.

Стоит отметить, что отрасль характеризуется адаптивностью квадратных метров под целевое назначение. Выбор для эксплуатации не подходящих для этого площадей по оптимальным расценкам повышает финансовые риски. Это не только временное приостановление деятельности и штрафы, но и полное прекращение договорных отношений по инициативе собственника.

Несмотря на не самое лучшее состояние рынка коммерческой недвижимости, сегмент сегодня можно считать оправившимся от кризиса. Если на рубеже 2014-2018 годов объем ввода новых площадей сократился вдвое, то уже в 2018 году ранее брошенные объекты активно достраиваются и вводятся в действие. В ближайшей перспективе планируется включение в объем предложений не менее 650 тысяч квадратных метров ежегодно.

Вместе с тем анализ рынка коммерческой недвижимости на 2017 год показал рекордное количество пустующих метров, предназначенных под офисы. Бизнес все чаще размещает персонал ближе к производству или перебирается в бизнес-центры, работающие при государственной поддержке. Итог неутешительный – каждый шестой метр квадратный фактически пустует, повышая показатели недополученной прибыли. Средний чек в нише на сегодня составляет порядка 2500 рублей за метр площади.

Сегмент в цифрах:



Подводя итоги анализа рынка аренды коммерческой недвижимости 2018 необходимо отметить общий спад отрасли. Основными факторами, довлеющими над нишей, являются экономический кризис и низкий уровень освоения неиспользуемых площадей. Как только бизнес ощутит нехватку в заброшенных территориях, он непременно начнет возвращаться к льготным условиям целевых объектов.

Источник: <https://alterainvest.ru>

Рынок недвижимости в 2019 году и в последующие годы: прогноз

2017 год для рынка недвижимости был ознаменован большими успехами риелторских агентств – большие объемы продаж были вызваны неожиданными скидками на первичном и вторичном рынке недвижимости. Тенденция «распродажи» сохранилась и для 2018 года – риелторам только и оставалось удивлять потребителя низкими ценами. Что же будет в 2019 году?

Рынок офисной недвижимости. Резкого прироста стоимости офисной недвижимости не стоит ожидать ни в одном регионе России. Цены будут снижаться, однако темпы снижения по регионам будут разные. К примеру, резкое снижение цен ожидается в Свердловской, Краснодарской и Липецкой областях. В Московской и Санкт-Петербургской областях цены будут снижаться гораздо медленнее, но к концу года пропорциональное снижение цен на офисную недвижимость во всех регионах страны будет едва ли не одинаковым. Шлома объяснил это просто – в прошлом году было зафиксировано рекордное увеличение объем продаж офисной недвижимости в Московской, Самарской, Ставропольской и Челябинской областях. Помимо этих регионов, офисные помещения хорошо продавались и в целом на территории страны вследствие массового снижения цен. В этом году агентства недвижимости не хотят терять прибыль и будут снижать цены постепенно, не прибегая к крайним мерам. Стоимость офисных помещений в новостройках в Московской области будет повышаться соответственно росту инфляции. Но ближе к концу года цены также будут падать в связи с ужесточением конкуренции на рынке в области.

Жилая недвижимость. Заметно стала снижаться стоимость жилья на вторичном рынке недвижимости. Доходы населения РФ не растут, порядка 21 млн. человек находятся за чертой бедности. Из-за серьезных изменений законодательства (НДС = 20%) малый бизнес в 80% случаев работает на государство. 40% населения имеют доход менее 20 000 рублей в месяц. На вторичном рынке ожидается депрессивный период – под давлением большого количества нераспроданных квартир в новостройках увеличить объемы продаж в старых постройках будет крайне сложно. В большинстве регионов России изменения цен на рынке уже давно диктуются только изменением инфляции в стране.

Загородная недвижимость. Объекты за городом будут распродаваться стабильно еще на протяжении двух-трех лет, после чего данный сегмент рынка постепенно начнет «отмирать». Связывает это эксперт с чрезмерно большим предложением квартир в городской черте. Такая картина будет наблюдаться в городах федерального значения – остальных регионов данная проблема не коснется. Цены на загородное жилье в Санкт-Петербурге и Москве через несколько лет станут сильно уменьшаться, если ситуация на рынке жилой недвижимости в целом останется прежней. Зато в регионах с небольшим количеством населения цены на загородную недвижимость увеличатся. Тенденция к повышению стоимости загородного жилья присутствует в следующих регионах страны: Оренбургская область. Красноярский край. Калининградская область. Томская область. Республика Башкортостан. Таким образом, в данных регионах цена на недвижимость будет только расти, что положительно скажется в целом на региональных рынках. Есть предположение, что в любом регионе России не будет в ближайшие никаких изменений относительно ситуации на рынке загородного жилья, кроме перечисленных регионов.

Коммерческая недвижимость. Большинство экспертов сходится во мнении, что единственный сегмент рассматриваемого рынка в России, на котором будет наблюдаться положительная динамика – коммерческая недвижимость. Аренда и покупка офисных помещений в последние три года осуществляются не так часто, как объектов коммерческой недвижимости. По данным экспертов, в Московской области в 2019 году планируется прирост продаж объектов в данном сегменте на 14%. В Самарской и Краснодарской областях также ожидается мощный прирост объемов продаж. К слову, в этих областях коммерческая недвижимость может стать единственным сегментом данного рынка, который будет пользоваться популярностью весь 2019 год и, возможно, дальнейший период. По мнению экспертов, в России начинает пропадать интерес к аренде коммерческой недвижимости – в последнее время данный тип помещений начал активно скупаться. Причем, большая часть объектов коммерческой недвижимости, которая была куплена в 2018 году и в начале 2019 – земельные участки под строительство в городской черте.

Прогнозируемые цены. Чтобы в 2019 году определить стоимость объекта недвижимости, придется учитывать ряд важных факторов. Изначально необходимо определить потребительский спрос на жилье в конкретном российском регионе. Также важно получить представление о финансовых возможностях

местного населения. Как показывает практика, большинство российских граждан привыкли определять стоимость объектов недвижимости исходя из среднего курса американского доллара, действующего на момент исчислений. Но, по факту, ценовая политика жилья в отечественной валюте остается в течение некоторого времени на прежнем уровне. Стоит отметить, что в 2019 году цены на некоторые объекты были снижены приблизительно на 20%, что положительным образом отразилось на потребительской активности граждан. Также важно учесть, что при переводе цен с американских долларов на российские рубли стоимость на жилье снижается практически в два раза.

Мнение экспертов. Несмотря на активные дискуссии, относительно увеличения потребительского спроса на жилье в 2019 году, многие аналитики считают, что отечественный рынок будет находиться в состоянии рецессии. Это обусловлено тем, что за последние годы существенно снизилась потребительская способность населения во многих регионах. У граждан на руках остается гораздо меньше свободных средств, которые они могли бы вложить в недвижимость. Потенциальные продавцы не желают по минимальным ценам выставлять на реализацию свои активы и предпочитают выжидать лучших времен. Также аналитики предполагают, что в ближайшее время жилье может существенно подешеветь и цены на него к 2020 году вероятнее всего снизятся еще на 30%. Цены на объекты недвижимости в 2019 году будут иметь прямую взаимосвязь с такими факторами: объемы строительства жилья за год (в квадратных метрах); покупательская способность жителей конкретного региона; текущая ситуация в сфере экономики.

Изменения цен в регионах. Что касается изменений цен по регионам, то самые большие изменения ждут Московскую и Ленинградскую области. В целом же, если рассматривать в совокупности все сегменты рынка недвижимости, то изменения в первой половине 2019 года не будут существенно заметными. Рассмотрим конкретные регионы России:

-Москва. Московская область, по прогнозам аналитиков, в 2019 году должна стать рекордсменом по сбыту объектов в жилом и коммерческом секторе. Объемы продаж загородного жилья в Московской области постепенно снижаются, и такая тенденция будет ожидаться на протяжении двух-трех лет. В это же время ожидается рост продаж коммерческой недвижимости и жилых объектов на первичном рынке.

-СПб. В Ленинградской области ситуация похожа на московскую – рост объемов продаж на рынке коммерческой и первичной недвижимости и не самая лучшая продаваемость офисных объектов. С загородным жильем здесь немного оптимистичнее – объемы продаж, все же, будут снижаться, но не так стремительно, как в столице.

-Тольятти. В Тольяттинской области ситуация стабильна – почти на всех сегментах, кроме «вторички», ситуация пока остается неизменной. Возможно снижение цен на первичном рынке вследствие небольшого количества строящихся объектов. Зато спрос на загородное жилье с конца 2019 года в области начал увеличиваться.

-Краснодар. Краснодарский край всегда отличался нестабильностью – резкие скачки и снижения цен на объекты, повышение цен на вторичном сегменте. Но 2019 год обещает быть беспокойным вследствие нестабильного экономического состояния в России. Отмечается, что в Краснодаре может быть зафиксирован в этом году рекорд по сбыту офисных помещений.

-Днепропетровск. В 2019 году в Днепропетровской области спрос ощутимо сдвинется в пользу первичного жилья. За последние два года в этой области расценки очень серьезно упали, потеряв около 18%. Произошло это из-за большого количества объектов элитной недвижимости, которые остались нераспроданными. Вторичный рынок не сильно подешевеет – стоимость снизится только у совсем старых жилых объектов. В целом тенденции к изменениям цен на коммерческую и офисную недвижимость в 2019 году не предвидится.

Источник: <http://terrafaq.ru/nedvizhimost/kuplya-prodazha/rynok-prognoz.html>

Анализ рынка недвижимости и земельных участков Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1

Объекты-оценки – отдельностоящие здания, предназначенные для организации автосалонов, автосервисов или объектов торговли.

При анализе фактических предложение по продаже коммерческой недвижимости, оценщик использовал предложения по продаже отдельностоящих торговых помещений и отдельностоящих помещений свободного назначения.

Предложения по продаже коммерческой недвижимости.

The screenshot shows a search results page on Avito.ru. The left sidebar contains filters for 'Промышленные помещения' (Industrial premises), 'Склады/показание' (Warehouses/showing), and 'Торговые помещения' (Commercial premises). The main area displays five listings:

- Помещение свободного назначения, 13000 м²** - 290 000 000 руб. (Surgut, Aerial Fleet St, 23 km from center)
- Помещение свободного назначения, 1800 м²** - 89 000 000 руб. (Surgut, Aerial Fleet St, 18 km from center)
- Помещение свободного назначения, 4155 м²** - 240 000 000 руб. (Surgut, Eastern Industrial Zone, 25 km from center)
- Помещение свободного назначения, 6036,7 м²** - 18 000 000 руб. (Surgut, Eastern Industrial Zone, 25 km from center)

The screenshot shows a search results page on Avito.ru with various listings:

- Профильная труба - Опт от 30 000 р.** (Profiled pipe - Wholesale from 30,000 rubles)
- Коммерческая недвижимость** - 84 000 руб. (Commercial real estate)
- Труба 630 мм стальная** (630 mm steel pipe)
- Помещение свободного назначения, 13000 м²** - 88 000 000 руб. (Surgut, Eastern Industrial Zone, 21 km from center)

300 000 000 ₽
 р-н Северо-восточный ж/д ст.
 Спутн. Митишинский ветчинный цех
 этаж 06. ИТ ПЛОЩАДЬ 90.
 2 этажа этаж

39 000 000 ₽
 р-н Центральный
 Спутн. Халы-Малышевский ветчинный цех
 этаж 06. ИТ ПЛОЩАДЬ 30.
 10 парков мест

Торговое помещение, 1227 м²
30 600 000 ₽
 р-н Восточный, ул. Дзержинский, 25
 8 парков мест

Помещение свободно назначения, 1704,1 м²
18 600 000 ₽
 Котельничский ветчинный цех Спутн.
 Селезнева улица, 43/4
 1 парков место

Прямая торговля свободное назначение, 4651 м²
200 000 000 ₽
 Торговельный терминал
 Бизнес-МН "СТАВКА" в парке "Спутн"
 1 парков место

Торговое помещение, 1278 м²
27 626 200 ₽

Торговое помещение, 1283,4 м²
123 500 000 ₽
 р-н Центральный, Чкалова 103
 1 парков место

Помещение свободно назначения, 2300 м²
18 600 000 ₽
 р-н Восточный, Халы-Малышевский ветчинный цех Спутн. Восточный район, 27 и ангары
 2 парков место

Торговое помещение, 6861 м²
250 000 000 ₽
 р-н Центральный, Мельника улица, 30
 Ангары
 2 парков место

Торговое помещение, 1027 м²
180 000 000 ₽
 р-н Центральный, пр. Ленина 48-2
 Ангары
 2 парков место

Телефон



Административное здание (офис)
(Итого: 2000 м²)
50 000 000 руб. —
р-н Бистовский, ул. Мухоморова
Реконструкция
2 недели назад



Помещение свободного назначения,
3488,3 м²
249 000 000 руб. —
р-н Центральный, Сургут, Хитрый/Минусинский,
восточный округ, Набережный переулок 13/1
2 недели назад



Часть здания, 1033,5 м²
(Собственность)
44 000 000 руб. —
р-н Север-восточный (новый), Восточная д.
ПАО «Сургутнефтегаз»
3 недели назад

На рынке коммерческой недвижимости в г. Сургут всего 25 предложений. Из которых нет предложений по продаже объектов, подходящих в качестве объектов-аналогов. Таким образом оценщиком было принято решение увеличить географию поиска объектов аналогов.

Аналоги отбирались на территории Российской Федерации по следующим критериям:

- назначение помещения: под автосалон или автосервис
- категория прав на здание и земельный участок: право собственности
- площадь объекта капитального строения: не менее 1000 кв.м.
- физическое состояние здания: хорошее
- предложение по продаже не должно быть на рынке г. Москвы (учитывая специфику ценообразования) в выбранном сегменте.

Предложения по продаже аналогичные объектам-оценки

The screenshot shows a web browser window with several real estate listings. On the left, there is an advertisement for 'Экономия масла в автосервисе с помощью системы учета SAMOA AMS' with a 'УЗНАТЬ БОЛЬШЕ' button. The main content area displays three listings:

- Здание автосалона, 1816,7 м²**
\$1 100 000 руб. —
р-н Бистовский
UpLot - Поддержка при оформлении сделки
1 неделя назад
- Дилерский центр, Техцентр, Автосалон**
700 000 000 руб. —
р-н Ясеново 1, 1 кв.
Аукцион
23 июля 2024
- Торговая компания (автосалон) и земли, 2643 м²**
38 100 000 руб. —
р-н Бистовский
Аукцион
1 июля 2024

Below the listings, there is a section titled 'VIP-объявления' with a partially visible image of a building.

Экономия масла в автосервисе с помощью системы учета SAMOA AMS

[УЗНАТЬ БОЛЬШЕ](#)

Здание автосалона, торговый автоматы), 6023 м²
295 000 000 ₽
 р-н Заречный, 10 км от центра
 1 ноября 2018

Продается бывший автосалон "Велгород-Пара"
30 000 000 ₽
 р-н Заречный
 1 ноября 2018

Здание автосалона с автосервисом, 2254,9 м²
48 000 000 ₽
 р-н Приобский
 Индивидуальный застройщик "Ижевская Строительная Компания"
 7 ноября 2018

Торговая постройка, 2075 м²
18 000 000 ₽
 100 м от "Великий"
 15 ноября 2018

[Позиция свободна назначением](#)

Экономия масла в автосервисе с помощью системы учета SAMOA AMS

[УЗНАТЬ БОЛЬШЕ](#)

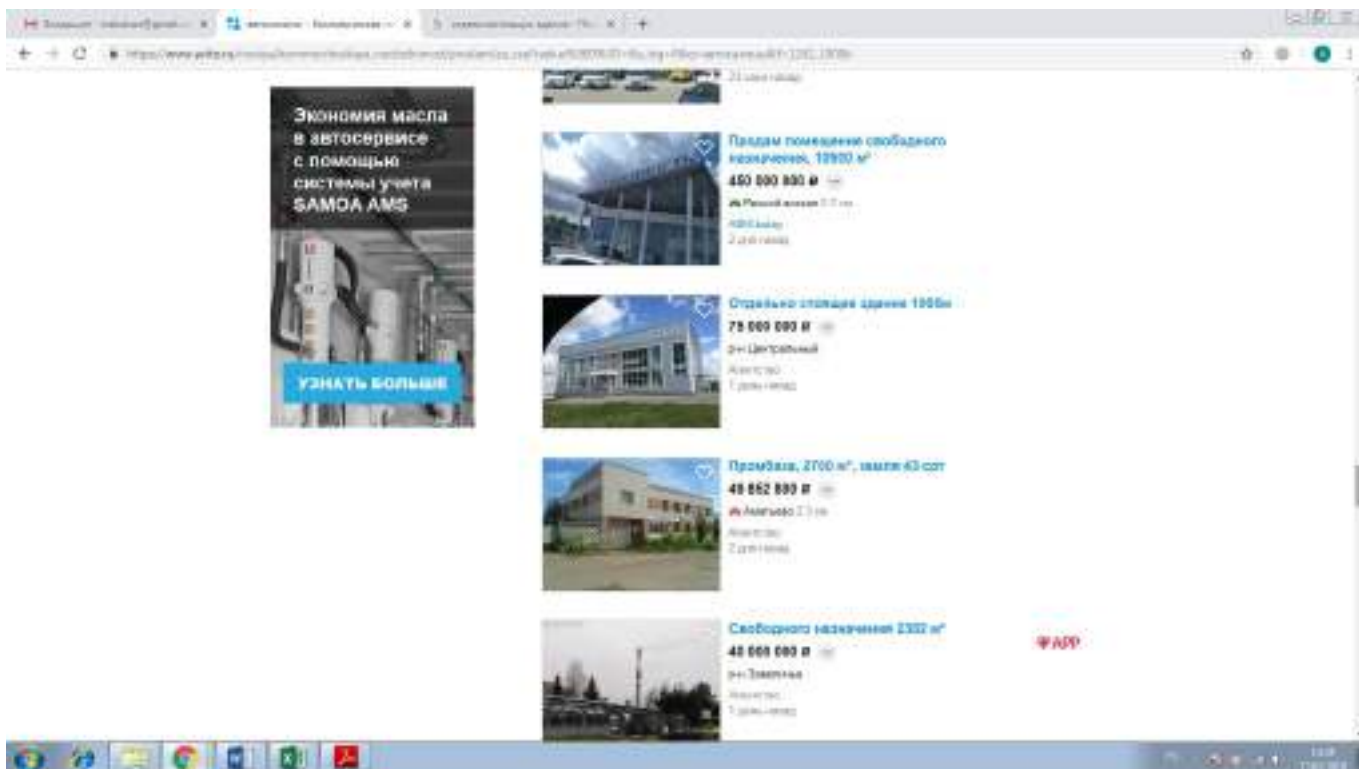
Земельный участок, 16 км от центра

Производственная база
38 000 000 ₽
 р-н Ижевский
 18 ноября 2018

Производственная база
48 000 000 ₽
 р-н Заречный
 19 ноября 2018

Позиция свободна назначением, 1884,5 м²
80 000 000 ₽
 р-н Салтатовский
 21 ноября 2018

Позиция свободна назначением, 7719 м²
78 000 000 ₽
 р-н Заречный



По указанным критериям было отобрано 131 предложение. Исходя из анализа этих предложение следует: Цена за кв.м. начинается примерно от 9 000 руб. и достигает 80 000 руб. и выше. Средняя цена составляет около 30 000 руб. за кв.м. и зависит от многих факторов:

- качество прав на земельный участок
- площадь земельного участка
- площадь объекта капитального строения
- наличие ограничений и обременений
- статуса населенного пункта
- состояние объекта и состояние внутренней отделки

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объекта оценки находится в границах ценового диапазона схожих объектов недвижимости.

Анализ рынка земельных участков г. Сургут и ближайших районов.

Объекты-оценки- земельные участки, категории земли населенных пунктов, предназначенные для размещения комплекса автосалонов.

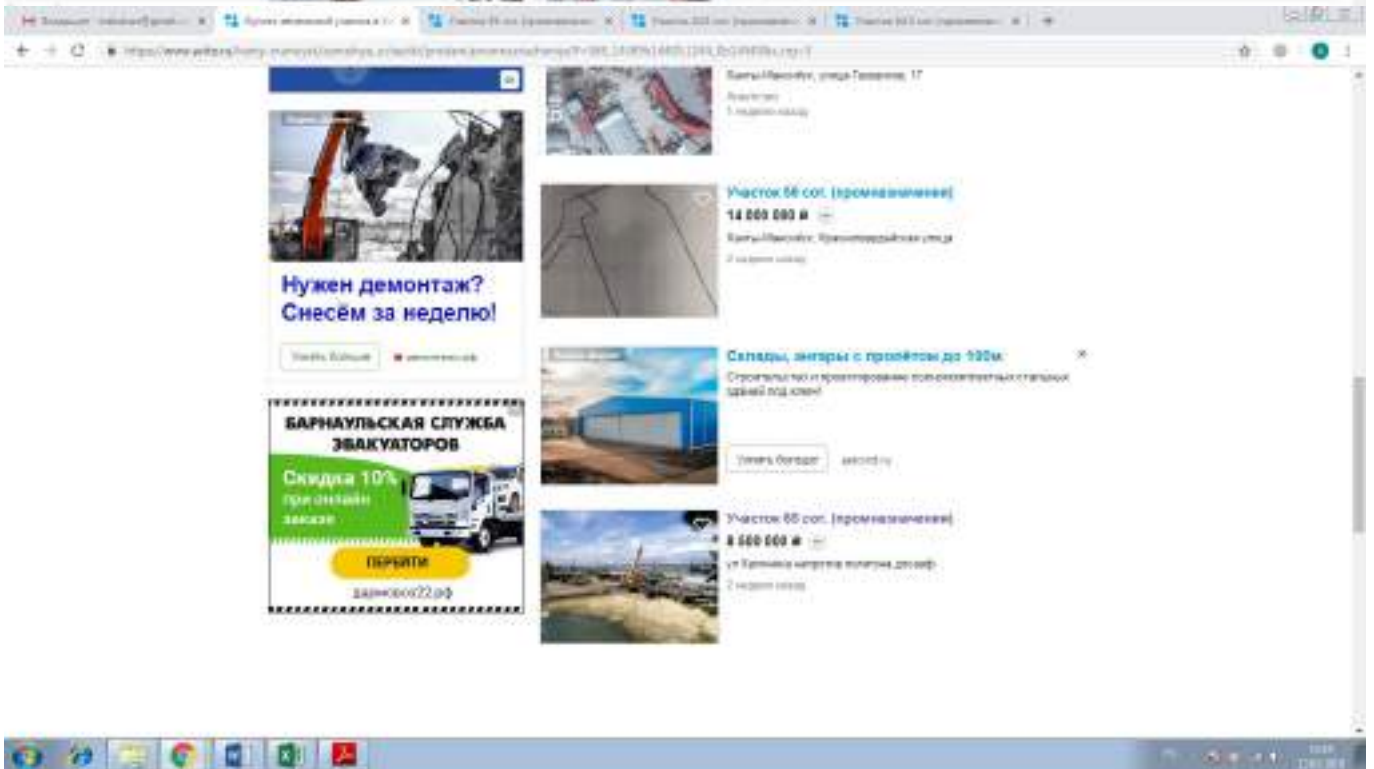
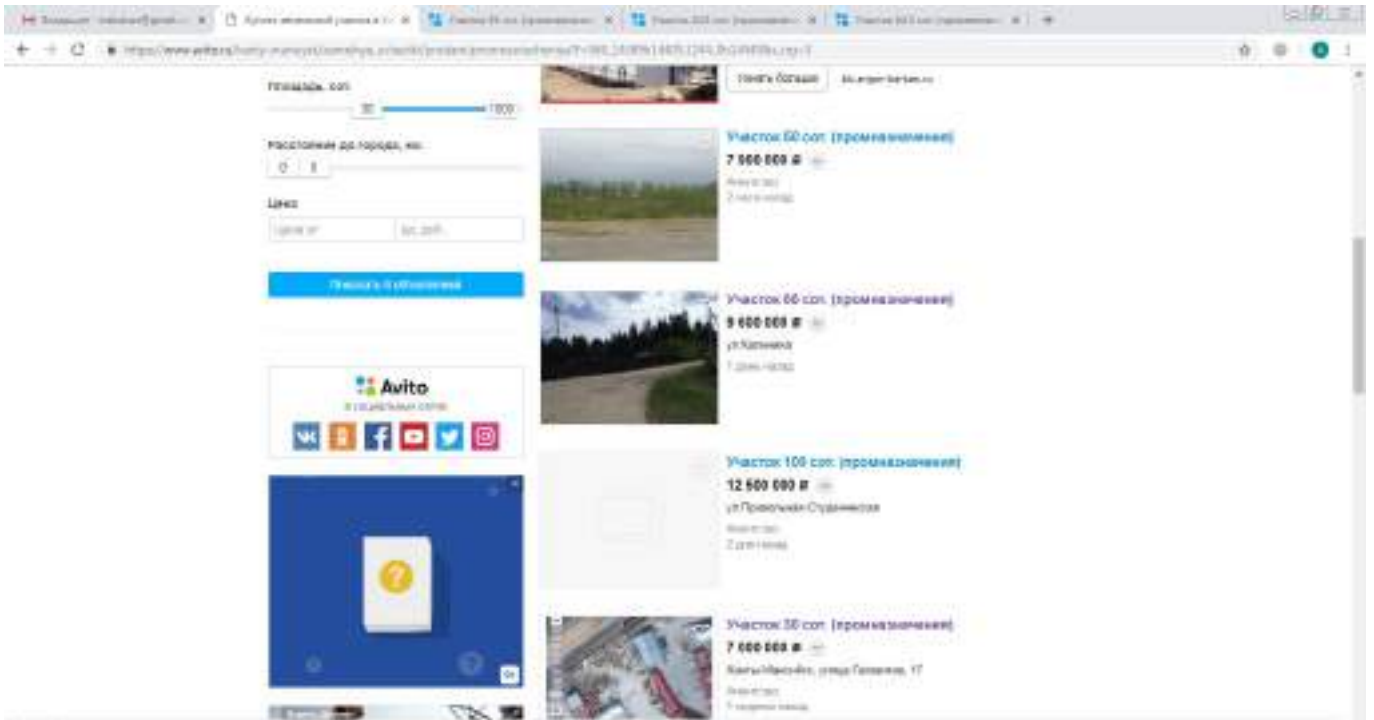
Аналоги отбирались на территории г. Сургут и г. Ханты-Мансийск по следующим критериям:

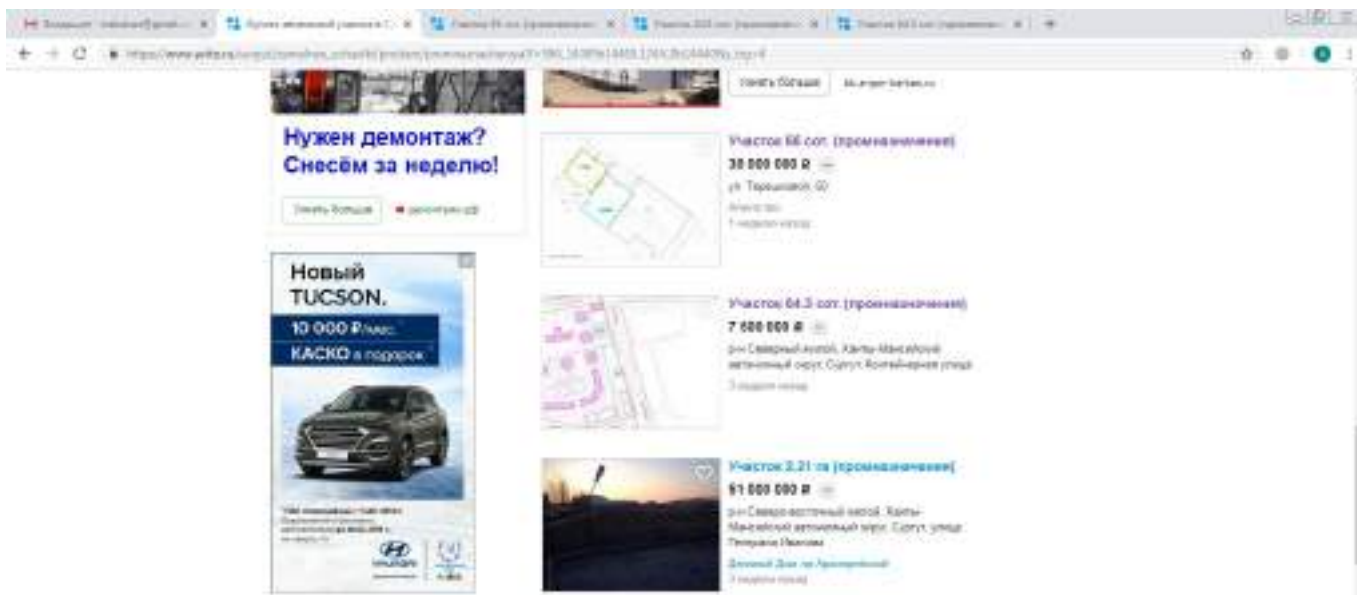
- назначение зу: промышленное назначение (для коммерческих целей)
- категория прав на земельный участок: право собственности
- площадь зу: не менее 30 соток и не более 1 га.
- категория земель: земли населенных пунктов.

Предложения по продаже земельных участков в г. Сургут и ближайших районах.

The screenshot displays a real estate website interface. On the left, there is a vertical banner for 'Avto' with a woman's face and the text 'Открыла бизнес по франшизе'. The main content area shows a list of four land parcels for sale, each with a photo, price, and details:

Участок (сот)	Цель назначения	Цена (руб)	Адрес
80	промышленный	15 000 000	ул. Северный микрор. Ханты-Мансийский автономный округ город Сургут
80	промышленный	22 900 000	ул. Восточный, Ханты-Мансийский автономный округ Сургут, Восточный район, квартал 208
31,7	промышленный	3 800 000	ул. Северный микрор. Ханты-Мансийский автономный округ Сургут, Колыбельная улица
80	промышленный	13 800 000	ул. Восточный (ул. Вокзал, 141)





На рынке земельных участков в г. Сургут всего 9 предложений по продаже земельных участков для коммерческих целей. Из которых недостаточно предложений по продаже объектов, подходящих в качестве объектов-аналогов. Таким образом оценщиком было принято решение увеличить географию поиска объектов аналогов.

Таким образом, проанализировав предложения по продаже земельных участков в г. Сургут и г. Ханты-Мансийск, можно сделать следующие выводы:

Цена за сотку начинается от 100 000 руб. и достигает почти 300 000 руб.

Средняя цена составляет около 130 000 руб. - за кв.м. и зависит от многих факторов:

- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- назначение и разрешенное использование
- близость расположения участка к центрам инфраструктуры

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объекта оценки находится в границах ценового диапазона земельных участков аналогичных объектов.

Анализ рынка недвижимости и земельных участков г. Тюмени и ближайших районов.

Объекты-оценки – отдельностоящие здания, предназначенные для организации автосалонов, автосервисов или объектов торговли.

При анализе фактических предложение по продаже коммерческой недвижимости, оценщик использовал предложения по продаже отдельностоящих торговых помещений и отдельностоящих помещений свободного назначения.

Объекты-аналоги отбирались на территории г. Тюмень по следующим критериям:

- назначение помещения: под автосалон или автосервис
- категория прав на здание и земельный участок: право собственности
- площадь объекта капитального строения: не менее 1000 кв.м.
- физическое состояние здания: хорошее

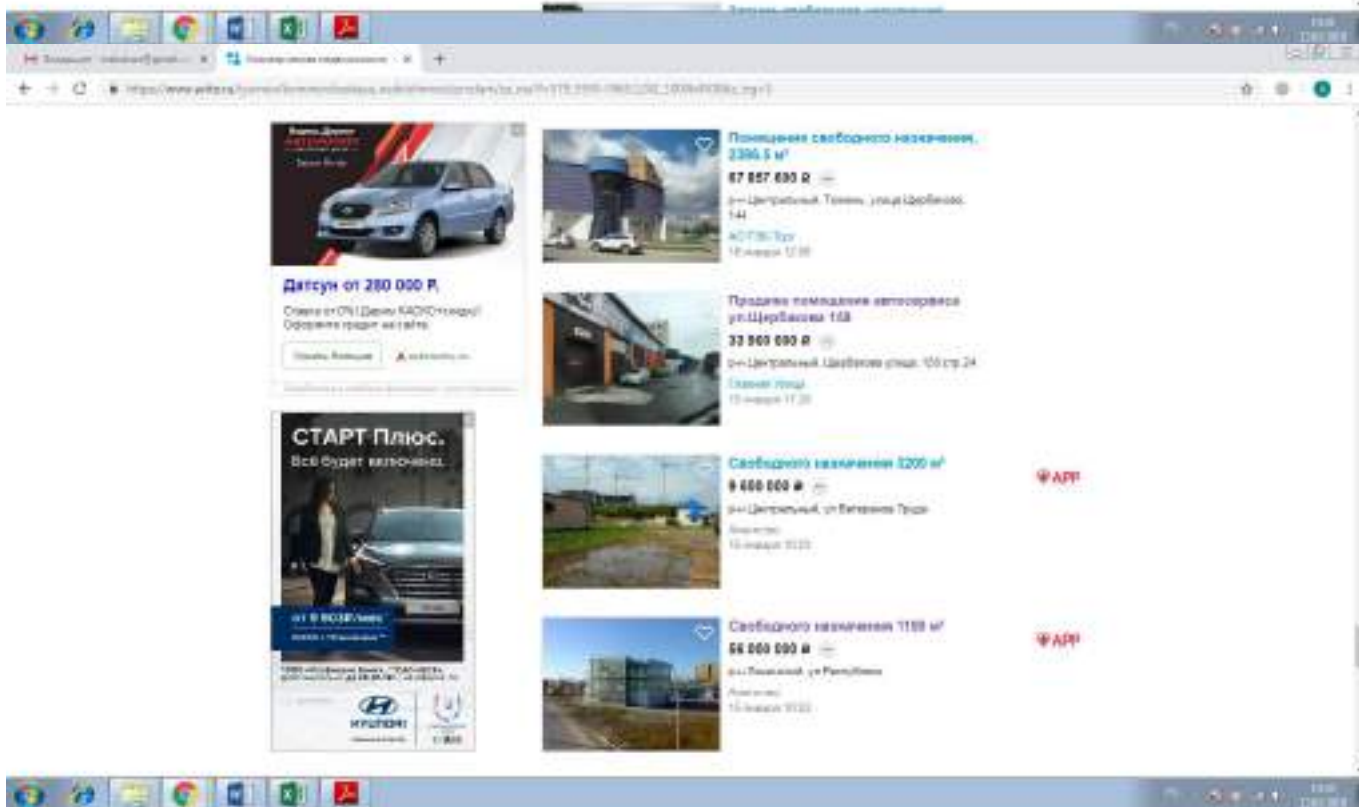
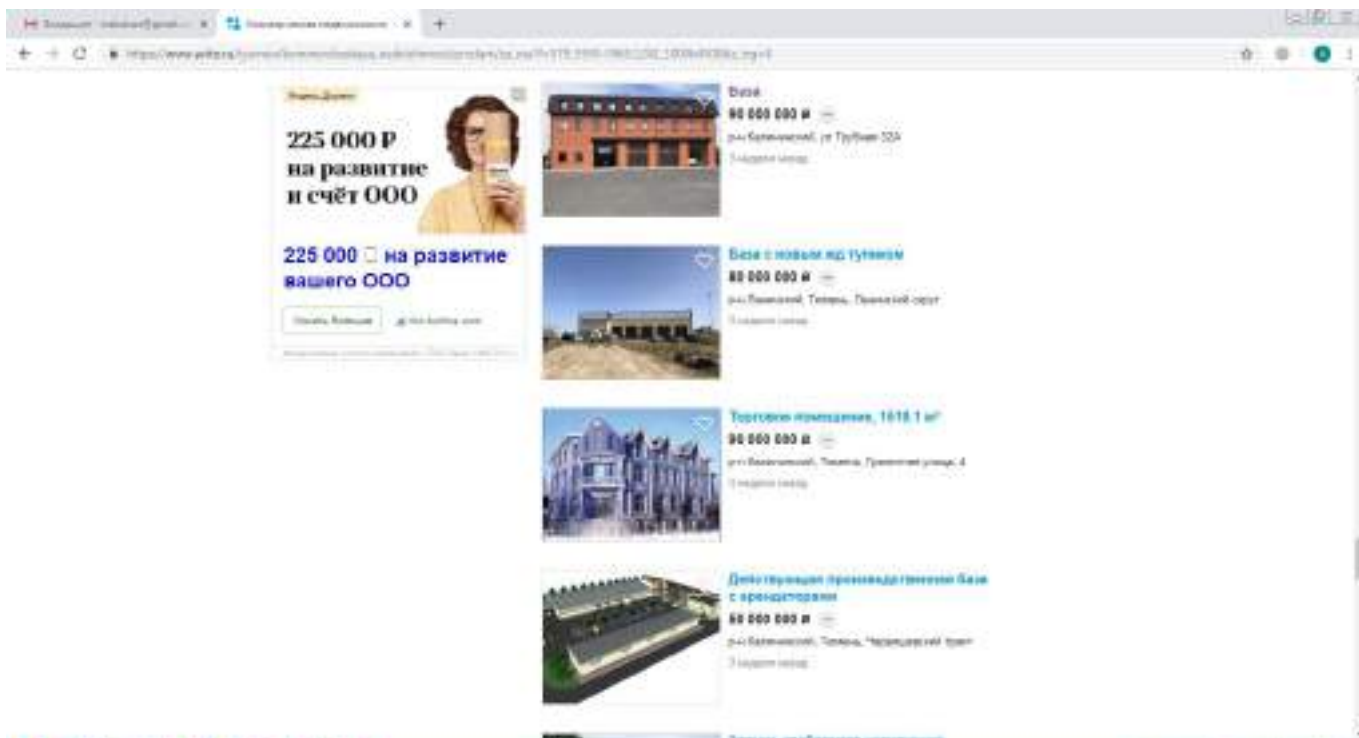
Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Тюмень

The screenshot shows the Avito website interface. On the left, there are filters for property type (Proportional, Specialized, Commercial), area (up to 50,000 sq.m), and price (up to 20,000,000 RUB). A blue button says 'Показать 10 объявлений'. Below the filters is an Avito logo and social media icons. A large advertisement for Nissan is visible, with the text 'СМОТРИТЕ ШИРЕ НА СВОИ ВОЗМОЖНОСТИ' and 'ВАШ НОВЫЙ NISSAN С ВЫГОДОЙ ДО 400 000 РУБ.'. The main content area displays several listings:

- Продажа здания, 2288 м²**
57 500 000 руб.
ул. Калининский, ул. Коммунальщикова
14 этаж
27 лет назад
- Индустриальный комплекс**
28 000 000 руб.
ул. Калининский, ул. Индустриальная, 130
20 лет назад
- Помещение свободного назначения, 3507 м²**
190 000 000 руб.
ул. Калининский, 238 км шоссе П-81
Индустриальный комплекс
1 год назад
- Свободного назначения 2242 м²**
99 004 000 руб.
ул. Калининский, Тюмень, Московский тракт, 300
ГОРМ.РУ - Ваш вариант Ресурс
2 года назад

The screenshot shows the Avito website interface. On the left, there is an advertisement for '225 000 Р на развитие и счёт ООО' and '225 000 на развитие вашего ООО'. The main content area displays several listings:

- Комплекс помещений в ТЦ, 1267 м²**
18 825 241 руб.
ул. Дзержинский, Тюмень, улица Советская, 24
КОТТЕДЖИ - Самая большая торговая недвижимость
1 год назад
- Нежилое строение 1400 м2 в аренду/торговле**
33 900 000 руб.
ул. Дзержинский, Тюмень, улица Советская, 168/24
14 этаж
1 год назад
- Торговое помещение, 1643 м²**
28 000 000 руб.
ул. Калининский, Тюмень, Просторный переулок
Индустриальный комплекс (ИЗУС) Проект
1 год назад
- Помещение свободного назначения, 2814 м²**
120 000 000 руб.
ул. Восточный, Тюмень, Сосновский переулок, 18
Индустриальный комплекс
1 год назад



В г. Тюмень 50 предложений по продаже отдельностоящих торговых помещений и отдельностоящих помещений свободного назначения. Исходя из анализа этих предложение следует: Цена за кв.м. начинается примерно от 14 000 руб. и достигает 80 000 руб. и выше. Средняя цена составляет около 30 000 руб. за кв.м. и зависит от многих факторов:

- качество прав на земельный участок
- площадь земельного участка

- площадь объекта капитального строения
- наличие ограничений и обременений
- состояние объекта и состояние внутренней отделки

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объекта оценки находится в границах ценового диапазона схожих объектов недвижимости.

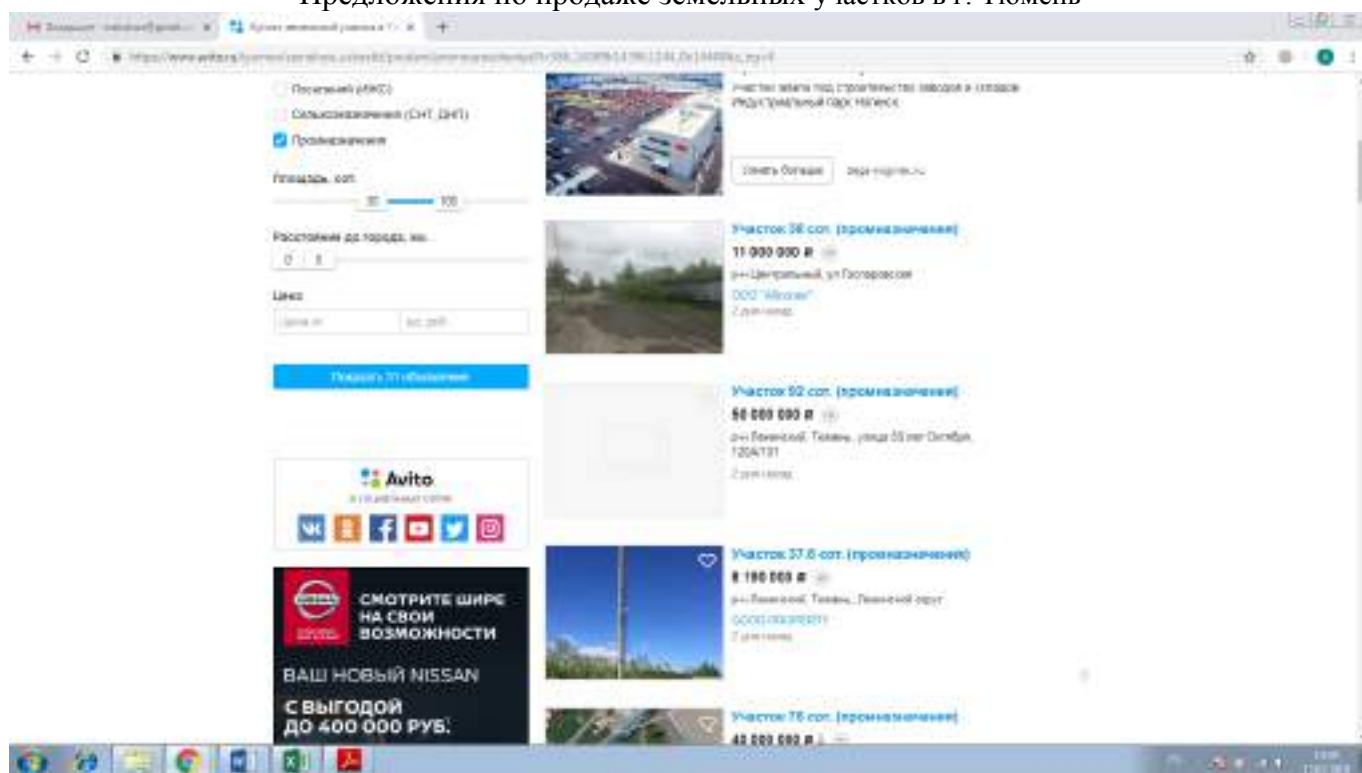
Анализ рынка земельных участков г. Тюмень

Объекты-оценки- земельные участки, категории земли населенных пунктов, предназначенные для размещения комплекса автосалонов.

Аналоги отбирались на территории г. Тюмень по следующим критериям:

- назначение зу: промышленное назначение (для коммерческих целей)
- категория прав на земельный участок: право собственности
- площадь зу: не менее 30 соток и не более 1 га.
- категория земель: земли населенных пунктов

Предложения по продаже земельных участков в г. Тюмень



Ваш браузер не поддерживает этот формат изображения. Нажмите здесь, чтобы увидеть оригинал.

Участок 53.6 сот. (промышленный)
8 100 000 ₽
 р-н Ленинский, Тельман, Ленинский округ
 0000194390011
 2 комнаты

Участок 76 сот. (промышленный)
40 000 000 ₽
 р-н Ленинский округ, Тельман, Ишим
 0000194390011
 4 комнаты

Участок 50 сот. (промышленный)
1 300 000 ₽
 р-н Ленинский, Тельман, Старый Тобольский тракт
 0000194390011
 0 комнат

Участок 50 сот. (промышленный)
12 000 000 ₽
 р-н Ленинский, Тельман, Ленинский округ
 1 комната

ИЖИТЕЛЬНЫЕ РАЦИОНАЛЫ
 Оптимальная стоимость до 10 МРБ

Барнаулская служба эвакуаторов
 Скидка 10% при заказе эвакуации
ПЕРЕНТ
 барнаул22.09

Участок 45 сот. (промышленный)
15 000 000 ₽
 р-н Ленинский, Тельман, микрорайон Митяев, улица Кудрякова
 1 комната

Участок 76 сот. (промышленный)
8 500 000 ₽
 р-н Центральный, Тельман, микрорайон Беринг 509
 0000194390011
 1 комната

Участок 70.2 сот. (промышленный)
82 000 000 ₽
 р-н Центральный, ул. Матвеев Горелого
 0000194390011
 1 комната

Участок 42 сот. (промышленный)
8 400 000 ₽
 р-н Центральный, Ударилов
 1 комната



На рынке земельных участков в г. Тюмень около 30 предложений по продаже земельных участков, отобранных по указанным критериям. Исходя из анализа данных предложений можно сделать следующие выводы:

Цена за сотку начинается от 200 000 руб. и достигает 350 000 руб. и выше
Средняя цена составляет около 250 000 руб. - за сотку и зависит от многих факторов:

- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- назначение и разрешенное использование
- близость расположения участка к центрам инфраструктуры

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объекта оценки находится в границах ценового диапазона земельных участков аналогичных объектов

14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования имущества, определяющий его наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка того района, где оно расположено. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

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

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

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается **максимальная рыночная стоимость объекта**.

Для объекта оценки наиболее вероятным, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым является его использование в соответствии с функциональным назначением. Отсутствие альтернативных вариантов использования объекта объясняется специфичностью и узкофункциональной направленностью движимого имущества.

Все дальнейшие расчеты ведутся исходя из этих предпосылок.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки: сравнительный подход; затратный подход; доходный подход.

Существующие методы оценки стоимости имеют многовековую историю. В частности, правила экспертной оценки по продажной рыночной стоимости были разработаны известным немецким ученым - математиком Г. Лейбницем еще в XVIII веке. Первые упоминания об оценке как методе бухгалтерского учета и рекомендации по его использованию при учете в продажных ценах и по себестоимости появились еще раньше - в XVI веке в трудах основоположников бухгалтерского учета Л. Пачоли и А. ди Пиетро.

Краткая характеристика подходов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход является общим и удобным для определения рыночной стоимости объекта оценки, так как сегмент рынка коммерческой недвижимости достаточно развит и доступен в плане необходимой информации. Подход позволяет получить наиболее точные результаты оценки, так как отражает реальную рыночную ситуацию: реальные цены сделок или предложения, спрос и предложение и т. д.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая, что объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости, доходный подход вполне применим для оценки рыночной стоимости в данном случае.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Учитывая, что объекты оценки-отдельностоящие здания, затратный подход также может быть применен для расчета рыночной стоимости.

15.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Описание процесса оценки объектов недвижимости сравнительным подходом

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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.);
- количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок (сравнения продаж) и другие методы).

В данном Отчёте применялся метод количественных корректировок (сравнения продаж), поскольку Оценщику удалось обнаружить достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Метод количественных корректировок (сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчёт рыночной стоимости методом количественных корректировок (сравнения продаж) производится в следующей последовательности:

- изучение рынка предложений тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту (объекту-аналогу), физических характеристиках, местоположении и других ценообразующих факторах;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, и др. ценообразующим факторам;
- выбор единицы сравнения – 1 кв. м;
- в случае использования в расчётах предложений аренды, необходимо произвести корректировку на торг, который будет иметь место при заключении договоров аренды участвующих в расчётах объектов-аналогов;
- корректировка стоимости по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам в соответствии с величинами корректировок;
- скорректировав стоимость 1 кв. м всех объектов-аналогов в соответствии с их различиями по ценообразующим факторам с объектом оценки, получаем стоимость 1 кв. м каждого объекта-аналога.
- рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом
- расчёт итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки путём умножения скорректированной стоимости 1 кв. м каждого объекта-аналога на весовой коэффициент объекта-аналога с последующим сложением полученных значений по всем объектам-аналогам.
- умножение полученной стоимости 1 кв. м объекта оценки на общую площадь объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Общепринятыми единицами измерения для недвижимости считается квадратный и кубический метр. Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 кв. м общей площади, так как она наиболее точно отражает полезные свойства жилой недвижимости. К данной единице привязан и расчёт стоимости объекта недвижимости, продаваемых застройщиками на стадии строительства, так, как и затраты на строительства считаются на 1 кв. м. Более того, в средствах массовой информации объекты представлены с характеристиками площадей, выраженных в квадратных метрах. Не принят за единицу сравнения кубический метр в связи с тем, что он не отражает полезных свойств жилой недвижимости, так как он учитывает высоту помещения, а, следовательно, при одних и тех же значениях площади (выраженной в м³) может быть различная площадь, пригодная непосредственно для проживания. Таким образом, за единицу

сравнения принят 1 кв. м. общей площади.

Расчёт рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/vtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание
Месторасположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.	110 000 000	95 004 900	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	8 136	10 000	5 096
Площадь здания	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	фев.19
Местоположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на имущественные права. Земельные участки под объектами-аналогами находятся в собственности. Земельный участок под объектом оценки находится в краткосрочной аренде. Таким образом, применяем обратную корректировку (путем деления стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта оценки на размер корректировки) для всех объектов аналогов в размере «0,7» Корректировка вносится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 193

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,84

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

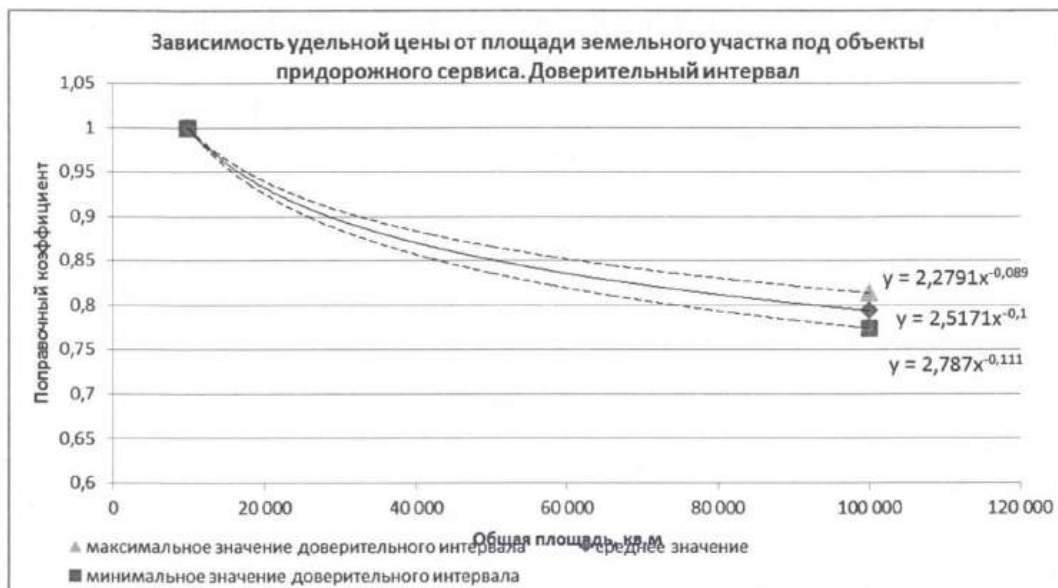


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,947771202	1,022961704	1,002075559	1,071957403
Корректировка		1,079	1,057	1,131

Корректировка на местоположение земельного участка

Земельный участок объекта оценки расположен в г Сургут. Земельные участки, объектов-аналогов расположены в г. Тюмень. Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 89

Таблица 37

		Город расположения объекта аналога											
Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400-2 100
		15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
	25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
	40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
	60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
	90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
	135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
	200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
	280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
	420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
	950 - 1 400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
	1 400-2 100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «17,7%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 313» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2% - 17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5% - 17,1%
3. Высокоточная торговая недвижимость	15,9%	15,2% - 16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	19,6%	18,6% - 20,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение Объект оценки находится в г. Сургут. Объекты аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка вводилась пропорционально численности населения, согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 81» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Adobe Reader

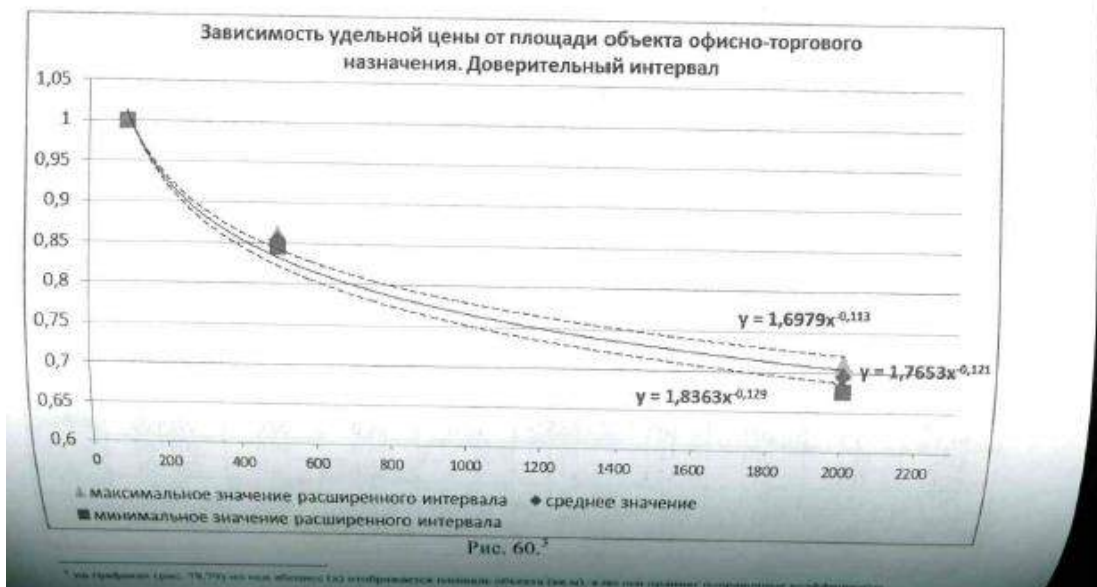
40 / 180 100%

Инструменты

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100	2 100- 3 200	3 200- 4 800	4 800- 7 200	7 200- 10 800	10 800- 16 200
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
950 - 1 400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
1 400-2 100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
2 100-3 200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
3 200-4 800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
4 800-7 200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
7 200-10 800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
10 800-16 200	2,33	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,642936629	0,664230822	0,694062603	0,749337279
Корректировка		0,968	0,926	0,858

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки – «без отделки». У объекта аналога №1 состояние отделки «Среднее». У объекта аналога №2 и №3 состояние отделки «люкс». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			

Корректировка на наличие коммуникаций. Согласно справке незавершенного строительством объекта от 10.02.2009 года, процент готовности объекта составляет 43 %. Общий процент готовности определялся в зависимости от готовности каждого конструктивного элемента. Расчет стоимости объекта оценки происходит путем перемножения полученной, в результате сравнительного подхода стоимости объекта оценки без учета строительной готовности на коэффициент, учитывающий размер строительной готовности. Таким образом, корректировка на наличие коммуникации не требуется, так как в общем проценте строительной готовности уже заложен процент готовности коммуникаций.

Литер А					
Наименование конструктивных элементов	Описание	Степень готовности %	Признаки износа, состояние	Процент износа %	
Фундамент	Свайный, с монолитным железобетонным ростверком	100			
Каркас	Стальной	100			
Стены	Навесные сэндвич-панели	100			
Перегородки	Кирпичные	10			
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты, сэндвич-панели	90			
Полы	Бетонные	5			
Окна	Витражи алюминиевые со стеклопакетами, окна пластиковые	90			
Двери		15			
Внутренняя отделка		0			
Внутренние санитарно-технические устройства		0			
Электротехнические устройства		0			
Прочие		0			
Процент готовности объекта		- 43 %			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznac

			<i>naznacheniya_2242_m_159 0524094</i>	<i>heniya_1190_m_16154649 52</i>
Наименование	здание	здание	здание	здание
Месторасположение		Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.		110 000 000	95 004 900	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		91 666 667	79 170 750	46 666 667
Площадь здания	4219	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Площадь земельного участка кв.м.	17457	8 136	10 000	5 096
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	696,60			
Имущественные права	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,70	0,70	0,70
Цена после корректировки, руб.		995,14	995,14	995,14
Корректировка на площадь земельного участка %		1,079	1,057	1,131
Цена после корректировки, руб.		1074,09	1052,16	1125,53
Численность населенного пункта, в котором располагается земельный участок	около 360 590	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Корректировка на местоположение по численности населения		8,00%	8,00%	8,00%
Цена после корректировки, руб.		1160,01	1136,33	1215,57
Стоимость земельного участка, руб.		9 437 875	11 363 298	6 194 566
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		82 228 791	67 807 452	40 472 101
Цена предложения, руб. /кв.м.		25 513	30 248	34 010
1.Корректировка на торг,		-17,70%	-17,70%	-17,70%
Цена после корректировки, руб.		20 997	24 894	27 990
2.Корректировка на площадь ОКС, %		0,968	0,926	0,858
Цена после корректировки, руб./кв. м		20 324	23 061	24 016
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

3.. Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		20 324	23 061	24 016
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		20 324	23 061	24 016
Рыночные условия (время продажи)		янв.19	янв.19	фев.19
4. Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		20 324	23 061	24 016
Численность населения чел.	около 360 590	около 768 400	около 768 400	около 768 400
5. Корректировка на местоположение, %		-10%	-10%	-10%
Цена после корректировки, руб./кв. м		18 292	20 754	21 614
6. Корректировка на коммуникации, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		18 292	20 754	21 614
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
7. Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		18 292	20 754	21 614
Состояние отделки	<i>без отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>состояние "люкс"</i>	<i>состояние "люкс"</i>
8. Корректировка на состояние отделк		0,73	0,64	0,64
Цена после корректировки, руб./кв. м		13 353	13 290	13 833
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв. м	13 490,71			
Итоговая стоимость, руб.	56 917 296,43			
Итоговая рыночная стоимость (округленно), руб.	56 917 296			

Стоимость с учетом строительной готовности. Исходя из данных технического паспорта, строительная готовность объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228,

расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 составляет: 43%.

Таким образом, стоимость объекта с учетом строительной готовности составит:
 $56\,917\,296 \times 0,43 = 24\,474\,437$ руб. без НДС

Расчет стоимости нежилого здания общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание
Месторасположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.	110 000 000	95 004 900	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	8 136	10 000	5 096
Площадь здания	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	фев.19
Местоположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

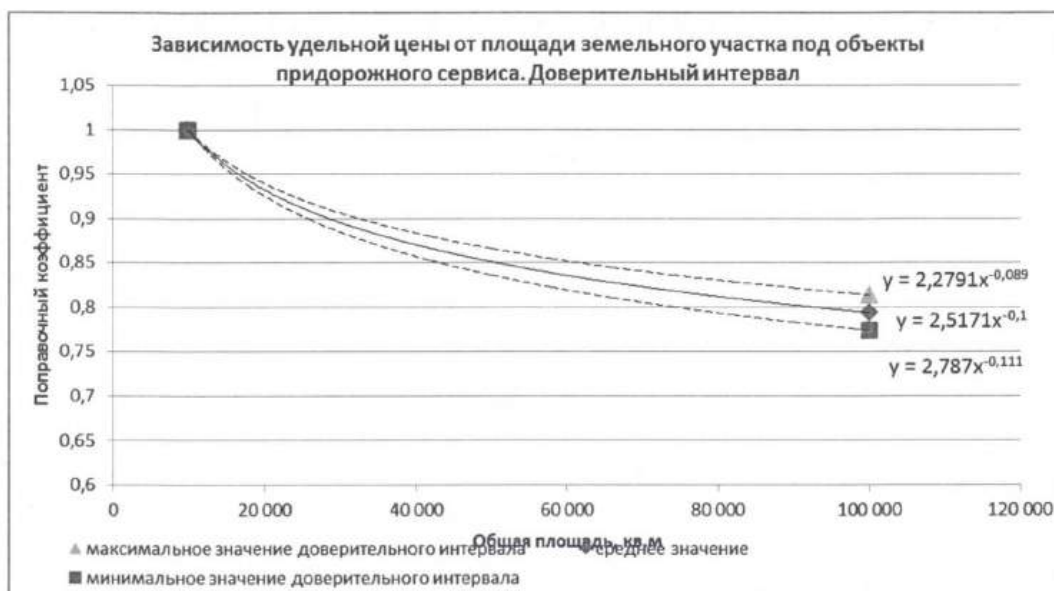


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,073526573	1,022961704	1,002076	1,071957
Корректировка		0,953	0,933	0,999

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «17,7%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 313» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	19,6%	18,6%	20,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

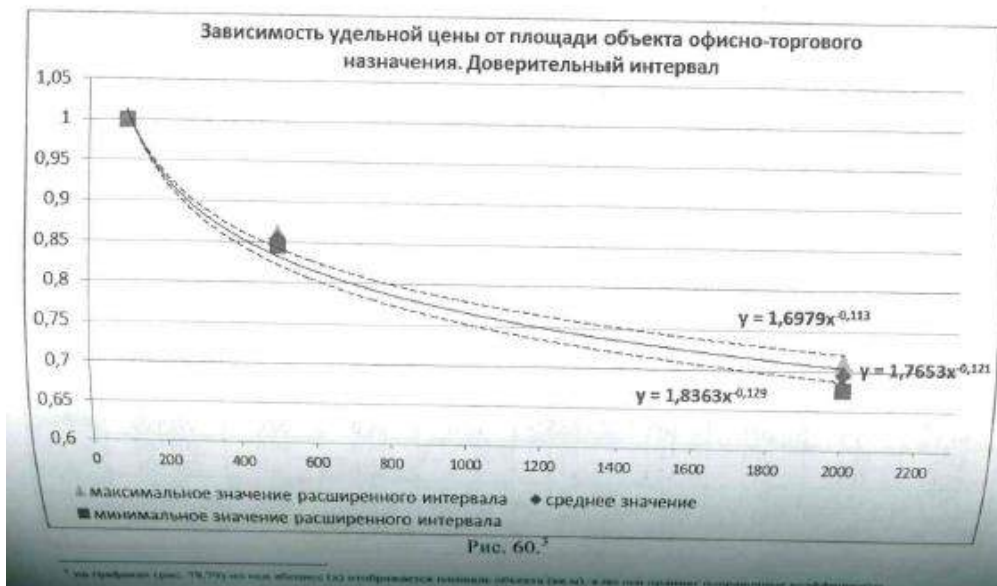
Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,679431612	0,664230822	0,694063	0,749337
Корректировка		1,023	0,979	0,907

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки и объекта аналога №1 – «среднее». У объекта аналога №2 и №3 состояние отделки «Люкс». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание	здание
Месторасположение		Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.		110 000 000	95 004 900	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		91 666 667	79 170 750	46 666 667
Площадь здания	2 673,30	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Площадь земельного участка кв.м.	5022	8 136	10 000	5 096
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	2434,08			
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		2434,08	2434,08	2434,08
Корректировка на площадь земельного участка %		0,953	0,933	0,999
Цена после корректировки, руб.		2319,43	2272,08	2430,52
Стоимость земельного участка, руб.		18 870 903	22 720 759	12 385 950
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		72 795 764	56 449 991	34 280 717
Цена предложения, руб. /кв.м.		22 586	25 182	28 807
1.Корректировка на торг,		-17,70%	-17,70%	-17,70%
Цена после корректировки, руб.		18 589	20 725	23 708
2.Корректировка на площадь ОКС, %		1,023	0,979	0,907
Цена после корректировки, руб./кв. м		19 014	20 288	21 497
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3.. Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		19 014	20 288	21 497

Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 014	20 288	21 497
Рыночные условия (время продажи)		янв.19	фев.19	янв.19
4. Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 014	20 288	21 497
Месторасположение	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
5. Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 014	20 288	21 497
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
6. Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 014	20 288	21 497
Состояние отделки	<i>среднее</i>	<i>среднее</i>	<i>люкс</i>	<i>люкс</i>
7. Корректировка на состояние отделки %		0,00	1,31	1,31
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 014	15 487	16 410
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв. м	16 990,58			
Итоговая стоимость руб.	45 420 924,96			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб.	45 420 925			

Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание
Месторасположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.	110 000 000	95 004 900	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	8 136	10 000	5 096
Площадь здания	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	фев.19
Местоположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

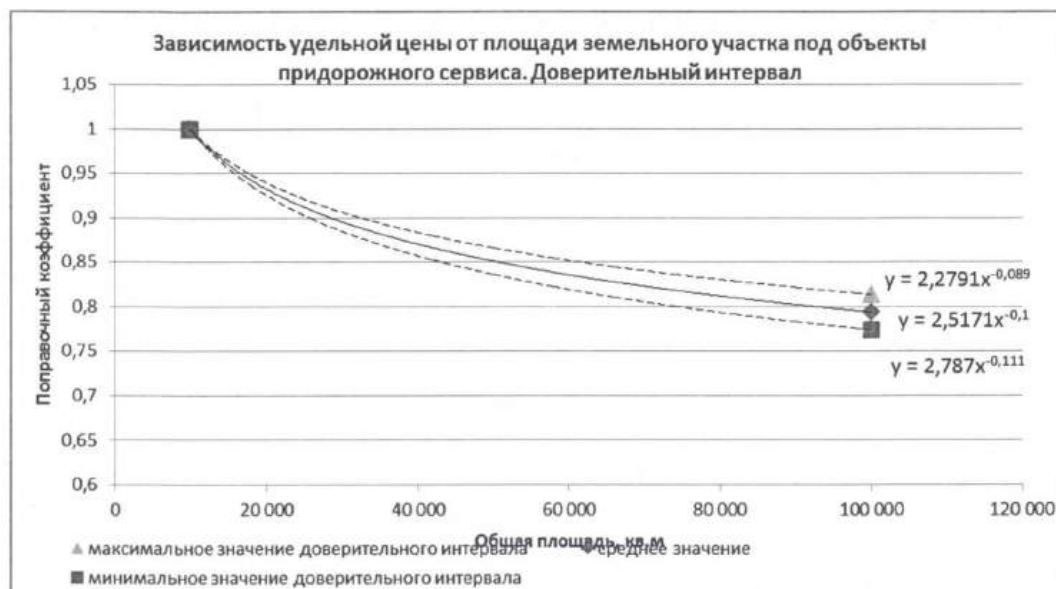


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,008038088	1,022961704	1,002076	1,071957
Корректировка		1,015	0,994	1,063

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «17,7%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать

максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 313» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	19,6%	18,6%	20,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

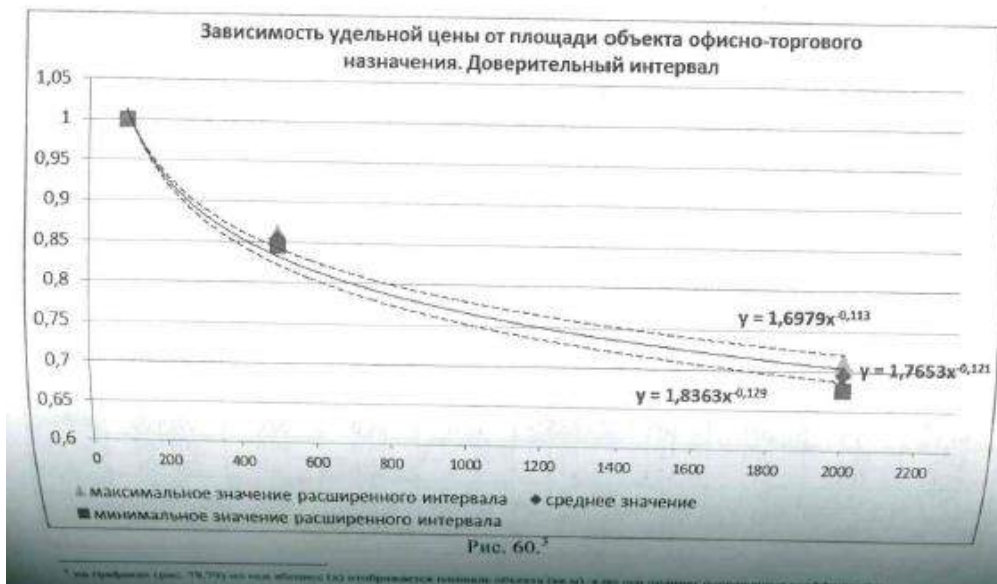
Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,641001937	0,664230822	0,694063	0,749337
Корректировка		0,965	0,924	0,855

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки «требует косметического ремонта». Состояние отделки у объекта аналога №1 – «среднее». У объекта аналога №2 и №3 состояние отделки «Люкс». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание	здание
Месторасположение		Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.		110 000 000	95 004 900	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		91 666 667	79 170 750	46 666 667
Площадь здания	4325,4	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Площадь земельного участка кв.м.	9424	8 136	10 000	5 096
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	2285,60			
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		2285,60	2285,60	2285,60
Корректировка на площадь земельного участка %		1,015	0,994	1,063
Цена после корректировки, руб.		2319,43	2272,08	2430,52
Стоимость земельного участка, руб.		18 870 903	22 720 759	12 385 950
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		72 795 764	56 449 991	34 280 717
Цена предложения, руб. /кв.м.		22 586	25 182	28 807
1.Корректировка на торг,		-17,70%	-17,70%	-17,70%
Цена после корректировки, руб.		18 589	20 725	23 708
2.Корректировка на площадь ОКС, %		0,965	0,924	0,855
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 938	19 140	20 281
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3.. Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 938	19 140	20 281

Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		17 938	19 140	20 281
Рыночные условия (время продажи)		янв.19	фев.19	янв.19
4. Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		17 938	19 140	20 281
Месторасположение	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Ленинский, ул Республики
5. Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 938	19 140	20 281
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
6. Корректировка на физическое состояние руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 938	19 140	20 281
Состояние отделки	требует косм. Ремонта	среднее	люкс	люкс
7. Корректировка на состояние отделки %		0,81	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 530	13 600	14 410
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв. м	14 183,45			
Итоговая стоимость руб.	61 349 091,53			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб.	61 349 092			

Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание
Месторасположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.	110 000 000	95 004 900	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	8 136	10 000	5 096
Площадь здания	3 223,00	2 241,70	1 190,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	фев.19
Местоположение	Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на имущественные права. Земельные участки под объектами-аналогами находятся в собственности. Земельный участок под объектом оценки находится в долгосрочной аренде. Таким образом, применяем обратную корректировку (путем деления стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта оценки на размер корректировки) для всех объектов аналогов в размере 0,79. Корректировка вносится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 193

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,84

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

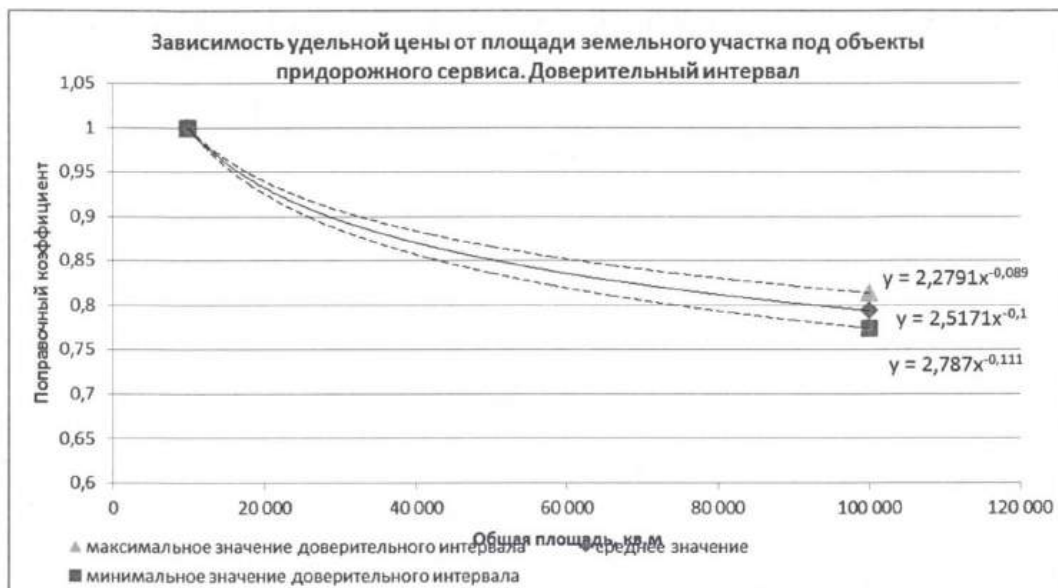


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,045688908	1,022961704	1,002076	1,071957
Корректировка		0,978	0,958	1,025

Корректировка на местоположение земельного участка

Земельный участок объекта оценки расположен в г Сургут. Земельные участки, объектов-аналогов расположены в г. Тюмень. Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 89

Таблица 37

		Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400-2 100
Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.												
	15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
	25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
	40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
	60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
	90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
	135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
	200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
	280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
	420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
	630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
	950 - 1 400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
1 400-2 100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «17,7%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать

максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 313» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	19,6%	18,6%	20,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

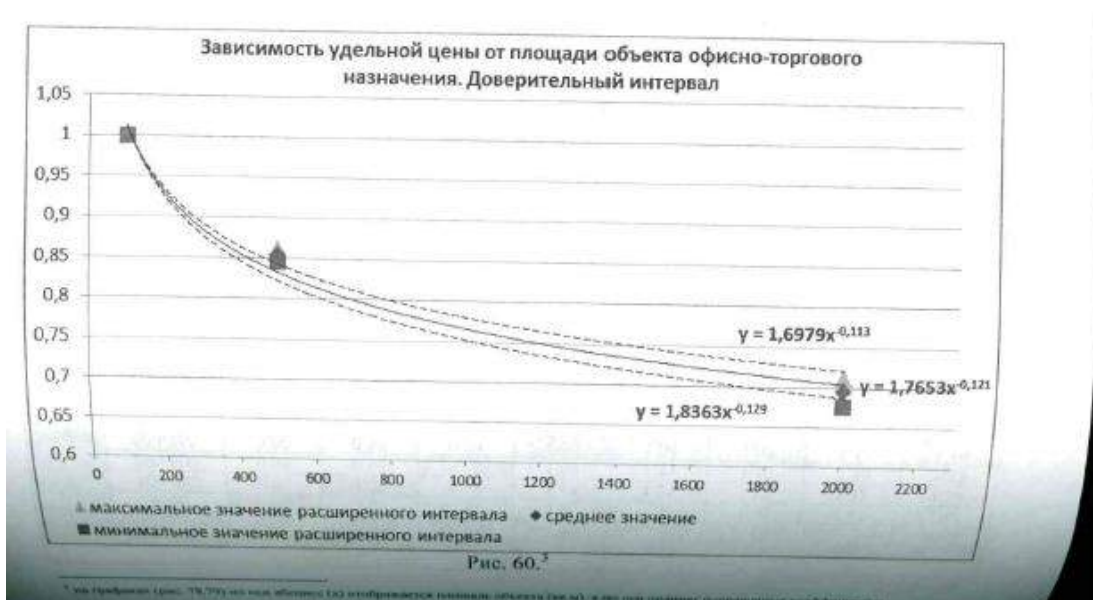
Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки находится в г. Сургут. Объекты аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка вводилась пропорционально численности населения, согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 81» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г).

		Город расположения объекта аналога																
Численность, тыс. чел.		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
		15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	
1400-2100	1,78	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	
2100-3200	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	
3200-4800	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	
4800-7200	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	
7200-10800	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	
10800-16200	2,33	2,20	2,09	1,98	1,88	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	0,95	

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,735614035	0,664230822	0,694063	0,749337
Корректировка		1,107	1,060	0,982

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки – «Требуется косметического ремонта». У объекта аналога №1 состояние отделки «Среднее». У объекта аналога №2 и №3 состояние отделки «люкс». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 135 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_1188313842	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2242_m_1590524094	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1190_m_1615464952
Наименование	здание	здание	здание	здание
Месторасположение		Тюмень, район Ленинский, улица 50 лет Октября, 180	Тюмень, район Калининский, Московский тракт, 320	Тюмень, р-н Центральный, Солнечный проезд
Цена предложения, руб.		110 000 000	95 004 900	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		91 666 667	79 170 750	46 666 667
Площадь здания	1386,4	3 223,00	2 241,70	1 190,00

Площадь земельного участка кв.м.	6531	8 136	10 000	5 096
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	867,38			
Имущественные права	Долгосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,79	0,79	0,79
Цена после корректировки, руб.		1097,95	1097,95	1097,95
Корректировка на площадь земельного участка %		0,978	0,958	1,025
Цена после корректировки, руб.		1074,09	1052,16	1125,53
Численность населенного пункта, в котором располагается земельный участок	около 360 590	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Корректировка на местоположение по численности населения		8,00%	8,00%	8,00%
Цена после корректировки, руб.		1160,01	1136,33	1215,57
Стоимость земельного участка, руб.		9 437 875	11 363 298	6 194 566
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		82 228 791	67 807 452	40 472 101
Цена предложения, руб. /кв.м.		25 513	30 248	34 010
1.Корректировка на торг,		-17,70%	-17,70%	-17,70%
Цена после корректировки, руб.		20 997	24 894	27 990
2.Корректировка на площадь ОКС, %		1,107	1,060	0,982
Цена после корректировки, руб./кв. м		23 254	26 385	27 478
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3.. Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		23 254	26 385	27 478
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		23 254	26 385	27 478
Рыночные условия (время продажи)		янв.19	янв.19	фев.19

4. Корректировка на рыночные условия, %		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Цена после корректировки, руб./кв. м.		23 254	26 385	27 478
Численность населения чел.	около 360 590	около 768 400	около 768 400	около 768 400
5. Корректировка на местоположение, %		<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>
Цена после корректировки, руб./кв. м		20 928	23 746	24 730
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
6. Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Цена после корректировки, руб./кв. м		20 928	23 746	24 730
Состояние отделки	<i>Требуется косм. Ремонт</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>состояние "люкс"</i>	<i>состояние "люкс"</i>
7. Корректировка на потребность в ремонте %		<i>0,81</i>	<i>0,71</i>	<i>0,71</i>
Цена после корректировки, руб./кв. м		16 952	16 872	17 558
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв. м	<i>17 125,78</i>			
Итоговая стоимость руб.	<i>23 743 182,75</i>			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб.	<i>23 743 183</i>			

Расчет рыночной стоимости переуступки права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_1104706509	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_44.5_sot_promnaznacheniya_897526236	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_64.3_sot_promnaznacheniya_1252165190
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Ханты-Мансийск, ул Калинина	Сургут, ул.Гаёжная 23	Сургут, район Северный жилой, Контейнерная улица
Цена предложения, руб.	8 500 000	5 000 000	7 500 000
Площадь земельного участка кв.м.	6500	4450	6430
Цена предложения, руб./кв. м	1307,69	1123,60	1166,41
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	янв.19
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права. Объект оценки – земельный участок, находящийся в долгосрочной аренде. Объекты –аналоги – земельные участки, находящиеся в собственности. Корректировки

вносится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 193

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,84

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

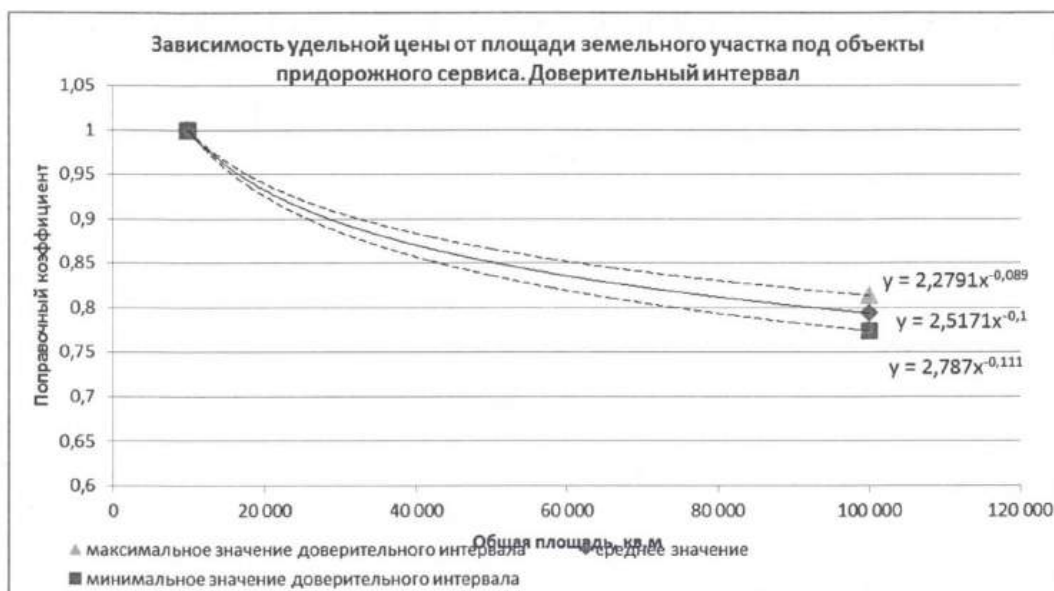


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,045688908	1,046186554	1,086586909	1,04731994
Корректировка		1,000	0,962	0,998

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «18,4%» Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 320

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки находится в г. Сургут. Объекты аналог №1 находится в г. Ханты-Мансийск. Объект аналог №2 и №3 находится в г. Сургут. Корректировка вводилась для объекта аналога №1 в размере 37 % пропорционально численности населения, согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017». Стр. 96

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Территориальная зона: Райцентры и большие города с развитой промышленностью. Типовой объект 4

Таблица 42

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
15-25	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	0,48	0,43	
25-40	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	0,48	
40-60	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	
60-90	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	
90-135	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	
135-200	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	
200-280	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	
280-420	2,09	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	
420-630	2,32	2,09	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Учитывая, что объекты-аналоги –это земельные участки, находящиеся в собственности и НДС не облагаются, а объект оценки – это земельный участок, находящийся в аренде и НДС облагается, от полученной стоимости отнимем НДС в размере 20%

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Ссылка на сайт</i>		https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_1104706509	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_44.5_sot._promnaznacheniya_897526236	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_64.3_sot._promnaznacheniya_1252165190
<i>Цена предложения земельного участка</i>		8 500 000	5 000 000	7 500 000
<i>Общая площадь, кв. м</i>	6531	6500	4450	6430
<i>Цена предложения, руб. / кв. м</i>		1307,69	1123,60	1166,41
<i>Передаваемые права</i>	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Условное обозначение</i>	ПА	ПС	ПС	ПС
<i>Корректировка, коэф. %</i>		-21,00%	-21,00%	-21,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1033,08	887,64	921,46
<i>Обременения</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1033,08	887,64	921,46
<i>Нетипичные условия финансирования</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1033,08	887,64	921,46
<i>Особые условия продажи</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1033,08	887,64	921,46
<i>Дата продажи</i>	фев.19	январ.19	январ.19	январ.19
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1033,08	887,64	921,46
<i>Скидка на торг, %</i>		-18,40%	-18,40%	-18,40%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		842,99	724,31	751,91

<i>Местоположение</i>	Сургут, Аэрофлотская 23	Ханты-Мансийск, ул Калинина	Сургут, ул.Таёжная 23	Сургут, район Северный жилой, Контейнерная улица
<i>Местоположение в границах области</i>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		842,9907692	724,3146067	751,9129082
<i>Площадь, кв.м</i>	6531	6500	4450	6430
<i>Корректировка, коэф.</i>		1,000	0,962	0,998
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		842,59	697,05	750,74
<i>Численность населения в населенном пункте, человек</i>	360 590	98 485	360 590	360 590
<i>Корректировка стоимости земельного участка в зависимости от численности населения</i>		37,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1154,35	697,05	750,74
<i>Категория участка</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1154,35	697,05	750,74
<i>Вес</i>		33,33%	33,33%	33,33%
<i>Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка</i>	867,38			
<i>Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка (без НДС), руб.</i>	722,82			
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка без НДС руб.</i>	4 720 719			

Расчет рыночной стоимости переуступки права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_1104706509	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_44.5_sot_promnaznacheniya_897526236	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_64.3_sot_promnaznacheniya_1252165190
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Ханты-Мансийск, ул Калинина	Сургут, ул. Таёжная 23	Сургут, район Северный жилой, Контейнерная улица
Цена предложения, руб.	8 500 000	5 000 000	7 500 000
Площадь земельного участка кв.м.	6500	4450	6430
Цена предложения, руб./кв. м	1307,69	1123,60	1166,41
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	янв.19
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права. Объект оценки – земельный участок, находящийся в краткосрочной аренде. Объекты-аналоги – земельные участки, находящиеся в собственности.

Корректировки вносятся согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 193

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,84

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

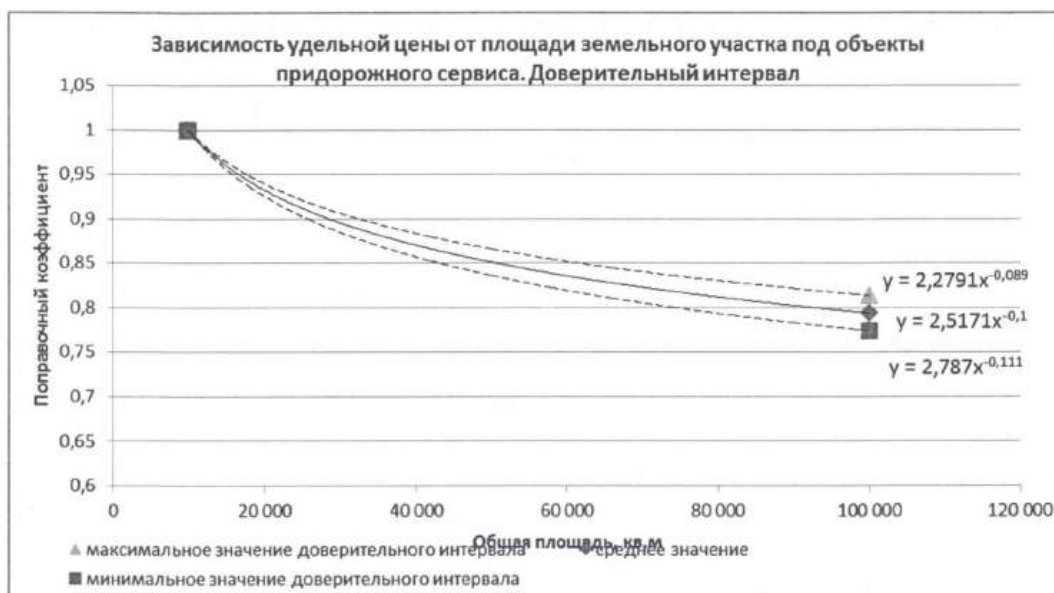


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,947771202	1,046186554	1,086586909	1,04731994
Корректировка		0,906	0,872	0,905

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «18,4%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что реализовать подобные дорогостоящие объекты достаточно сложно, и продавец в таком случае будет вынужден сделать максимальную скидку. Таким образом, оценщиком принято решение использовать максимальную скидку на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 320

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки находится в г. Сургут. Объекты аналог №1 находится в г. Ханты-Мансийск. Объект аналог №2 и №3 находится в г. Сургут. Корректировка вводилась для объекта аналога №1 в размере 37 % пропорционально численности населения, согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017». Стр. 96

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

Территориальная зона: Райцентры и большие города с развитой промышленностью. Типовой объект 4

Таблица 42

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога								
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630
15-25	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	0,48	0,43	
25-40	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	0,48	
40-60	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	
60-90	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	
90-135	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	0,66	
135-200	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	0,73	
200-280	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	0,81	
280-420	2,09	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	0,90	
420-630	2,32	2,09	1,88	1,69	1,52	1,37	1,23	1,11	1,00	

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Учитывая, что объекты-аналоги –это земельные участки, находящиеся в собственности и НДС не облагаются, а объект оценки – это земельный участок, находящийся в аренде и НДС облагается, от полученной стоимости отнимем НДС в размере 20%

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Ссылка на сайт</i>		https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promn_oznacheniya_1104706509	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_4_4.5_sot._promnaznacheniya_897526236	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_6_4.3_sot._promnaznacheniya_1252165190
<i>Цена предложения земельного участка</i>		8 500 000	5 000 000	7 500 000
<i>Общая площадь, кв. м</i>	17457	6500	4450	6430
<i>Цена предложения, руб. / кв. м</i>		1307,69	1123,60	1166,41
<i>Передаваемые права</i>	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Условное обозначение</i>	ПА	ПС	ПС	ПС
<i>Корректировка, коэф. %</i>		-30,00%	-30,00%	-30,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		915,38	786,52	816,49
<i>Обременения</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		915,38	786,52	816,49
<i>Нетипичные условия финансирования</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		915,38	786,52	816,49
<i>Особые условия продажи</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		915,38	786,52	816,49
<i>Дата продажи</i>	фев.19	январ.19	январ.19	январ.19
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		915,38	786,52	816,49
<i>Скидка на торг, %</i>		-18,40%	-18,40%	-18,40%

<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		746,95	641,80	666,25
<i>Местоположение</i>	Сургут, Аэрофлотская 23	Ханты-Мансийск, ул Калинина	Сургут, ул.Таёжная 23	Сургут, район Северный жилой, Контейнерная улица
<i>Местоположение в границах области</i>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		746,95	641,80	666,25
<i>Площадь, кв.м</i>	17457	6500	4450	6430
<i>Корректировка, коэф.</i>		0,906	0,872	0,905
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		676,69	559,81	602,92
<i>Численность населения в населенном пункте, человек</i>	360 590	98 485	360 590	360 590
<i>Корректировка стоимости земельного участка в зависимости от численности населения</i>		37,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		927,06	559,81	602,92
<i>Категория участка</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		927,06	559,81	602,92
<i>Вес</i>		33,33%	33,33%	33,33%
<i>Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка руб.</i>	696,60			
<i>Рыночная стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка (без НДС), руб.</i>	580,50			
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка без НДС руб.</i>	10 133 747			

Расчет рыночной стоимости земельного участка, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1169007157	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1172166054	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1079551462
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Тюмень, р-н Центральный, ул Омутинская	Тюмень, район Ленинский, Дамбовская улица	Тюмень, р-н Ленинский, ул Кулибина
Цена предложения, руб.	15 000 000	16 000 000	17 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	7000	5000	6000
Цена предложения, руб./кв. м	2142,86	3200,00	2833,33
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	янв.19
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права. Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной

цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

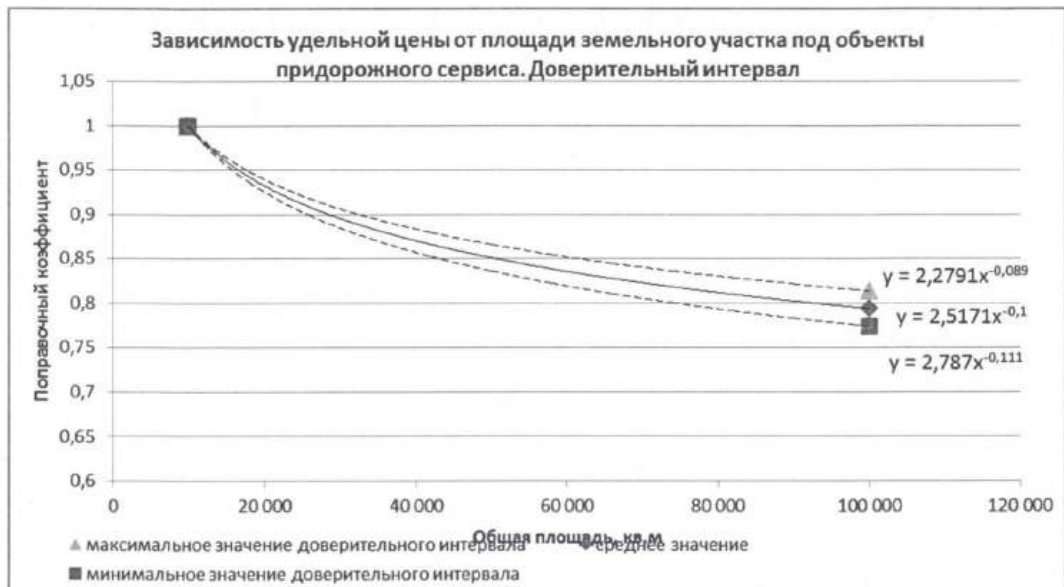


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,008038088	1,038462135	1,073997992	1,054594118
Корректировка		0,971	0,939	0,956

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Рынок земельных участков под коммерческое использование в г. Тюмень достаточно развит. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-12%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 297

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%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставим по местоположению. Объект оценки и объекты аналогии находятся в г. Тюмень. Корректировка не применялась.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1169007157	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1172166054	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1079551462
Цена предложения земельного участка		15 000 000	16 000 000	17 000 000
Общая площадь, кв. м	9424	7000	5000	6000
Цена предложения, руб. / кв. м		2142,86	3200,00	2833,33
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условное обозначение	ПС	ПС	ПС	ПС
Корректировка, коэф. %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		2142,86	3200,00	2833,33
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2142,86	3200,00	2833,33
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2142,86	3200,00	2833,33
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%

<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Дата продажи</i>	фев.19	январь.19	январь.19	январь.19
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Скидка на торг, %</i>		-12,00%	-12,00%	-12,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		1885,71	2816,00	2493,33
<i>Местоположение</i>	Тюмень, Ялтуновский тракт	Тюмень, р-н Центральный, ул Омутинская	Тюмень, район Ленинский, Дамбовская улица	Тюмень, р-н Ленинский, ул Кулибина
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб</i>		1885,71	2816,00	2493,33
<i>Площадь, кв.м</i>	9424	7000	5000	6000
<i>Корректировка, коэф.</i>		0,971	0,939	0,956
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1830,47	2643,05	2383,26
<i>Категория участка</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1830,47	2643,05	2383,26
<i>Вес</i>		33,33%	33,33%	33,33%
<i>Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (НДС не облагается), руб.</i>	2285,60			
<i>Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.</i>	21 539 449			

Расчет рыночной стоимости земельного участка для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

Параметр	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1169007157	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1172166054	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1079551462
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Тюмень, р-н Центральный, ул Омутинская	Тюмень, район Ленинский, Дамбовская улица	Тюмень, р-н Ленинский, ул Кулибина
Цена предложения, руб.	15 000 000	16 000 000	17 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	7000	5000	6000
Цена предложения, руб./кв. м	2142,86	3200,00	2833,33
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	янв.19	янв.19	янв.19
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права. Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

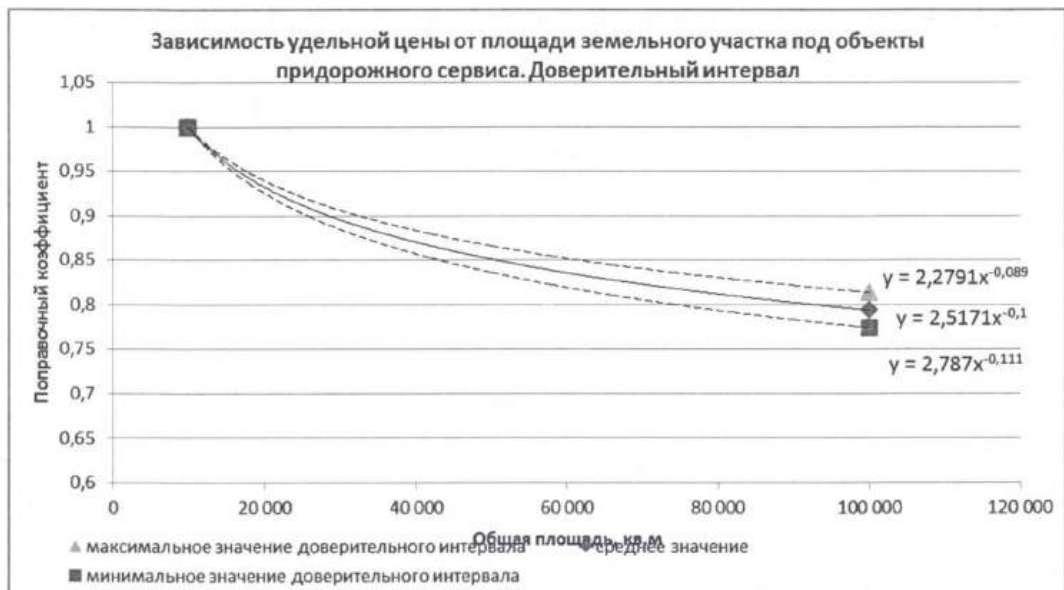


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,073526573	1,038462135	1,073997992	1,054594118
Корректировка		1,03377	0,99956	1,01795

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Рынок земельных участков под коммерческое использование в г. Тюмень достаточно развит. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-12%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 297

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%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставим по местоположению. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка не применялась.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_k_70_sot_promnaznacheniy_a_1169007157	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1_172166054	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1_079551462
Цена предложения земельного участка		15 000 000	16 000 000	17 000 000
Общая площадь, кв. м	5022	7000	5000	6000
Цена предложения, руб. / кв. м		2142,86	3200,00	2833,33
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условное обозначение	ПС	ПС	ПС	ПС
Корректировка, коэф. %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		2142,86	3200,00	2833,33

<i>Обременения</i>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Нетипичные условия финансирования</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Особые условия продажи</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Дата продажи</i>	фев.19	январь.19	январь.19	январь.19
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		2142,86	3200,00	2833,33
<i>Скидка на торг, %</i>		-12,00%	-12,00%	-12,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1885,71	2816,00	2493,33
<i>Местоположение</i>	Тюмень, Ялтуновский тракт	Тюмень, р-н Центральный, ул Омутинская	Тюмень, район Ленинский, Дамбовская улица	Тюмень, р-н Ленинский, ул Кулибина
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1885,71	2816,00	2493,33
<i>Площадь, кв.м</i>	5022	7000	5000	6000
<i>Корректировка, коэф.</i>		1,0338	0,9996	1,0180
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1949,39	2814,76	2538,09
<i>Категория участка</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1949,39	2814,76	2538,09
<i>Вес</i>		33,33%	33,33%	33,33%
<i>Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (НДС не облагается), руб.</i>	2434,08			
<i>Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.</i>	12 223 959			

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в результате сравнительного подхода:

	Наименование	Стоимость, руб. без НДС
	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	4 720 719
	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	21 539 449
	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	12 223 959
	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	24 474 437
	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	45 420 925
	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	61 349 092
	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 743 183
	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	10 133 747

15.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Общие положения

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки, т. е. основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и другие факторы.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т. ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

В нашем случае, доходом могут выступать денежные поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости.

Принципы, лежащие в основе доходного подхода:

1. Принцип ожидания: на текущую стоимость недвижимости влияет на ожидание будущих доходов, которые она может принести.
2. Принцип замещения: максимальная стоимость доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов.
3. Принцип спроса и предложения: данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.
4. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Ввиду того, что рынок аренды коммерческой недвижимости хорошо развит, в рамках настоящего отчета оценщик применил доходный подход.

Для расчета рыночной стоимости земельных участков отдельно от объектов капитального строения доходный подход не применялся, в виду отсутствия на рынке аренды земельных участков достаточного количества предложений по аренде объектов, которые можно было бы использовать в качестве объектов аналогов.

Расчет стоимости доходным подходом.

На практике доход от использования объекта недвижимости складывается из дохода непосредственно здания и земельного участка, расположенного под зданием.

Учитывая, что сдача в аренду коммерческой недвижимости на протяжении длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли, оценщиком принято решение использовать метод прямой капитализации. Таким образом, в настоящей работе для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

Базовыми понятиями в методах капитализации являются понятия чистого операционного дохода (NOI) и ставки капитализации (R).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

Чистый операционный доход (NOI) — это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

NOI рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета NOI следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

2. Определяется эффективный валовой доход (ЭВД), посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение рассчитывают, как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

При анализе учитываются не фактические расходы владельца за прошедший период, а прогнозируемые типичные расходы на следующий год после даты оценки.

4. Определяется ставка капитализации.

5. Капитализация потока денежных средств посредством приведения денежных потоков будущих периодов к единой текущей стоимости.

Определение величины потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных расходов.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендуемой площади помещений и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

Эксперт отдельно определил арендную ставку на базе метода сравнительного анализа арендных ставок. Была проанализирована информация о ряде предложений публичных оферт по сдаче в аренду площадей в объектах, максимально приближенных к оцениваемому в соответствии с проведенным в рамках настоящего заключения НЭИ.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв.м площади в год, с учетом операционных расходов.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную ставку аренды для оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения оценщиков на достоверность информации об использованном объекте-аналоге и правильность произведенных корректировок.

Учитывая, что доход от использования объекта недвижимости складывается из дохода непосредственно здания и земельного участка, расположенного под зданием, при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом в полученную стоимость входит как стоимость зданий, так и стоимость земельных участков. Таким образом, из полученной стоимости единого объекта недвижимости нужно выделить стоимость земельного участка. Учитывая, что рынок аренды земельных участков, предназначенных для строительства или размещения автосалонов, автоцентров или торговых центров недостаточно развит в регионах присутствия объектов оценки, для выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта оценщик использует данные о рыночной стоимости, полученной в результате сравнительно подхода.

Таким образом, стоимость объекта капитального строения без учета земельного участка будет рассчитана по формуле:

$$Рокс = P - Pзу,$$

где:

Рокс – рыночная стоимость объекта капитального строения,

P - рыночная стоимость единого объекта,

Pзу – рыночная стоимость земельного участка.

Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Предложения по аренде объектов- аналогов №1 и №3 указаны без учета НДС. Предложения по аренде Объекта аналога №2 указано с НДС. Таким образом, для расчета рыночной стоимости оценщик выделил НДС (в размере 20%) из стоимости объекта аналога №2.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Сургут, Аэрофлотская 23	Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Северный промышленный, ул. Про изводственная, 6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Юность поселок, ул. Саянская, 46/1	Сургут, район Северный промышленный, Ханты- Мансийский автономный округ, Нефтеюганское шоссе, 18/3
Источник информации		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1417_m_658129087	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/166837449/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_1623626804
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		524290	450000	489000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб. без НДС 20%		524290	375000	489000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	370	250	398
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	370	250	398
Площадь, кв.м.	1386,4	1417	1500	1230
Дата предложения (сделки)		25.02.2019	21.02.2019	24.02.2019
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		370	250	398
2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-8,40%	-8,40%	-8,40%

Стоимость скорректированная, руб.		339	229	364
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		25.02.2019	21.02.2019	24.02.2019
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		339	229	364
4. Поправка на местоположение	Сургут, Аэрофлотская 23 (областной центр)	Ханты-Мансийский АО, Сургут, р-н Северный промышленный, ул. Производственная, 6 (областной центр)	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Юность поселок, ул. Саянская, 46/1 (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра)	Сургут, район Северный промышленный, Ханты-Мансийский автономный округ, Нефтеюганское шоссе, 18/3 (областной центр)
Величина поправки		1	1,32	1
Стоимость скорректированная, руб.		339	302	364
5. Поправка на отделку	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Величина поправки		0,86	0,86	0,86
Стоимость скорректированная, руб.		291	260	313
6. Поправка на этаж	-	-	-	-
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		291	260	313
7. Поправка на тип помещения	отдельностоящее	отдельностоящее	встроенное	отдельностоящее
Величина поправки		1	0,93	1
Стоимость скорректированная, руб.		291	280	313
7. Поправка на площадь	1386,4	1417	1500	1230
Величина поправки		1,003	1,009	0,986
Стоимость скорректированная, руб.		292	282	309
Стоимость с учетом поправок		292	282	309
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	294,37			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-8,4%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2016. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 299» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки находится в г. Сургут. Объекты аналог №1 и №3 также находятся в г. Сургут. Объект аналог №2 находится поселке «Юность» недалеко от г. Сургут. Корректировка для аналога №3 вводилась в размере «1,32» согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 64» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Классификация типовых территориальных зон

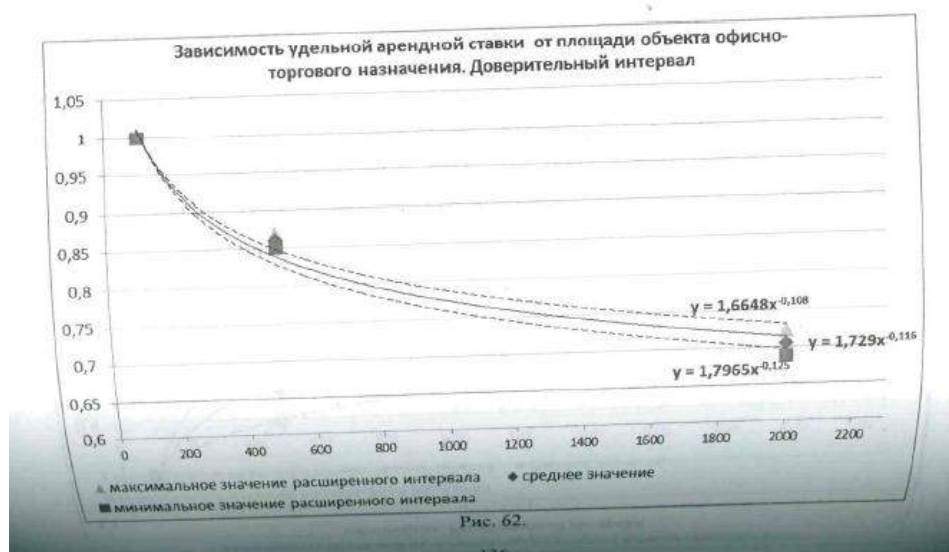
Таблица 11

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,09	1,38	1,74
	III	0,69	0,91	1,00	1,26	1,59
	IV	0,55	0,73	0,79	1,00	1,26
	V	0,44	0,58	0,63	0,79	1,00

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 136 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,747026351	0,745136934	0,74023294	0,757470982
Корректировка		1,003	1,009	0,986

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки – «Требуется косметического ремонта». У объектов-аналогов состояние отделки «Среднее». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 185 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Поправка на тип помещения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и №3 –отдельностоящие здания. Объект аналог №2 –встроенное помещение на 1 этаже. Вводилась обратная корректировка (путем деления стоимости на корректирующий коэффициент) для объекта аналога №2 в размере «0,93» согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 145 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
Удельная арендная ставка	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м нежилого здания общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 294,37 руб. в месяц с учетом ОР.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании

исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.»

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Для офисно-торговых объектов величина недозагрузки составила – 12,1%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения была произведена на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018».

Таблица 108

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

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения составит 0,68 доли от стоимости.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит не значительную

величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина операционных расходов составила – 17,9%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина коэффициента капитализации составила – 11,5%.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС руб./кв.м/год.	3 532
Площадь объекта оценки, кв.м	1386,4
Основная площадь, кв.м	1196,2
Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	4 225 467
Вспомогательная площадь, кв.м	190,2
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	456 868
Потенциальный валовый доход, руб.	4 682 335
Недозагрузка площадей, %	12,10%
Недозагрузка площадей, руб.	566 563
Действительный валовый доход, руб.	4 115 772
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	838 138
Чистый операционный доход, руб.	3 277 635
Коэффициент капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, без руб.	28 501 170
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб. кв.м.	20 558

Таким образом, стоимость нежилого здания, общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1 вместе, полученная в рамках доходного подхода, составляет (без учета НДС): **28 501 170 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Таким образом, стоимость нежилого здания, общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23 составит:

$$\text{Рокс} = 28\,501\,170 \text{ руб.} - 4\,720\,719 \text{ руб.} = 23\,780\,451 \text{ руб.}$$

Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а. на земельном участке для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:196, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Предложения по аренде объектов- аналогов №1 и №3 указаны без учета НДС. Предложения по аренде Объекта аналога №2 указано с НДС. Таким образом, для расчета рыночной стоимости оценщик выделил НДС (в размере 20%) из стоимости объекта аналога №2.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Тюмень, Аэрофлотская 23 ул. Республики 264 а.	Тюменская область, Тюмень, Ленинс кий, мкр. Воровского, ул. Республики, 222Ас1	Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 6-й, ул. Валерии Гнаровской, 14	Тюмень, район Восточный, улица 30 лет Победы, 105а
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199536440/	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199278410/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2700_m_1581808910
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		595000	976000	1080000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб. без НДС 20%		595000	813334	1080000

Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	500	417	400
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	500	417	400
Площадь, кв.м.	2673,3	1190	1952	2700
Дата предложения (сделки)		25.02.2019	26.02.2019	18.02.2019
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
<i>Стоимость скорректированная, руб.</i>		500	417	400
2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-8,40%	-8,40%	-8,40%
<i>Стоимость скорректированная, руб.</i>		458	382	366
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		25.02.2019	26.02.2019	18.02.2019
Величина поправки		1	1	1
<i>Стоимость скорректированная, руб.</i>		458	382	366
4. Поправка на местоположение	Тюмень, ул. Республики 264 а.	Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Воровского, ул. Республики, 222Ас1	Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 6-й, ул. Валерии Гнаровской, 14	Тюмень, район Восточный, улица 30 лет Победы, 105а
Величина поправки		1	1	1
<i>Стоимость скорректированная, руб.</i>		458	382	366
5. Поправка на отделку	среднее	люкс	люкс	требуется кап. Ремонт
Величина поправки		0,82	0,82	1,28
<i>Стоимость скорректированная, руб.</i>		376	313	469
6. Поправка на этаж	-	-	-	-
Величина поправки		1	1	1

Стоимость скорректированная, руб.		376	313	469
7. Поправка на тип помещения	отдельностоящее	отдельностоящее	встроенное	отдельностоящее
Величина поправки		1	0,93	1
Стоимость скорректированная, руб.		376	337	469
7. Поправка на площадь	2673,3	1190	1952	2700
Величина поправки		0,910	0,964	1,001
Стоимость скорректированная, руб.		342	324	470
Стоимость с учетом поправок		342	324	470
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	378,27			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-8,4%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2016. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 299» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 136 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,692241227	0,760381507	0,717958489	0,691443656
Корректировка		0,910	0,964	1,001

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки – «среднее». У объектов-аналогов №1 и №2 состояние отделки «Люкс». У объекта-аналога №3 отделка отсутствует. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 185 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Поправка на тип помещения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и №3 –отдельностоящие здания. Объект аналог №2 –встроенное помещение на 1 этаже. Вводилась обратная корректировка (путем деления стоимости на корректирующий коэффициент) для объекта аналога №2 в размере «0,93» согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 145 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
Удельная арендная ставка	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м. нежилого здания общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а., определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 378,27 руб. в месяц с учетом ОР.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.»

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Для офисно-торговых объектов величина недозагрузки составила – 12,1%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения была произведена на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018».

Таблица 108

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

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения составит 0,68 доли от стоимости.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит незначительную величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина операционных расходов составила – 17,9%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина коэффициента капитализации составила – 11,5%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5% 12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7% 11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5% 12,8%

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а. на земельном участке для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС, руб./кв.м/год.	4 539
Площадь объекта оценки, кв.м	2673,3
Основная площадь, кв.м	1961,4

Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	8 903 228
Вспомогательная площадь, кв.м	678,4
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	2 093 997
Потенциальный валовый доход, руб.	10 997 225
Недозагрузка площадей, %	12,10%
Недозагрузка площадей, руб.	1 330 664
Действительный валовый доход, руб.	9 666 560
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	1 968 503
Чистый операционный доход, руб.	7 698 057
Коэффициент капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	66 939 628
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб. кв.м.	25 040

Таким образом, стоимость нежилого здания общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а. на земельном участке для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:196, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)полученная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС): **66 939 628 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Таким образом, стоимость нежилого здания, общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а. составит:

$$\text{Рокс} = 66\,939\,628 \text{ руб.} - 12\,223\,959 \text{ руб.} = 54\,715\,669 \text{ руб.}$$

Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282 на земельном участке для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Предложения по аренде объектов- аналогов №1 и №3 указаны без учета НДС. Предложения по аренде Объекта аналога №2 указано с НДС. Таким образом, для расчета рыночной стоимости оценщик выделил НДС (в размере 20%) из стоимости объекта аналога №2.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Тюмень, ул. Республики 282	Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Воровского, ул. Республики, 222Ас1	Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 6-й, ул. Валерии Гнаровской, 14	Тюмень, район Восточный, улица 30 лет Победы, 105а
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199536440/	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199278410/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2700_m_1581808910
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		595000	976000	1080000
Рыночная стоимость		595000	813334	1080000

предложения по аренде, руб. без НДС 20%				
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	500	417	400
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	500	417	400
Площадь, кв.м.	4325,4	1190	1952	2700
Дата предложения (сделки)		25.02.2019	26.02.2019	18.02.2019
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		500	417	400
2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Стоимость скорректированная, руб.		458	382	366
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		25.02.2019	26.02.2019	18.02.2019
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		458	382	366
4. Поправка на местоположение	Тюмень, ул. Республики 282	Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Воровского, ул. Республики, 222Ас1	Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 6-й, ул. Валерии Гнаровской, 14	Тюмень, район Восточный, улица 30 лет Победы, 105а
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		458	382	366
5. Поправка на отделку	требует косметического ремонта	люкс	люкс	требует кап. Ремонта

Величина поправки		0,7	0,7	1,09
Стоимость скорректированная, руб.		321	267	399
6. Поправка на этаж	-	-	-	-
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		321	267	399
7. Поправка на тип помещения	отдельностоящее	отдельностоящее	встроенное	отдельностоящее
Величина поправки		1	0,93	1
Стоимость скорректированная, руб.		321	287	399
7. Поправка на площадь	4325,4	1190	1952	2700
Величина поправки		0,861	0,912	0,947
Стоимость скорректированная, руб.		276	262	378
Стоимость с учетом поправок		276	262	378
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	305,07			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-8,4%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2016. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 299» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

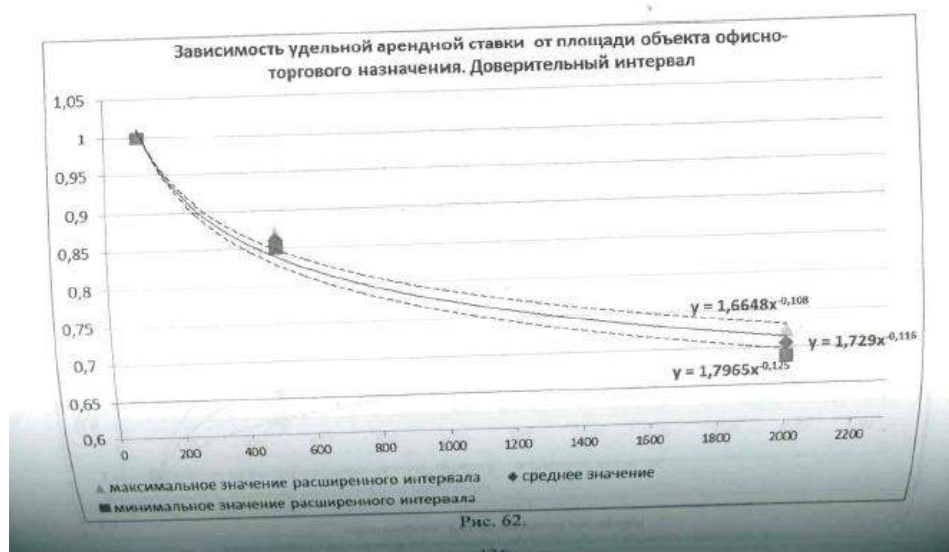
Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 136 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,65466021	0,760381507	0,717958489	0,691443656
Корректировка		0,861	0,912	0,947

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки – «Требуется косметического ремонта». У объектов-аналогов №1 и №2 состояние отделки «Люкс». У объекта-аналога №3 отделка отсутствует. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 185 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Поправка на тип помещения. Объект оценки и объекты аналоги №1 и №3 –отдельностоящие здания. Объект аналог №2 –встроенное помещение на 1 этаже. Вводилась обратная корректировка (путем деления стоимости на корректирующий коэффициент) для объекта аналога №2 в размере «0,93» согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 145 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
Удельная арендная ставка	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м. нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282., определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 305,07 руб. в месяц с учетом ОП.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.»

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Для офисно-торговых объектов величина недозагрузки составила – 12,1%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения была произведена на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018».

Таблица 108

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

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения составит 0,68 доли от стоимости.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину

невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит не значительную величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина операционных расходов составила – 17,9%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина коэффициента капитализации составила – 11,5%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282 на земельном участке для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС, руб./кв.м/год.	3 661
Площадь объекта оценки, кв.м	4325,4
Основная площадь, кв.м	3629,6
Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	13 287 575
Вспомогательная площадь, кв.м	695,8
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	1 732 129
Потенциальный валовый доход, руб.	15 019 704
Недозагрузка площадей, %	12,10%
Недозагрузка площадей, руб.	1 817 384
Действительный валовый доход, руб.	13 202 320
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	2 688 527
Чистый операционный доход, руб.	10 513 793
Коэффициент капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	91 424 287

Таким образом, стоимость нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282 на земельном участке для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенном по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт., полученная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС): **91 424 287 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Таким образом, нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282 составит:

$$\text{Рокс} = 91\,424\,287 \text{ руб.} - 21\,539\,449 \text{ руб.} = 69\,884\,838 \text{ руб.}$$

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4

Согласно Федеральным стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В данном случае, объектом оценки является объект незавершенного строительства. Таким образом, генерировать денежные потоки при помощи данного объекта, учитывая его строительную готовность, не представляется возможным. Исходя из вышеуказанного, оценщиком принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в результате доходного подхода.

	Наименование	Стоимость, руб. без НДС
	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	Не применялся
	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	Не применялся
	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	Не применялся
	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	Не применялся
	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	54 715 669
	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	69 884 838
	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 780 451
	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	Не применялся

15.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- Определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа.
- Определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Для определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Для расчета стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) без учета износа, в рамках настоящего Отчета использовался метод удельных затрат на единицу площади или объема. Стоимость единицы строительства аналогичного объекта определялась на основании данных справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г

Расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства без учета износа

Стоимостные показатели, представленные

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на количество перегородок;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом стоимость воспроизводства (замещения) определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ},$$

где:

$C_{B/3}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство и замещение) объекта капитального строительства без учета износа;

$C_{БАЗ}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости на 01.01.2016г согласно данным справочника «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.

Базовая стоимость за единицу измерения составила 4879 руб.

Базовая стоимость за единицу измерения для объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 принимается с учетом строительной готовности 43%. Таким образом, базовая стоимость для данного объекта составляет: $4879 * 0,43 = 2097,97$

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб./м³ объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

K_{dev} – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание оцениваемых объектов и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Строит. объем, куб. м	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Наименование объекта-аналога	Группа КС	Аналог	Объем/ площадь аналога	Ед. изм.	СБАЗ, руб./ ед.изм.
Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	4219	43043	-	2009	навесный сэндвич-панели	Автосалон	КС-6	ru03.09.000.0019	от 7425 до 10125	куб.м.	2097,97
Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	2673,3	20084	один	2008	металл с утеплителем	Автосалон	КС-6	ru03.09.000.0019	от 7425 до 10125	куб.м.	4879
Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	4325,4	30488	один	2007	металл с утеплителем	Автосалон	КС-6	ru03.09.000.0019	от 7425 до 10125	куб.м.	4879
Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	1386,4	13271	один	2007	навесный сэндвич-панели	Автосалон	КС-6	ru03.09.000.0019	от 7425 до 10125	куб.м.	4879

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами- аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³(м²) объекта недвижимости: На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта недвижимости;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемых объектах и объектах-аналогах. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} C_{пер}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м² объекта недвижимости;

$Ц_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 м³(м²) перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²; V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Расчет поправки на различие в количестве перегородок не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{карк} \right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$C_{\text{пер}}, C_{\text{пол}}, C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³ (руб./м²);

h_0, h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Расчет поправки на различие в высоте этажа не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{\text{подв}}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделе 5.1.16 справочников.

Расчет поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{подв}} = \frac{C_{\text{подв}} \times V_{\text{подв}}}{100 \times V_0}, \text{ где:}$$

$C_{\text{подв}}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.16 справочника, руб./100 м³;

$V_{\text{подв}}$ – строительный объем подвала, м³;

V_0 – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как оцениваемые объекты являются сопоставимыми по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не проводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($C_{\text{фунд}}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в конструктивных решениях в рамках настоящего Отчета рассчитывается при отсутствии у оцениваемого объекта отдельных элементов инженерного оборудования (водоснабжения, канализации, отопления и др.).

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Таким образом, итоговая величина корректирующих коэффициентов группы поправок (SDC) для оцениваемых объектов равна нулю.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на различие в строительном объеме/площади

Для используемых справочников поправка на разницу в строительном объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0, S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью табл. 2.6 справочника по формуле:

$$V_0 / V_{\text{спр}}; S_0 / S_{\text{спр}};$$

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице расчета поправок группы К.

Поправка на различие в климате

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом- аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на регион объекта оценки

В справочнике «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г. приведены коэффициенты для Москвы и Московской области. Объекты оценки расположены в Тюменской области. Региональный коэффициент составляет 0,977 согласно межрегиональному информационному бюллетеню Ко-Инвест от января 2019г. раздел 8.2 «Региональный коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Российской Федерации» стр. 180.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

c

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в *i*-ом районе расположения объекта оценки.

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом- аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась по формуле:

$$K_{СМР} = K_{01.03.2019} / K_{01.01.2016}, \text{ где}$$

$K_{СМР}$ – поправка на изменение цен после издания справочника;

$K_{01.01.2016}$ – средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. на 01.01.2016 г (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106);

$K_{01.01.2019}$ – средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. на 01.03.2019 г (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106);

Расчет $K_{смр}$ представлен в таблице ниже.

Определение $K_{смр}$

Показатель	Москва, КС-1
$K_{01.01.2016}$	6,968
$K_{01.01.2019}$	8,078
$K_{смр}$	1,159299656

Коэффициент прибыли девелопера

Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

К девелоперам относят компании, осуществляющие деятельность, связанную с преобразованием земельных участков, или осуществляющие строительство с целью последующей продажи объекта или его коммерческой эксплуатации. Услуги девелоперских компаний, как правило, используются при строительстве высокодоходной недвижимости. При неблагоприятной внешней конъюнктуре на отдельных сегментах рынка недвижимости осуществление нового строительства является нецелесообразным, т.к. участники инвестиционного процесса, в том числе компания-девелопер, не получают адекватную прибыль. В рамках данного отчета, прибыль девелопера определялась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 259 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)».

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0%	22,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	22,8%	25,5%

Расчет общих корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже.

Расчет накопленного износа объекта недвижимости

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым. Объекты оценки соответствуют основным технико-функциональным требованиям (по существующему назначению). Таким образом, функциональный износ, по мнению оценщика, составляет 0% от стоимости объекта.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжением. Внешний износ может быть вызван также недостаточной степенью загрузки имеющихся производственных мощностей. Расчет внешнего износа, исходя из данного фактора, производится по формуле:

$$\text{ИВН} = 1 - n \text{ факт} / n \text{ макс},$$

где ИВН – внешний износ, %

n факт – фактическая загрузка производственных мощностей, ед.

n макс – максимальная производственная мощность, ед.

В данном случае внешний износ отсутствует, т.к. объект оценки используется по назначению.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

где

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_э$ – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный нами осмотр и анализ объектов недвижимости позволили выявить, что они подвержены физическому износу. Величину функционального и внешнего износов мы принимаем равной нулю, поскольку оцениваемые объекты отвечают современным конструктивным и архитектурным требованиям и внешнее окружение благоприятствует их использованию.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета накопленный износ оцениваемых зданий полностью определяется физическим износом.

Расчет величины физического износа

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения зданий без учета износа, используемый в настоящем Отчете, наиболее целесообразно использовать нормативный метод для определения физического износа объектов.

$\Phi И$ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Износ определялся согласно: «Методика определения физического износа гражданских зданий» - Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.

Определенное представление о соотношении технического состояния объектов и величины физического износа представлено в таблице ниже:

Физи- ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле- творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью	-

Определение физического износа оцениваемых объектов по конструктивным элементам представлено в таблице ниже (удельные веса элементов строительных конструкций и инженерных систем приняты по таблице сборника, соответствующей выбранному объекту- аналогу).

Таблица определения износа нежилого здания общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.

Показатель	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровли	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особорительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
Справочная стоимость на 01.01.2014), руб./м3 (либо руб./м2)	727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	341,55	274,61	183,45	176,14	509,99		570,89	224,44	457,19	16,1	307,4	4879,32
Удельный вес	14,9	1,93	5,97	2,35	8,98	7	5,63	3,76	3,61	10,45		11,7	4,6	9,37	0,33	6,3	100
% Износа	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		10	10	10	10	10	
Удельный % износа	1,49	0,193	0,597	0,235	0,898	0,7	0,563	0,376	0,361	1,045	0	1,17	0,46	0,937	0,033	0,63	10

Таблица определения износа нежилого здания общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером: 72:23:023:1002:473, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.

Показатель	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровли	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особорительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
Справочная стоимость на 01.01.2014), руб./м3 (либо руб./м2)	727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	341,55	274,61	183,45	176,14	509,99		570,89	224,44	457,19	16,1	307,4	4879,32
Удельный вес	14,9	1,93	5,97	2,35	8,98	7	5,63	3,76	3,61	10,45		11,7	4,6	9,37	0,33	6,3	100
% Износа	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		30	30	30	30	30	
Удельный % износа	4,47	0,579	1,791	0,705	2,694	2,1	1,689	1,128	1,083	3,135	0	3,51	1,38	2,811	0,099	1,89	30

Таблица определения износа нежилого здания общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23

Показатель	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровли	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особоронительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
Справочная стоимость на 01.01.2014), руб./м3 (либо руб./м2)	727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	341,55	274,61	183,45	176,14	509,99		570,89	224,44	457,19	16,1	307,4	4879,32
Удельный вес	14,9	1,93	5,97	2,35	8,98	7	5,63	3,76	3,61	10,45		11,7	4,6	9,37	0,33	6,3	100
% Износа	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		10	10	10	10	10	
Удельный % износа	1,49	0,193	0,597	0,235	0,898	0,7	0,563	0,376	0,361	1,045	0	1,17	0,46	0,937	0,033	0,63	10

Таблица определения износа объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4.

Показатель	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровли	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особоронительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
Справочная стоимость на 01.01.2014), руб./м3 (либо руб./м2)	727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	341,55	274,61	183,45	176,14	509,99		570,89	224,44	457,19	16,1	307,4	4879,32
Удельный вес	14,9	1,93	5,97	2,35	8,98	7	5,63	3,76	3,61	10,45		11,7	4,6	9,37	0,33	6,3	100
% Износа	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		10	10	10	10	10	
Удельный % износа	1,49	0,193	0,597	0,235	0,898	0,7	0,563	0,376	0,361	1,045	0	1,17	0,46	0,937	0,033	0,63	10

Учитывая, что объект незавершенного строительства, согласно справке незавершенного строительством объекта от 10.02.2009 года и данным визуального осмотра имеет степень готовности 43%, а некоторые конструктивные элементы, в приведенной выше таблицы, у объекта оценки отсутствуют, рассчитывать износ согласно вышеуказанной таблице было бы некорректно.

Таким образом, оценщик определил величину физического износа имеющихся конструктивных элементов в размере 10%, согласно укрупненной шкалы физического износа «Методика определения физического износа гражданских зданий» - Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404. Таким образом физический износ объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 составил 10%

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Базовая стоимость за единицу измерения для объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4 принимается с учетом строительной готовности 43%. Таким образом, базовая стоимость для данного объекта составляет: $4879 * 0,43 = 2097,97$

Наименование, характеристика, адрес объекта	Ед. изм.	СБАЗ,руб./ед.изм.	Группа поправок (SDC),руб./кв.м	Корр на масштаб	Ксmp	Региональный коэффициент	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N)	Износ %	Св/з с учетом износа, руб.	Клев.	Итого стоимость восстановительная руб. без НДС
Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	куб.м.	2097,97	0	0,87	1,1592997	0,977	4303	10,00	80 085 490,41	1,211	96 983 529,00
Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	куб.м.	4879	0	0,87	1,1592997	0,977	20084	10,00	86 902 658,69	1,211	105 239 120,00
Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу:	куб.м.	4879	0	0,87	1,1592997	0,977	30488	30,00	102 604 714,69	1,211	124 254 309,00

Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.											
Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	куб.м.	4879	0	0,87	1,1592997	0,977	13271	10,00	57 423 082,23	1,211	69 539 353,00

Учитывая, что стоимость объектов оценки, полученная в результате затратного подхода, существенно превышает стоимость объектов оценки, полученную в результате сравнительного и доходного подходов, а также учитывая тот факт, что информация используемая для расчета стоимости по сравнительному и доходному подходу была получена из открытых источников (предложения по продаже и по аренде объектов аналогов представлены в сети интернет), а следовательно является более актуальной и достоверной, можно сделать вывод, что стоимость полученная, в результате сравнительного и доходного подходов наиболее приближена к рыночной. Таким образом, оценщиком принято решение отказаться от использования результатов затратного подхода, ограничившись сравнительным и доходным подходами.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного раздела проводится согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества, проведенного тремя подходами, и делается общее заключение о рыночной стоимости Объекта оценки в целом.

В настоящем отчете с целью определения стоимости построены финансово-экономические модели оцениваемого имущества, полученные с помощью классических подходов моделирования (оценки): - затратный подход - сравнительный подход; - доходный подход.

Степень адекватности результатов, полученных при использовании каждого из подходов, различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный при использовании того или иного подхода. При этом мы должны отметить, что полученный результат не является абсолютным, а основан на мнении и опыте оценщиков.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим пять основных критериев качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки;
- преобладание исходных данных из надежных источников;
- преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями;
- степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки;
- использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета.

По каждому критерию присваивается от 1 до 6 баллов, при этом:

- 1 балл – если подход наименее подходящий для данного фактора;
- 2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;
- 3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;
- 4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «выше средней»;
- 5 баллов – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;
- 6 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки, стоимость которых рассчитывалась в рамках 3-ех подходов			
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	6	6
Допущения, принятые в расчетах	0	6	6

Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	6	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	6	5
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	6	6
Итого	0	30	28
Сумма баллов	58		
Вес, %	0,000	0,517	0,483

Расчет весовых коэффициентов для объекта незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4			
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	6	0
Допущения, принятые в расчетах	0	6	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	6	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	6	0
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	6	0
Итого	0	30	0
Сумма баллов	30		
Вес, %	0,000	1,000	0,000

С целью получения оценки наиболее близкой к реальности воспользуемся следующей моделью согласования результатов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 * w1 + V2 * w2 + V3 * w3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

w1, w2, w3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Ниже, с целью обоснования присвоенных для каждого подхода баллов приводится краткая характеристика применяемых подходов.

Затратный подход. Учитывая, что стоимость объектов оценки, полученная в результате затратного подхода, существенно превышает стоимость объектов оценки, полученную в результате сравнительного и доходного подходов, а также учитывая тот факт, что информация используемая для расчета стоимости по сравнительному и доходному подходу была получена из открытых источников (предложения по продаже и по аренде объектов аналогов представлены в сети интернет), а следовательно является более актуальной и достоверной, можно сделать вывод, что стоимость полученная, в результате сравнительного и доходного подходов наиболее приближена к рыночной. Таким образом, оценщиком принято решение отказаться от использования результатов затратного подхода, ограничившись сравнительным и доходным подходами. При согласовании результатов затратному подходу был присвоен вес равный «0%».

Сравнительный подход. В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов

недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с Объектом оценки. В данном случае оценщику удалось найти объекты-аналоги, которые по большинству характеристик (местоположение, общая площадь, планировка и назначение) наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Оценщик считает, что сравнительный подход наиболее точно отражает ситуацию на рынке недвижимости, следовательно, стоимость, полученная в рамках данного подхода, наиболее точно соответствует рыночной стоимости.

Доходный подход. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Рынок сдачи в аренду объектов, подобных оцениваемому достаточно развит. Все данные получены из открытых источников в сети интернет. В связи с этим можно сказать, что доходный подход реально отражает ценовую ситуацию, сложившуюся на рынке аренды объектов подобного назначения, и, как следствие, стоимость, полученная доходным подходом, вполне соответствует реальным рыночным данным.

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующие результаты:

	Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Стоимость, руб. без НДС
1	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	4 720 719	Не применялся	Не применялся	4 720 719
2	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	21 539 449	Не применялся	Не применялся	21 539 449
3	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	12 223 959	Не применялся	Не применялся	12 223 959
4	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	24 474 437	Не применялся	Не применялся	24 474 437

5	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	45 420 925	Не применялся	54 715 669	49 908 043
6	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	61 349 092	Не применялся	69 884 838	65 469 797
7	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 743 183	Не применялся	23 780 451	23 761 174
8	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	10 133 747	Не применялся	Не применялся	10 133 747
ИТОГО					212 231 325

В итоге, при расчетах рыночной стоимости оцениваемого имущества и округлении, мы получили следующий результат:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР», по состоянию на 20 марта 2019 года, составляет:

212 231 325 (двести двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча триста двадцать пять) рублей без НДС

17. ВЫВОДЫ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР», по состоянию на 20 марта 2019 года, составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая Стоимость (рублей) без НДС
1	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1	4 720 719
2	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.	21 539 449
3	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)	12 223 959
4	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4	24 474 437
5	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.	49 908 043
6	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.	65 469 797
7	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23	23 761 174
8	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1	10 133 747
Итого		212 231 325

212 231 325 (двести двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча триста двадцать пять) рублей без НДС



Оценщик :

ЛИТЕРАТУРА:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);
5. Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994г. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. 1995;
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: Финстатинформ, 1997;
7. Оценка машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав. 1995;
8. Методическое руководство РД 37.009.015-98, с изменениями №1, №2, №3 Москва – 2001г.;
9. С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. М. ЮНИТА-ДИНА.2001.;
10. Документы, полученные от заказчика: копия свидетельство о регистрации ТС, реквизиты собственника;
11. Справочно-аналитический материал эксперта: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; самостоятельно разработанные калькуляции и расценки; аналоги объектов оценки; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения;
12. Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты Президента РФ, Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономики РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

0 1 3 2 5 6 3



ПОЛИС № 210001/19/02128/2201020
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

г. Барнаула

«28» января 2019 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеизложенном:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Перов Евгений Андреевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованным со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА: ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Перов Евгений Андреевич Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input checked="" type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> одновременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «29» января 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «28» января 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Перов Евгений Андреевич
Паспорт РФ серия 0111 номер 667410,
выдан ТП Восточный ОУФМС России по
Алтайскому краю в г. Барнаул 24.01.2012
Зарегистрирован по адресу: Алтайский
край, г. Барнаул, ул. Петрова, д.18, кв.38.

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования
получил.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____/Е.А. Перов /
Подпись

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»
ОГРН 1027700136265
ИНН 7723011286
КПП 231001001
Краснодарское отделение № 4619
ПАО Сбербанк
р/сч. 40701810130000000104
к/сч. 30101810100000000602
БИК 040349602
Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-40

СТРАХОВЩИК:

Руководитель Барнаульского агентства

Подпись

_____/Р.Г. Аветисян /





109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Перов Евгений Андреевич

паспорт: серия 0111 № 667410, выдан 24.01.2012 г.
ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске

включен в реестр СРО «СФСО»:

15.06.2018, регистрационный № 611

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Перова Евгения Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Перов Евгений Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 15.06.2018 г. за регистрационным № 611

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июня 2018 г.

Дата составления выписки «15» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Мишмулин Д.В.

М.П.





007414 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014798-2

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Перову Евгению Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.



004016-KA2



г. Барнаул

ПОЛИС № 210001/19/021367/2201020
страхования ответственности оценщиков

0139053

«01» марта 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28 (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВЫПЛАТЫ ПО СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,06%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000 (Три тысячи) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> одновременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «02» марта 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» марта 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 г. №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»

Юридический адрес: 141151, Московская обл.,

г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д.9, 1

ИНН/КПП: 7725281986/505001001,

ОГРН: 1157746678990

р/с: 40702810438000035301

в ПАО «Сбербанк»

и/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225.

С Правилами страхования ознакомлен.

Экземпляр Правил страхования получен.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

ОГРН 1027700136265

ИНН 7723011286

КПП 7723001001

Краснодарское отделение № 8619

ПАО Сбербанк

р/сч. 4070181013000000104

к/сч. 30101810100000000602

БИК 040349602

Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60





ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
И ЗАЩИЩЕН ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Регистрационный номер: 059 от 27 июня 2012 года



РОССИЙСКИЕ ФЕДЕРАЦИИ
г. Барнаул
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
"Алтайский государственный университет"

ДИПЛОМ

1 5 73311

Государственный академический институт
Государственный академический институт

05 июня 2012

Перову
Евгению Андреевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное управление"



(Signature)

Фамилия, имя, отчество

Перов Евгений Андреевич

Дата рождения **06 июня 1989 года**

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания *прошел*
Поступил(а) в

2007 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)
Завершил(а) обучение в

2012 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность **Антикризисное управление**

Специализация **Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**

Курсовые работы:

- 1. Современные особенности коммерческо-торгового предпринимательства, отлично*
- 2. Глобализация профессий управления, отлично*
- 3. Модели оценки недвижимости, отлично*
- 4. Методы антикризисного управления в борьбе с инфляцией, удовлетворительно*
- 5. Оценка стоимости автотранспортного средства, хорошо*
- 6. Внутряфирменный анализ финансового состояния предприятия, хорошо*

Практика:

- 1. Производственная практика, 4 недели, хорошо*
- 2. Предпринимательская практика, 14 недель, хорошо*

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности "Антикризисное управление", хорошо

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы:

на тему: Оценка стоимости имущественного комплекса, 12 недель, хорошо

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Подпись лица, на которого

Документ содержит количество листов **1**

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Барнаул

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
"Алтайский государственный университет"

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ

№ **КМБ 73311**

059

(регистрационный номер)

27 июня 2012 года
(дата выдачи)

Ректор

Государственной
образовательной
учреждения

от **05 июня 2012** года
присуждена
квалификация
**ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное
управление"**

Ректор

Декан

Секретарь



Лист № 1

За время обучения дали(а) знания и навыки по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценки
1	Процесс профессионального образования. Обучение в сфере экономики	36	Зачет
2	Матрица и методология менеджмента	36	Зачет
3	Экономика предприятия и отрасли	36	Зачет
4	Экономика государственного сектора	36	Зачет
5	Мировая экономика и финансы	36	Зачет
6	Экономика России	36	Зачет
7	Экономика здравоохранения	36	Зачет
8	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
9	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
10	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
11	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
12	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
13	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
14	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
15	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
16	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
17	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
18	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
19	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
20	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
21	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
22	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
23	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
24	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет
25	Экономика культуры, спорта и туризма	36	Зачет

Всего: 36



Актин (подпись)
Секретарь

[Handwritten signature]

Приложение к диплому № 1347

Фамилия, имя, отчество Перов Евгений Андреевич

имеет документ об образовании Высшим

с 10 ноября 2011 г. по 29 июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

СП «Сибирский институт повышения квалификации

Специальностей и Экспертов

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

прошел(а) стажировку в (на)

нет

защитил(а) квалификационную работу на тему

«Оценка рыночной стоимости транспортных средств»

За время обучения сдал(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общее количество часов	Наименование формы
1. Философия	110	экзамен
2. Историальный курс	140	экзамен/экзамен/экзамен
3. Отечественная история	112	экзамен
4. Физическая культура	408	экзамен
3. Социология управления	92	экзамен
6. Правоведение	108	экзамен
7. Мировая экономика	90	экзамен
8. Экономика	130	экзамен
9. Деловое общение	140	экзамен/экзамен/экзамен
10. История экономики	133	экзамен
11. Государственные регулирования экономики	133	экзамен
12. Математика в экономике	100	экзамен/экзамен/экзамен
13. Информатика	260	экзамен
14. Теория вероятностей и математическая статистика	120	экзамен
15. Экономико-математические методы и модели	100	экзамен
16. Статистика	130	экзамен/экзамен/экзамен
17. Мировые информационные ресурсы	75	экзамен
18. Основы менеджмента производственных процессов	75	экзамен
19. История менеджмента	75	экзамен
20. Основы менеджмента	75	экзамен
21. Менеджмент	75	экзамен
22. Маркетинг	120	экзамен
23. Бухгалтерский учет	130	экзамен/экзамен/экзамен
24. Финансы и кредит	130	экзамен/экзамен/экзамен
25. Теория оптимальности управления предприятием	160	экзамен/экзамен/экзамен
26. Теория и практика оценочной деятельности	140	экзамен
27. Экономическая этика	140	экзамен
28. Гражданское право	130	экзамен
29. Правоведение	130	экзамен
30. Основы бизнеса	112	экзамен/экзамен/экзамен
31. Бизнес-план	120	экзамен
32. Налоги и налогообложение	120	экзамен
33. Цели и корпоративные	124	экзамен
34. Документационное обеспечение управления	80	экзамен
35. Таможенное дело	102	экзамен
36. Логистика	102	экзамен
37. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	100	экзамен
38. Стратегический менеджмент	120	экзамен
39. Информационные технологии в антикризисном управлении	100	экзамен
40. Управление персоналом	100	экзамен
41. Арбитраж	100	экзамен
42. Финансы предприятия	100	экзамен
43. Применение системы процессная процедура банкротства	140	экзамен/экзамен/экзамен
44. Арбитражный процесс	100	экзамен/экзамен/экзамен
45. Финансовый менеджмент	100	экзамен/экзамен/экзамен
46. Теоретические основы реструктуризации	100	экзамен
47. Теория и практика финансового оздоровления предприятия	100	экзамен/экзамен/экзамен
48. Финансовый учет и отчетность	100	экзамен
49. Финансовое право	100	экзамен
50. Антикризисное управление предприятием промышленным	100	экзамен
51. Менеджмент. Компьютерное моделирование	100	экзамен
52. Математические и программное обеспечение оценочной деятельности	90	экзамен
53. Оценка недвижимости	100	экзамен
54. Прогнозирование и планирование на предприятии	100	экзамен
55. Оценка зданий и сооружений	100	экзамен/экзамен/экзамен
56. Оценка земли	90	экзамен
57. Оценка нематериальных активов	90	экзамен
58. Управление рисками	100	экзамен
59. Информационно-коммуникационный менеджмент	30	экзамен
60. Экономика. Компьютерное моделирование	30	экзамен
61. Региональная экономика	30	экзамен
62. Политология	30	экзамен
63. Управление интеллектуальной деятельностью	30	экзамен
64. Дисциплины административного	30	экзамен
65. Реинжиниринг-бизнес-процессов	30	экзамен/экзамен/экзамен
66. Дисциплины правового содержания предприятия	30	экзамен
67. Экономика фирмы	90	экзамен/экзамен/экзамен
68. Безопасность жизнедеятельности	90	экзамен
69. Управленческий учет	90	экзамен
70. Рынок ценных бумаг	90	экзамен
71. Стратегическое дело	90	экзамен
	Всего	
	8208	
	4270	

В 2011 году ГОУ ВПО «Иркутский государственный университет экономики и финансов» (ИГУЭиФ) признан «лучшим вузом России» в номинации «Лучший вуз России по качеству образования» по версии «Российский университет года» № 1/2011 г. № 1/2011

«Иркутский университет»

Сибирский Институт
Повышения Квалификации
Специалистов и Экспертов



Диплом является документом
с профессиональной периодичностью

Диплом дает право на ведение профессиональной деятельности

Регистрационный номер: 1347



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Лепову
Светлане Андреевну
в том, что она(а) с 10-го 14 2014 г. по 29-ое 06 2012 г.

прошла(а) профессиональную периодичность и
СП - Сибирский Институт Повышения Квалификации
Специалистов и Экспертов

по программе Оценка
стабильности предприятий
(бухгалтер)

Аттестационной комиссией решением
от 29-го июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
Лепова Светлана Андреевна

на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стабильности предприятий



г. Барнаул от 2012 г.

Секретарь

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 1/15

г. Москва

«24» июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы», в лице Генерального Директора **Перова Евгения Андреевича**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, действующего на основании Устава предприятия, Утвержденного решением учредителя от «16» июля 2015 года, зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по По Южному административному округу города Москвы от «24» июля 2015 года, именуемое в дальнейшем Работодатель с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Перов Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, именуемый в дальнейшем Работник с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. По настоящему трудовому договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные должностной инструкцией и настоящим трудовым договором.

2. Договор составлен с учетом действующего законодательства и является обязательным документом для сторон, в том числе при решении трудовых споров между Работником и Работодателем в судебных и иных органах.

3. Работник обязуется исполнять должностные обязанности по должности **Генерального директора с совмещением обязанностей оценщика**, а Работодатель обязуется обеспечить Работнику работу в соответствии с должностными обязанностями.

Данная работа является основным местом работы.

4. Дата начала исполнения трудовых обязанностей «24» июля 2015 года.

II. Права и обязанности Работника

5. Работник имеет право на:

заключение, изменение и расторжение трудового договора в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации;

предоставление ему работы, обусловленной настоящим трудовым договором;

рабочее место, соответствующее условиям, предусмотренным государственными стандартами организации и безопасности труда;

отдых в соответствии с законодательством о труде;

ознакомление с документами, определяющими его права и обязанности, критерии оценки качества работы и условия продвижения по службе, а также организационно-технические условия, необходимые для исполнения им должностных обязанностей;

получение в установленном порядке информации и материалов, необходимых для исполнения должностных обязанностей;

защиту своих трудовых прав всеми способами, предусмотренными действующим законодательством.

6. Работник обязан:

определяется служебным распорядком, а именно: время начала рабочего дня 9:00, время окончания рабочего дня 17:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00, выходные дни суббота, воскресенье.

11. Работнику предоставляются:

а) ежегодный основной оплачиваемый отпуск продолжительностью 30 (Тридцать) календарных дней;

в) отпуск без сохранения заработной платы в соответствии со статьей 128 ТК РФ.

VI. Срок действия трудового договора

12. Трудовой договор заключается: сроком на пять лет в соответствии с учредительными документами.

VII. Гарантии и компенсации

16. На период действия настоящего договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией Работодателя или сокращением численности или штата работников Работодателя Работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия).

VIII. Ответственность сторон трудового договора

18. Работник несет ответственность за:

ущерб, причиненный работодателю своими виновными действиями (бездействием), в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде;

неисполнение или ненадлежащее исполнение должностных обязанностей в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде; разглашение сведений, отнесенных к государственной или служебной тайне, а также иной охраняемой информации, ставшей известной в связи с исполнением должностных обязанностей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

19. Работодатель и Работник несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязанностей и обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Запрещается требовать от Работника исполнения должностных обязанностей, не установленных настоящим трудовым договором.

IX. Изменение и прекращение трудового договора

21. Изменения и дополнения могут быть внесены в настоящий трудовой договор по соглашению сторон в следующих случаях:

а) при изменении законодательства Российской Федерации;

б) по инициативе любой из сторон настоящего трудового договора.

22. Изменения и дополнения, вносимые в настоящий трудовой договор, оформляются в виде письменных дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего трудового договора.

23. Основанием для прекращения настоящего трудового договора является:

соглашение сторон (статья 78 ТК РФ);

истечение срока трудового договора (пункт 2 статья 58 ТК РФ), за исключением случаев, когда трудовые отношения фактически продолжаются и ни одна из сторон не потребовала их прекращения;

добросовестно выполнять условия настоящего трудового договора, а также обязанности по должности;

исполнять приказы, распоряжения и указания вышестоящих руководителей, отданные в пределах их должностных полномочий, за исключением незаконных;

поддерживать уровень квалификации, достаточный для исполнения своих должностных полномочий;

соблюдать правила внутреннего трудового распорядка, порядок работы со служебной информацией;

хранить коммерческую и иную охраняемую законом тайну, а также не разглашать ставшие ему известными в связи с исполнением обязанностей сведения;

при выполнении должностных обязанностей соблюдать нормы и правила по охране труда и технике безопасности;

бережно относиться к имуществу, незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.

III. Права и обязанности Работодателя

7. Работодатель имеет право:

заключать, изменять и расторгать трудовые договоры с работником в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами;

требовать от работника добросовестного выполнения обязанностей в соответствии с должностной инструкцией или иных актов;

требовать от работника соблюдения правил внутреннего трудового распорядка и иных внутренних распорядительных документов;

поощрять работника за добросовестный труд;

привлекать работника к дисциплинарной ответственности за совершение им дисциплинарных проступков.

8. Работодатель обязан:

соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, условия трудового договора;

предоставлять работнику работу, обусловленную трудовым договором;

обеспечивать безопасность труда и условия, отвечающие требованиям охраны и гигиены труда;

обеспечивать работника оборудованием и иными средствами, необходимыми для исполнения им своих обязанностей;

выплачивать в полном размере причитающееся работнику денежное содержание в установленные сроки, но не реже, чем каждые полмесяца;

предоставлять работнику достоверные сведения об условиях работы;

исполнять иные обязанности, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы трудового права, а также трудовым договором.

IV. Оплата труда

9. Работнику устанавливается заработная плата, которая состоит из:

месячного оклада в соответствии с должностью в размере 16000 (Шестнадцать тысяч) рублей в месяц;

ежемесячной процентной надбавки к должностному окладу за выполненную работу, в размере 10 % процентов от суммы заключенного договора.

V. Рабочее время и время отдыха

10. Работнику устанавливается нормальная продолжительность рабочего времени

Время начала и окончания работы, а также время обеденного перерыва

расторжение трудового договора по инициативе Работника, при этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели (статья 80 ТК РФ);

расторжение трудового договора по инициативе Работодателя (статья 81 ТК РФ), в том числе в случае смены собственника имущества Работодателя (ст. 75 ТК РФ);

перевод Работника по его просьбе или с его согласия на работу к другому работодателю или переход на другую работу;

отказ Работника от продолжения работы в связи со сменой собственника имущества Работодателя, изменением подчиненности Работодателя либо его реорганизацией (статья 75 ТК РФ);

отказ Работника от продолжения работы в связи с изменением существенных условий трудового договора (статья 73 ТК РФ);

отказ Работника от перевода на другую работу вследствие состояния здоровья в соответствии с медицинским заключением (часть вторая статьи 72 ТК РФ);

отказ Работника от перевода в связи с перемещением Работодателя в другую местность (часть первая статьи 72 ТК РФ);

обстоятельства, не зависящие от воли сторон (статья 83 ТК РФ);

нарушение установленных Трудовым кодексом РФ или иным федеральным законом правил заключения трудового договора, если это нарушение исключает возможность продолжения работы (статья 84 ТК РФ);

иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

Х. Разрешение споров и разногласий

24. Споры и разногласия по настоящему трудовому договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий трудовой договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у работодателя в личном деле работника, второй – у работника. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

РАБОТОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы», Юридический адрес: 115191,
город Москва, ул. Большая Тульская, д.2, этаж
2, помещение VI.
ОГРН 1157746678990, ИНН 7725281986, КПП
772501001
Р/сч. 40702810760000002167
БИК 044525393
Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593

Генеральный директор ООО
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы»



Е.А. Перов

РАБОТНИК:

Гражданин Российской Федерации **Перов
Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11
номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС
России по Алтайскому краю в г. Бийске 24
января 2012 года, зарегистрированный по
адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова,
дом 18, квартира 38

Е.А. Перов

Справка незавершенного строительства объекта

г. Сургут

«10» февраля 2009 г.

Мною, специалистом Сургутского отделения филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра Черновой Л.А., произведено обследование:

объекта Незавершенное строительство

наименование Автосалон

расположенного по адресу г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 23, строение 4

инвентарный № 71:136:001:001202650

регистрационный № 450209-001-001202650

кадастровый № 86:10:0101236:29-71:136:001-001202650

Площадь застройки основного строения составляет: 4302,9 м²
 Строительный объем 43043 м³
 Общая площадь 4219,6 м²

Степень готовности конструктивных элементов по состоянию на 05.02.2009 43 %

Инвентаризационная стоимость объекта составляет 10 700 970 (десять миллионов семьсот тысяч девятьсот двадцать) рублей

Витер А

Наименование конструктивных элементов	Описание	Степень готовности %	Примечания, замечания	Процент готовности %
Фундамент	Свайный, с монолитными железобетонными ростверками	100		
Каркас	Спальный	100		
Стены	Напыленные пенополиуретаном	100		
Перегородки	Кирпичные	10		
Перекрытия и подполья	Железобетонные плиты, стеновые панели	90		
Возв.	Бетонные	5		
Лин.	Двухрядная армированная стяжка железобетонная, бетонная	90		
Двери		15		
Внутренняя отделка		0		
Внутренние санитарно-технические устройства		0		
Внепроектные технические устройства		0		
Итого		0		

Процент готовности объекта - 43 %

1. Регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности	Дополное учётное приращение собственности	Подпись лица, ответственного за регистрацию записи

2. Постановка на учёт

Дата записи	Полное наименование объекта недвижимости	Документы, являющиеся основанием постановки на учёт
25.02.2008	Нежилое строительство. Домосаун.	Выдана справка № 2220000 от 25.02.2008



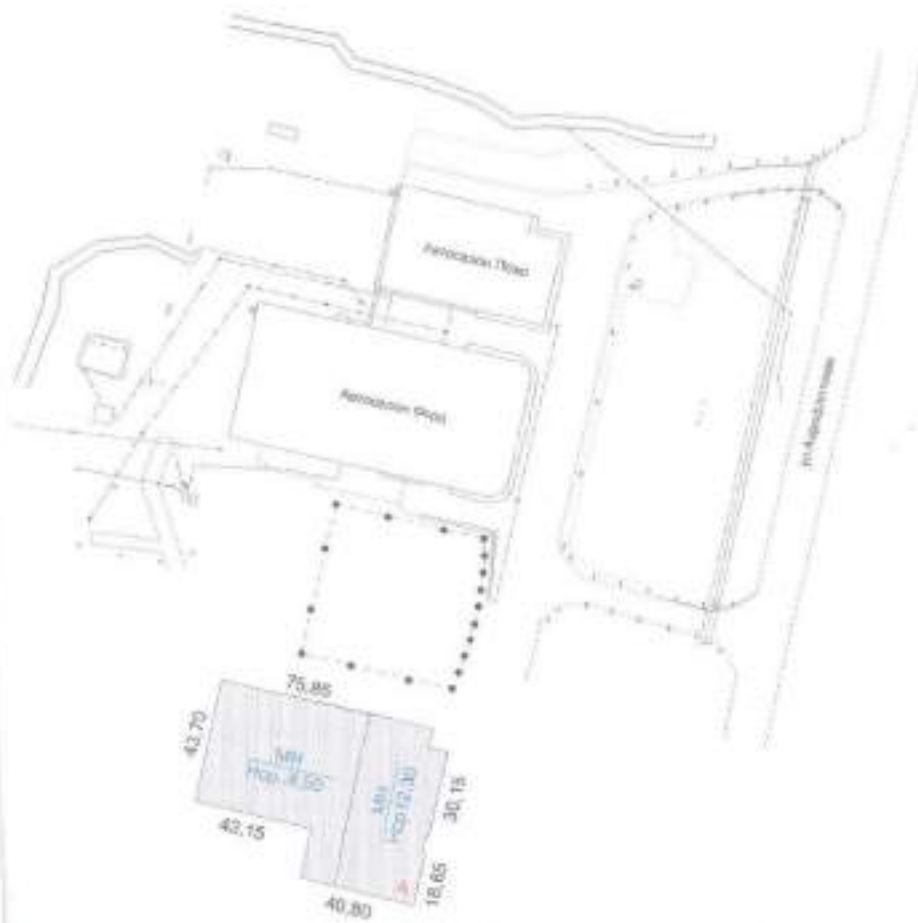
Начальнику Сургутского отделения филиала
ФБУ УП "Росстандартизация - Федеральное бюро
технической регламентации" в ХМАО - Югра



Максимов Т. С.

С
Ф
Б
У
Р
О
С
С
Т
А
Н
Д
А
Р
Т
И
З
А
Ц
И
Я
-
Ф
Е
Д
Е
Р
А
Л
Ь
Н
О
Е
Б
У
Р
О
Т
Е
Х
Н
И
Ч
Е
С
К
О
Е
О
Т
Д
Е
Л
Е
Н
И
Е
С
У
Р
Г
У
Т
С
К
О
Е

ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН



Сургутское отделение филиала ФГУП "Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра		Инв. №
Лист 1	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН	ИЛ 200
Листов 1	Автосалон ул. Арифметическая, 23 строение 4 г. Сургут	
Дата	выполнено	И.И.И.
	выполнен	Гурбанов А.Э.
	выполнен	Чернов П.А.
	на основе	Борисова Д.И.
	на основании	Матвеева Г.С.

I. Регистрация права собственности

№ докум.	Формы наименования учреждений, предприятий или организаций	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за какие деньги выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, осуществляющего регистрацию сделок
----------	------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	--------------------------------------------------

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	Фактическая	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошная	садовая	прочая
1	2	3	4	5	6
		4302,9			

III. Благоустройство здания - кв. м.

№ докум.	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОВВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми котлами	С другими котлами
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

№ докум.	Газоснабжение		Электрооб. здание	Лифты		Радио	Телефон	Ванная	Санитарно-технич.
	Централиз. газоснабж.	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
1	13	14	15	16	17	18	19	20	21

IV. Общие сведения

Назначение транспортное

Использование _____

Год постройки _____

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Полная объем	Параметры здания и его частей	Формулы для расчета площади по наружному обводу	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А.	Основное строение	$61,70 \times 28,50 + 5,92 \times 1,15 + 7,10 \times 7,0$ $61,70 \times 64,48 + 16,0 \times 42,16$	1102 3800,0	12,3 8,0	3000 32108

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение Год постройки _____ Число этажей _____

Год капитального ремонта Г: _____ Год реконструкции _____

В целостности III _____ Вид отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (показатели, трещины, пеньки и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка по вводу в %	Удельный вес поправки	Износ в %	Процент износа к стоимости	Текущие изменения износа в %	
								10	11
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
панель	двухслойная железобетонная решетчатая		10	1	10,0	0	0,00		
перегородка	стальной оцинкованный стальной		17	0,8	13,6	0	0,00		
перегородка	картонная		17	0,02	0,3	0	0,00		
кулачок и каретка	стальной оцинкованный железобетонная панель		18	0,9	16,2	0	0,00		
окно	деревянное		8	0,05	0,3	0	0,00		
стеновые панели	картонные железобетонные		5	0,504	2,5	0	0,00		
пол (деревянный)	дерево паркетное, паркет произвольный "картинный"		5	0,066	0,3	0	0,00		
стеновые панели			5	0	0,0	0	0,00		
перегородка (работы и материалы)			32	0	0,0	0	0,00		
наработка			7	0	0,0	0	0,00		
			122,0		43,3		0,0		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (стр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес стр. 5}} = \mathbf{0}$

Объем (куб. м)	5
22000	
22100	

VIII. Изменение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Попы	Наименование строения и сооружения	№ табл.	Материал	Стом. раз. по табл.	Цены по кат. коэф.	Стом. по кат. коэф.	Стом. по кат. коэф. с поправ.	Количество по объему, кв. м (куб. м)	Восстановительная стоимость по ценам 1998 г.	% износа	Действительная стоимость по ценам 1998 г.
4.	Основание строения	287/а	м/б/м	27,10	0,45	12,20	248,31	434,120	10 700 430	4	10 300 275

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

Инвентаризационная стоимость (цена 1999 г.)	Инвентаризационная стоимость (цена 1999 г.)	Восстановительная стоимость в ценах 1999 г.	Действительная стоимость в ценах 1999 г.
		10 700 920,00р.	10 700 920,00р.
ИТОГО:		10 700 920р.	10 700 920р.

на балансовую стоимость _____ руб.

в том числе балансовая стоимость (с учетом вноса)

_____ руб.

старый номер записки

17.02.2009 Исполнил: Чернова Л.А. 

17.02.2009 Проверил: Усик В.Г. 

17.02.2009 Начальник отделения Максимова Т.С. 

Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
Амортиз.		Усик В.Г.	

Ранее присвоенные (сириночно):

С	
старый номер	
новый номер	
ра	

XII. Ведомость последующих обследований

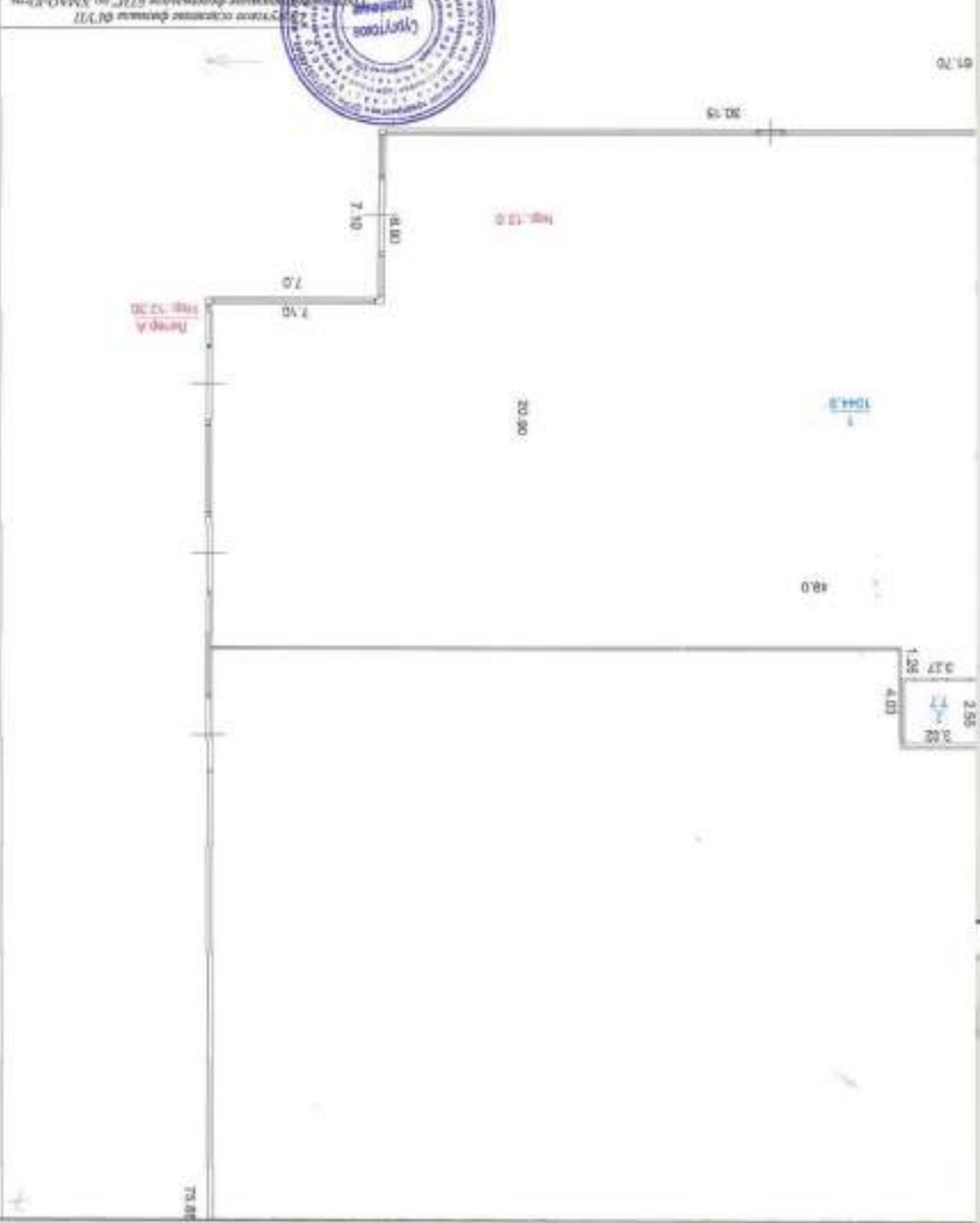
№	Ф.И.О. (должность)	№	Ф.И.О. (должность)	№	Ф.И.О. (должность)

М.П.

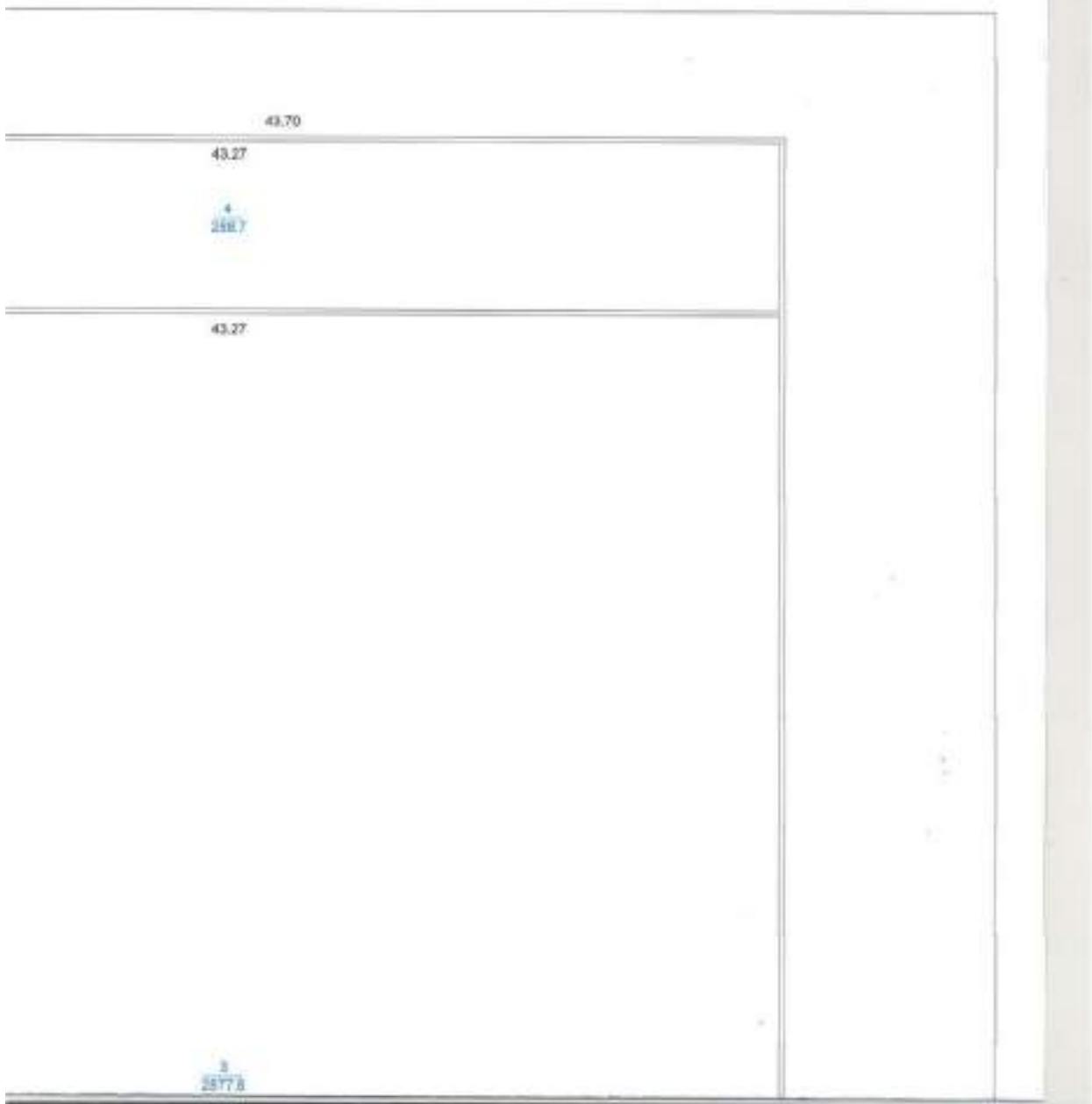
М.П.

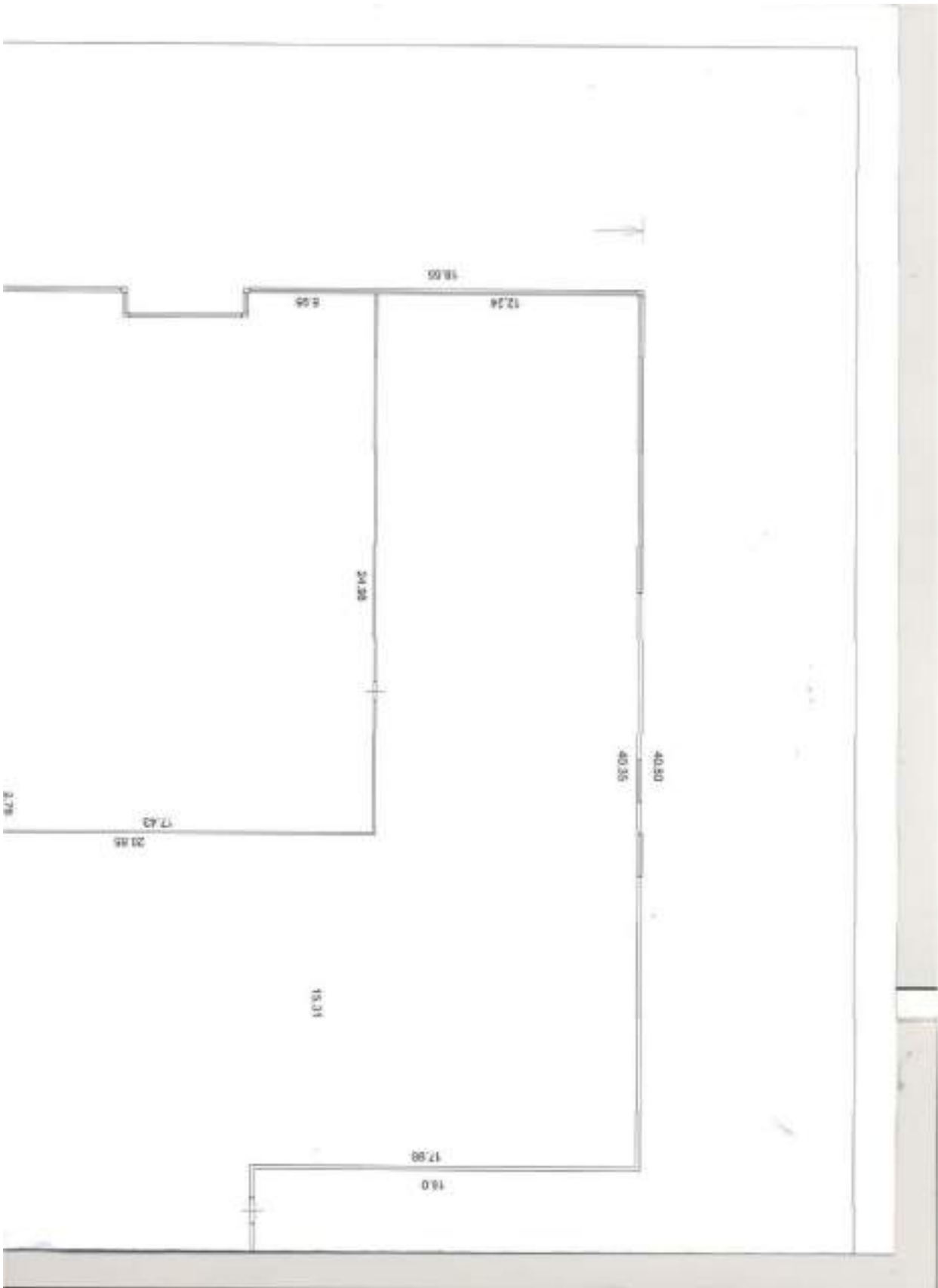
М.П.

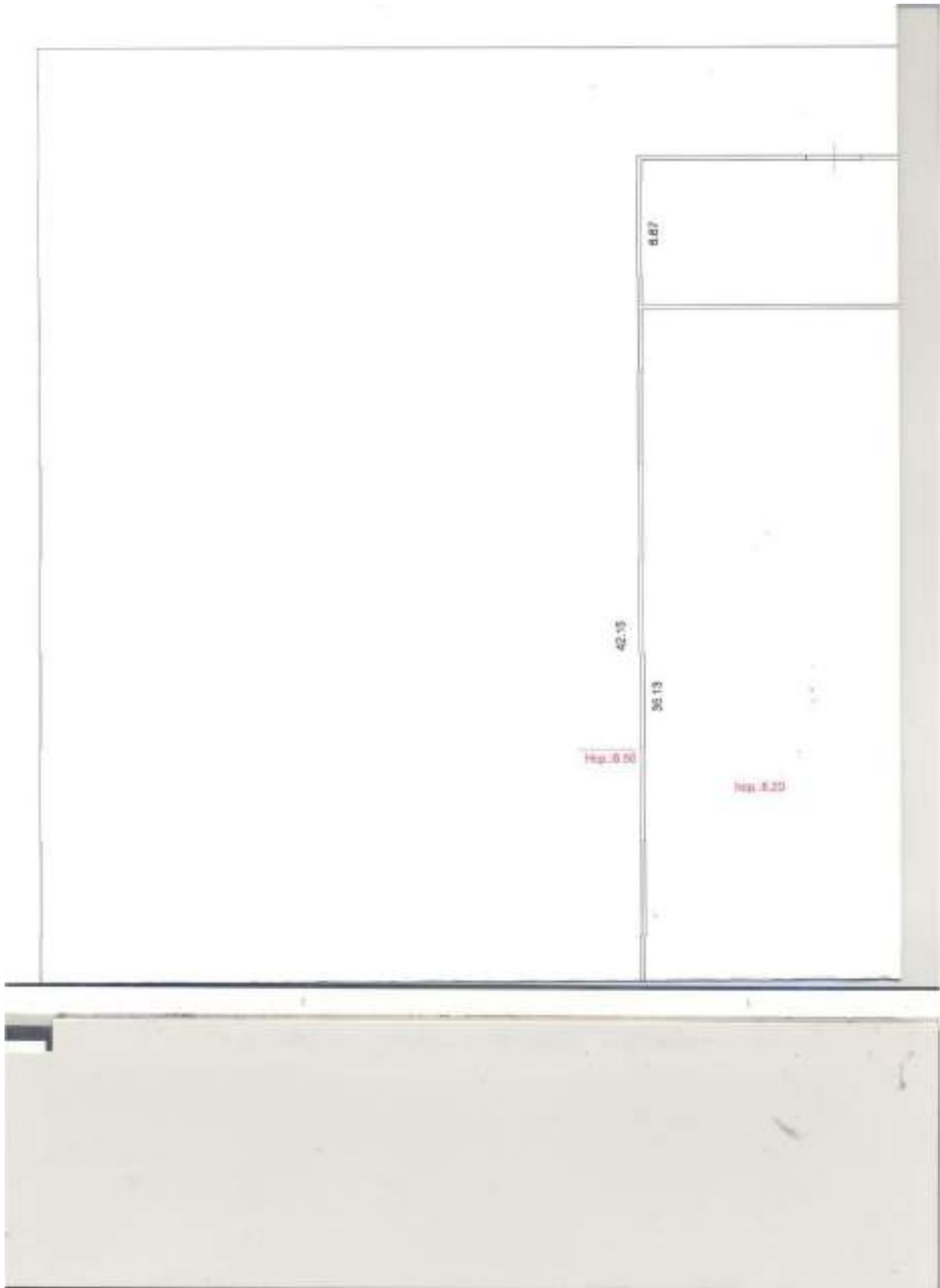
№ 1200	№ 1200	№ 1200
№ 1200	№ 1200	№ 1200
№ 1200	№ 1200	№ 1200
№ 1200	№ 1200	№ 1200



2.55	0.27
1.77	1.20
4.00	







Пропущено и
прислужено
Г. Салацкий
по числу 11



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов: 2

ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 18.02.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 71:136:001:001202650

1. Описание объекта недвижимого имущества:

1.1. Наименование: Автозалон

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации: Томская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Район:

Муниципальное образование: тип: городской округ

Наименование: город Сургут

Населенный пункт: тип: Город

Наименование: Сургут

Улица (проспект, переулок и т.д.): тип: Улица

Наименование: Аэрофлотская

Номер дома: 23

Номер корпуса

Номер строения

Литера: А

Иное описание строения: строение 4

Местоположения

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 4302,9 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства 43%

1.4. Назначение: Объект незавершенного строительства

1.5. Этажность:

Количество этажей Количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

86:10:0101236:29

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. N 71:136:001:001202650 по состоянию на 04.02.2009 г.

1.10. Сургутское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО - Югра. Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства Серия РН-4 № 000087 от 23.11.2005г.

(Наименование органа или организации)



Начальник Сургутского отделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра

Масштаб: 1:1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Объекта незавершенного строительства

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

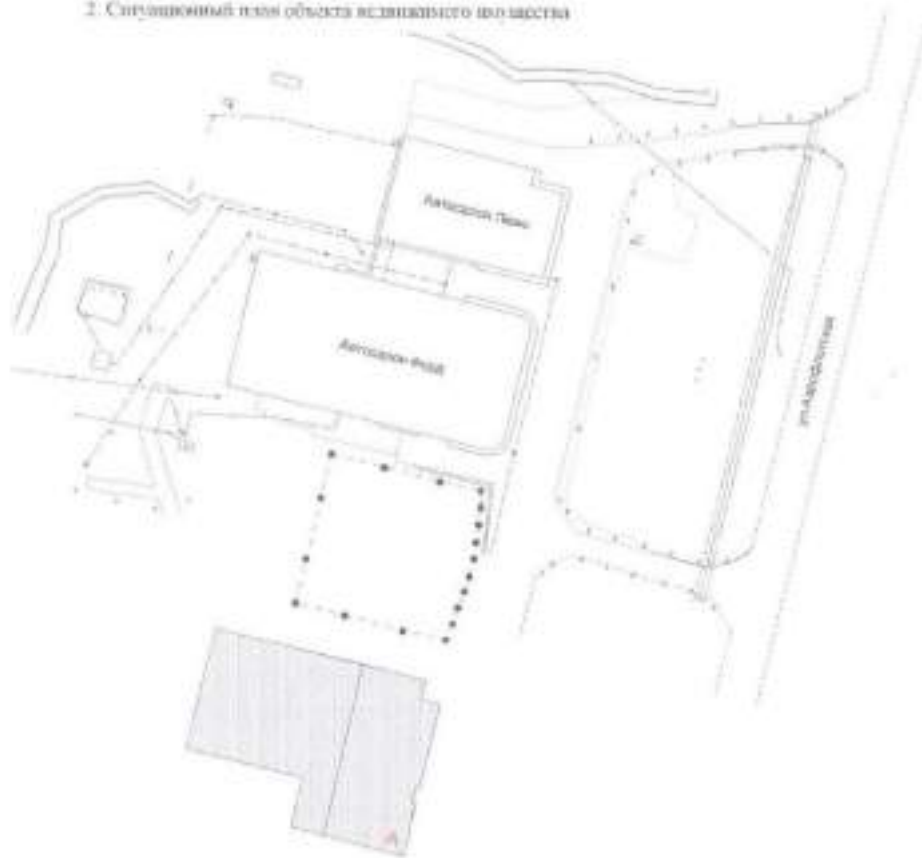


Кадастровый номер _____

Иницииальный номер 71.136.001.001202650

(номер присвоенный участку земли)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Начальник Сургутского отделения филиала ФГУП
"Роснефтегазизация-Федеральное БТИ" по
Ханты-Мансийскому АО-Югра



Техническое описание объекта недвижимости
1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местонахождение	г. Сургут, ул. Астрофлотская № 23
Наименование объекта	Нежилое здание, Автозаполн «РАС»
Инвентарный номер	ИИ/186/001/40/115/9/110
Единственный номер	ИИ/186/001/216/36/10/126/001/40/115/9/110
Техническая характеристика	Общая площадь S=1386,4 м ²
Назначение	Торговое, транспортное
Состояние объекта:	
Дорогостроен	А
Дорогосезонный	1-7

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Протяженность трассы (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
А	Основное строение	Фундамент - свайный с монолитным железобетонным ростверком; Стены - сплошной каркас, панели типа «сэндвич»; Перекрытия - «п»-образные, панели типа «сэндвич»; Крыша - панели типа «сэндвич»	1386,4	1336,4		Площадь изменена в связи с переизмеренной. Протокол от 14.05.2008 г.
1	Котельная	Отопление - «п»-образные; Стены - металлические с утеплением; Перекрытия - металлические с утеплением; Крыша - панели типа «сэндвич»		27,9		
2	Проезды и площадки	Железобетонные плиты, S=2372,3 м ²				
3	Сетки	Плоские металлические площадки, V=23 м ³				
4	Трансформаторная подстанция	Металлическая камера на опорах с одной, 2 трансформатора мощностью 830кВА		10,7		
5	Сеть теплоснабжения	Трубопровод подземный, 16,63 километра, 44,32 металлоизделия			83,50	
6	Сеть канализации	Трубопровод подземный нового диаметра, подземный, 4,166			81,40	
7	Сеть электропередачи кабельная	2 кабеля марки АВВГЗН 4х120, подземный			396,60	

Общая площадь здания	1386,4	м ²
Площадь застройки территории	1375,0	м ²

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись
1	Нежилое здание. Автосалон «РАС»	<p><i>Разрешение объекта в г/ч 26310100 Формы на ве б-странице</i></p> 	Никитина И.А.	<i>И.А.</i>

Российская Федерация

Тюменская область

Подпись

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийской автономной округ-Югра

Город Сургут

Район города _____

Технический паспорт

на домовладение (кондоминиум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок№ 23 по улице (пер.) Аэрофлотская

Нежилое здание.

Автосалон "РАГ"

Номер в реестровой книге	230310/001/001/001/054110					
Инвентарный номер	20/136/001/001/054110					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	26	10	01/136	25	20/136/001/001/054110	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на " 23 " марта 2010 г.

" " " 20 г.
" " " 20 г.
" " " 20 г.**Напоминание**Литеры и номера строений и сооружений,
указанные выше в документах, выданной
МФРП, комсомолом не подлежат.

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 1386,4 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая	384,1	14,9				
2	Производственная						
3	Материально-техническая						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-аудитная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветительская						
12	Транспортная	312,1	175,3				
13	Творческие мастерские						
14	Прочие						
	Итого:	1196,2	190,2				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденская:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружные и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

Вологодская область
 1386,4
 190,2
 Лист 1 из 1

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки		2007		Дизер А		Группа капитальности		3		Число этажей	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (металл, конструкция, отделка и прочее)		Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)		Уд. веса конструк. элементов по таблице	Целевые коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элементов после применения целевых коэффициентов	Износ элементов в %		
1	2	3		4		5	6	7	8		
1	Фундамент	свайный с монолитным железобетонным ростверком							0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	стальной каркас, панели типа "Сэндвич"							0		
3	Перегородки	каркасные, каркасные с обшивкой гипсоволокнистыми листами, металлическими							0		
4	перегородки	каркасные	каркасные						0		
		междустеновые	каркасные						0		
		полкаменные	каркасные						0		
5	Крыши	сэндвич панели							0		
6	Полы	бетонные, плитка керамогранит							0		
7	Проемы	окна	алюминиевые витражи со стеклопакетом						0		
		двери	дерево простые, алюминиевые со стеклопакетом						0		
8	Отделка	внутренняя	гипсокартон, окраска, подвесной потолок						0		
		наружная							0		
9	Отделочные	плиты							0		
		капюльновое							0		
		АГВ							0		
		другое							0		
		центральное	собственная котельная						0		
	Электре- и сантехнические устройства	электричество	открыто, скрыто проводка						0		
		водопровод	от санузлов						0		
		канализация	септик						0		
		горячее водоснабжение							0		
		ванны							0		
		газоснабжение							0		
		напольные электроплиты							0		
		телефон							0		
		радио							0		
телевидение							0				
сигнализация							0				
мусоропровод							0				
лифт							0				
10	Крыши, лестницы	временно-выкатная бетонные, лестницы металлические							0		
Итого:						100	-	0	-		

Уд. веса, приведенный к 100 по формуле: $\frac{0}{100} \times 100 = 0\%$

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

№ по таблиц

4 после применения
резиновых коэффициентов
по фактос элементов в %

Примечание		Котельная							
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблицам	Ценовые коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблицам	Ценовые коэффициенты	Удельные веса после применения
0	1	Фундамент	основание: ж/б плита						
0	2	Наружные стены	каменные с утеплением						
0	3	Перегородки	каменные с утеплением						
0	4	Крыша							
0	5	Полы	металлический						
0	6	окна	м/пластиковые						
0		двери	металлические						
0	7	внутренняя							
0		наружная							
0	8	Электричество							
0	9	Отопление							
0	9	Разные работы							
0		0 % износа				% износа			
0		Итого:			100	X	Итого: 100 X		

Примечание		Котельная							
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблицам	Ценовые коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблицам	Ценовые коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов
0	1	Фундамент							
0	2	Наружные стены							
0	3	Перегородки							
0	4	Крыша							
0	5	Полы							
0	6	окна							
0		двери							
0	7	внутренняя							
0		наружная							
0	8	Электричество							
0	9	Отопление							
0	9	Разные работы							
0		% износа				% износа			
0		Итого:			100	X	Итого: 100 X		

Исполнительный директор
И. И. Иванов

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в городе (поселке населенном)

№ 123/45

по ул. (пер.)

1	Этаж по плану
2	Этаж
3	Наименование помещения (п. 1 ст. 12.1 Жилищного кодекса РФ)
4	Наименование помещения, кадастровый номер, кадастровый номер участка
5	Назначение помещения: жилое, нежилое, иное
6	Дополнительное назначение
7	Общая площадь помещения
8	площадь
9	Жилая
10	в том числе:
11	общая
12	жилая
13	в том числе:
14	общая
15	жилая
16	Иные помещения
17	Итого:
18	общая
19	жилая
20	Итого:
21	общая
22	жилая

29.03.2024

И. И. Иванов

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План земельного участка	1:1000	1	
2	Путевой план	1:200	2	
3	Безопасные:			
	а) для объектов капитальных строений			
	б) для объектов			
	в) склад			
	г) экспликация		1	

Дата выполнения работ	Исполнитель			Проверка		Проверка (уполномоченные лица)	
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	подпись	подпись
29.05.2010 г.	техник	Ворошилин О.Н.		Космополит М.В.			



Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План земельного участка	1:3000	1	
2	Планировочный план	1:200	2	
3	Визуализация:			
а)	для оценки основных строений			
б)	для оценки			
в)	схема		1	
г)	защитная			

Дата выполнения работы	Исполнитель			Проверка		Проверка (подлинность копии)
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	
26.03.2010 г.	техник	Вероника О.Н.		Козырева М.В.		

Данные по инженерным сетям

№ п/п	Назначение	Год постройки	Г.д. ввода	Подземные сети	Настенные сети	Улицы	Инженерный двор	Исключены из записи
	Сеть металлопластиковые диаметры труб 40мм и более	2007	н.м.	83,50 1000 40,00 полиэтилен-металлопластик И-1,2		83,50		
	Сеть металлопластиковые диаметры труб 40мм и более	2007	н.м.	81,42 2 160 полиэтилен-металлопластик И-1,2		81,42		
	Сеть электропровода многожильные кабели	2007	н.м.	286,60 240000В-4*120 ГН-0,8		286,60		

ОБСЛЕДОВАНО
 28.03.10
 [Подпись]

рис



ОБСЛЕДОВАНО
 23.03.10 *ИФ*

Ботт = 20100.0 м2

Сургутское отделение филиала ФГУП «Объединенная транспортно-Федеральное БТИ» г. Сургут, ул. Советская, АО-Югра		Изм. №
Лист 1	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН Автосалон "РАС"	№ 1/000
Листов 1	ул. Аэрофлотская, 23, г. Сургут	
Дата	Выполнен	В.И.С.
23.03.10	Выполнен	Владимир Т.В.
23.03.10	Выполнен	Татьяна С.А.
23.03.10	Выполнен	Светлана Д.И.
	Надзорщик	Марияна С.

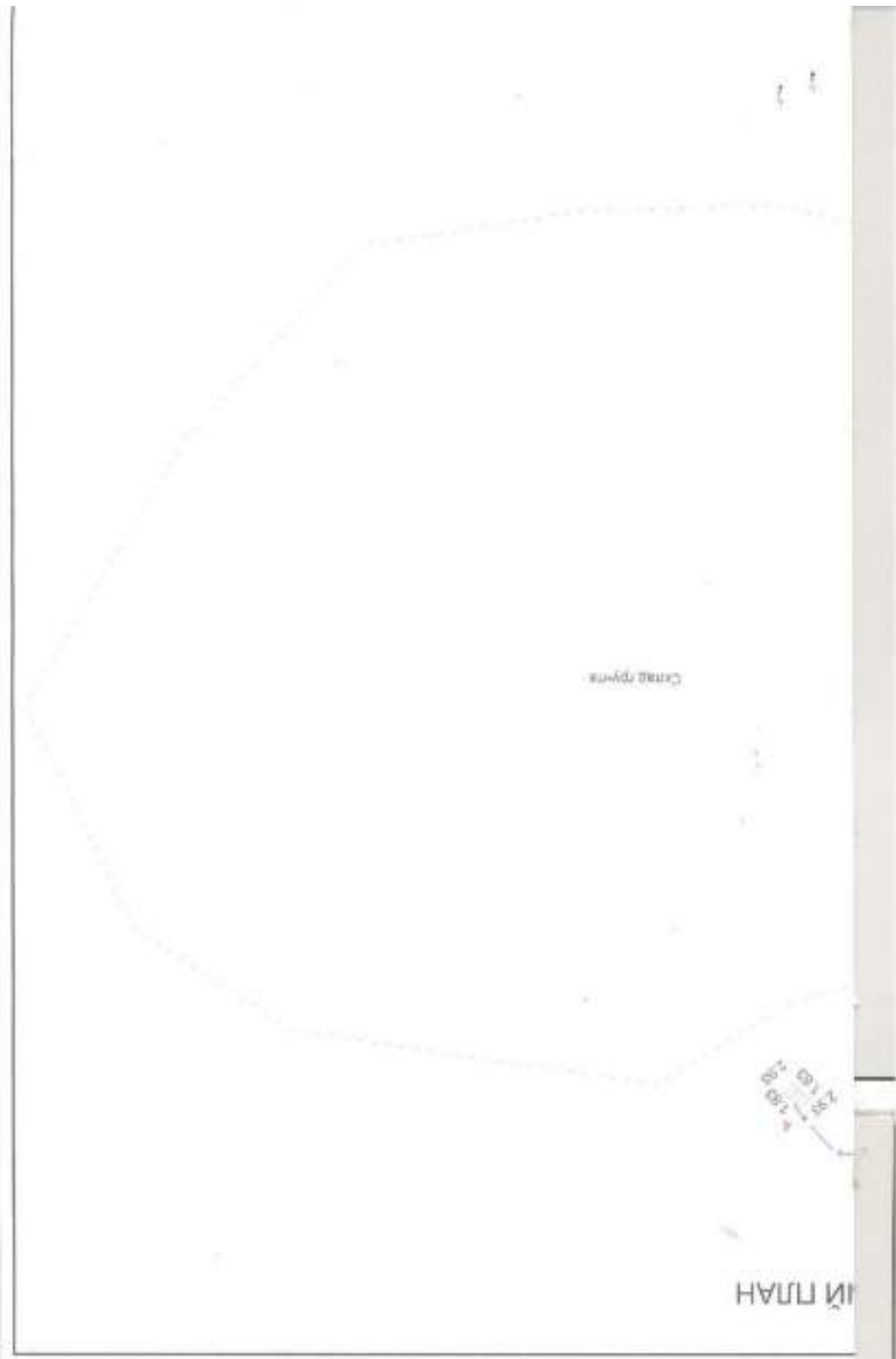
ИФ

ВЛ-81.4
Пров. с-100
сн-2.5



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  сеть электропередачи кабельная
-  сеть канализации
-  сеть тепловодокабельная
-  проходы и площадки



НАПЛИ

100
100
100
100

Склад опира



ИНБЕHTAPHИ



8 1-03.5
01x10.00
01x10.00
01x10.00

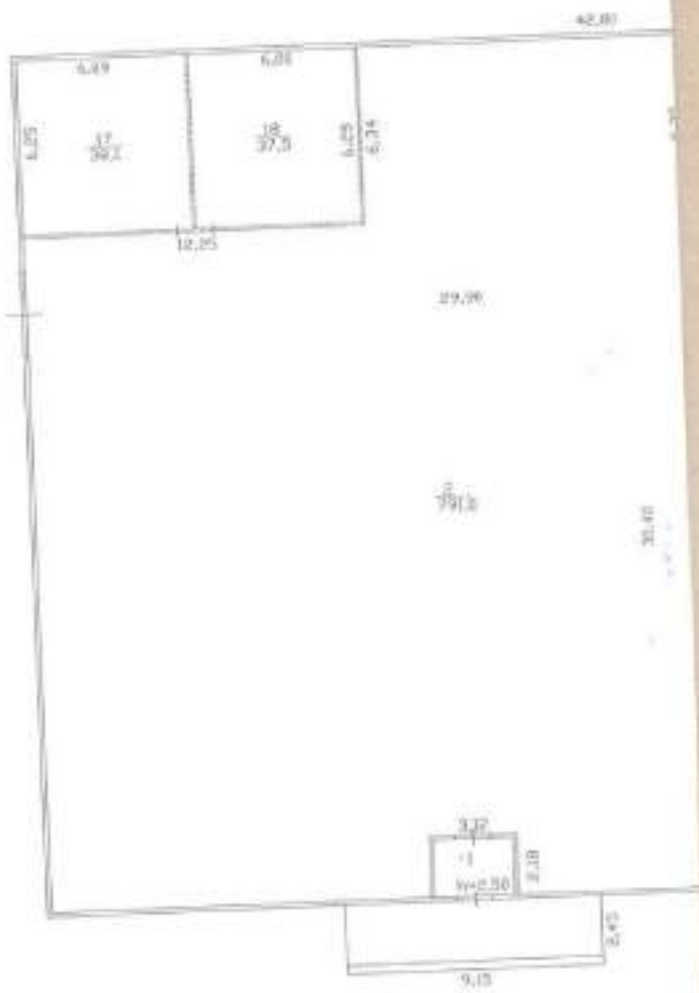
7 1-056.6
2ABEYB 0x120
01x10.00

01x10.00
01x10.00
01x10.00

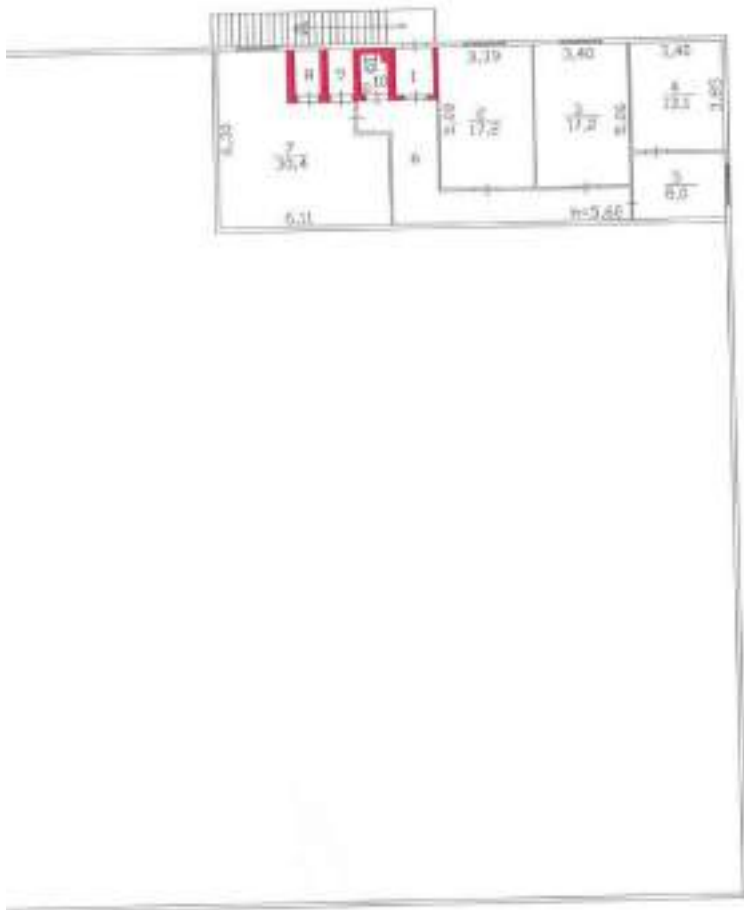
1 этаж



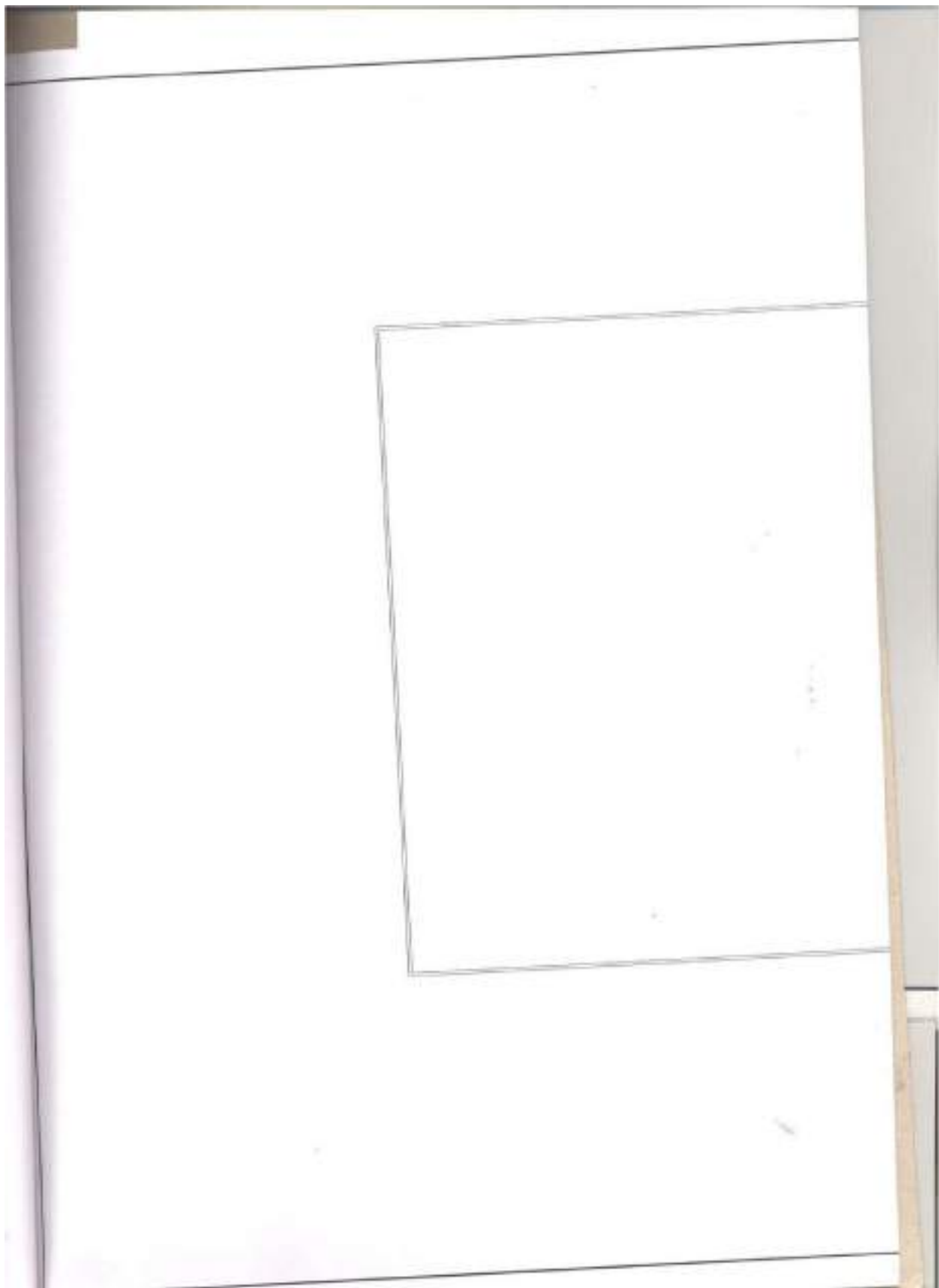
СИМУИ "Боро технологической индустриализации"			
Лист	Полный план и сечение		
№1	г. Сургут	ул. Арофтинская №23	ИЛ-200
Дата	Выполнен	Фамилия, имя, отчество	Длина
20.03.20	гелева	Воронова О.Н.	100
21.03.20	проф.	Косточих М.В.	100



2 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Домовой план на строение № А г. Сургут ул. Аэрофлотская № 23		М:200
Дата	Выполнен	Функция, под. ответс	Личка
11.12.20	гелюк	Воронина О.Н.	11/12
11.12.20	проект	Костючик М.В.	11/12



Экспликация к поэтажному плану строения

Водоотведение в здании (уровень подсчета) _____
 (этаж) _____ **Сургуте**
Аэрофлотская 23. Автопарк "РАГ"

Этаж	Помещение	Площадь помещений (кв.м)	Площадь помещений (кв.м)	Площадь помещений (кв.м)	Площадь помещений (кв.м)	Формы площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. и т. ч. предельно допустимая				Площадь помещений, занятых оборудованием	Площадь помещений по обмеру			
							квартиры		трансформации						
							общая	жилая (жилая)	общая	жилая (жилая)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
						2,80*2,09								2,70	
1	1					30,40*29,00-6,34*12,25-3,95*6,35	791,0							9,95	
	2					1,81*1,41								3,00	
	3					2,71*2,08-0,34*0,23	8,3								
	4					1,16*1,34			1,6						
	5					1,34*1,34			1,8						
	6					1,23*1,33-0,41*0,21			1,5						
	7					1,34*1,35			1,8						
	8					1,33*1,35				1,8					
	9					1,89*1,35				2,0					
	10					1,46*1,38				1,9					
	11					1,38*1,36									
	12					2,91*5,15	9,2								
	13					2,41*6,30									
	14					9,65*6,30									
	15					24,03*12,30-4,35*7,58				242,7				4,70	
	16					7,52*6,28				47,2					
	17					6,09*6,25	38,1								
	18					6,00*6,25	37,5								
	19					1,34*1,67			1,2						
						Итого по 1 этажу:	884,1	14,9	294,9	83,2	1277,1				
														5,60	
2	1					1,38*1,70									
	2					3,39*5,88								17,2	
	3					3,40*5,06				17,1					
	4					3,40*3,85								13,1	
	5					2,54*3,40								8,0	
	6					8,60*1,16+2,29*3,60+1,17*1,09								16,8	
	7					6,30*6,11-1,19*1,20-1,87*5,57								30,4	
	8					6,94*1,60								1,5	
	9					0,91*1,60								1,5	
	10					0,97*1,45-0,30*0,30								1,3	
						Итого по 2 этажу:				17,2	92,1	189,3			
						Итого по зданию:	884,1	14,9	312,1	175,3	1386,4				

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

Муниципальное образование г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 23

Классификация объекта Нежилое здание

Наименование объекта Автозалон "РАС"

Квартальный номер 741364:001:001154110

Линейный номер 36710:0101236:0024:741364:001:001154110

Техническая характеристика объекта общая площадь 1387,7 м², в т. ч. торгового зала 864,4 м²

Классификация по назначению торговое

Классификация по назначению объекта А

Этаж 1-7

2. Состав объекта

Наименование составляющей объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Противопожарная нормативность (кв)	Гидроинвентарный
2	3	4	5	6	7
Автозалон "РАС"	коммерческое здание, стены - оштукатурены, внутренняя отделка: паркетная - торговая, ламинат - офисная, пластиковые панели, натяжной потолок, фальшпол - кабинет, пластиковые межкомнатные перегородки, перегородки - оштукатурены, железобетонные плиты	1387,7	1336,4		
Застывшие	основание - железобетонная плита, стены и перегородки - железобетонные с утеплителем, пол - железобетонный, санинжендерная, санинжендерная		27,9		
Полы и покрытия	железобетонные плиты 5-170,1 м ²				
Стены	железобетонные перегородки 9-21 м ²				
Трансформаторная подстанция	железобетонная плита на основании фундамента, 2 трансформатора мощностью 400 кВт		10,7		
Сеть электрооснабжения	подстанции железобетонной, 14 кВт мощностью, 10 II категория			81,50	

ПОГАШЕНО

Дата: 28.03.16, Подпись: *ИФ*



10010000000001000000000000000000

6	Сеть канализации	пробирочный канализационный коллектор, железный, d 100			81,40
7	Сеть электропередачи кабельная	2 кабеля марки АБВГДШ 4*120, медный			196,00

Общая площадь зданий 1 397,7

Площадь территории 0,0

Площадь застройки территории 1 375,0

Площадь по дорогам и проездам 2 372,1

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за учет
1	Автосалон "РАО"	Копия постановления на ввод в эксплуатацию от 18.12.2014 г. № 184 от 20.12.2014 г.	Сорок В.Г. Супрунов Александр



I. Регистрация права собственности

№ п/п	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, удостоверяющие право собственности с указанием, кем, когда и за какие деньги выданы	Датное участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
-------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------------------

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

№ документа	Площадь участка				
	фактическая	застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
0.0	0.0	1375.0	2073.1	2.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

№ п/п	Отопление						Централ. горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водоснабж.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1387.7	0.0	0.0	1387.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

№ п/п	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централ. газоснабж.	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
1387.7	0.0	0.0	1387.7	0.0	0.0	0.0		1387.7	1387.7

IV. Общие сведения

Назначение торговое

Использование по назначению

Год постройки 2007

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Ичисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	$42,00 \times 30,70$	1314,0	10,1	13271,4
Б	Крыльцо	$8,10 \times 2,45$	22,4		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение Год постройки 2007 г. Число этажей 1

Год капитального ремонта г. Год реконструкции

Классификация III Вид отделки улучшенная

Код конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (окна, перегородки, откосы и т.п.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент от веса в %	Удельный вес по параметрам	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие показатели износа в %	
								10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11
1000	свойный с монтажными железобетонными раскосами		10	1	10	0	0,00		
1001	стальной корпус, заливные железобетонные, керамические, керамические и обшивкой железобетонными листами, металлосталь		17	1	17	0	0,00		
1002	стальной корпус, заливные железобетонные, керамические, керамические и обшивкой железобетонными листами, металлосталь		18	1	18	0	0,00		
1003	керамический		6	1	6	0	0,00		
1004	керамический		3	1	3	0	0,00		
1005	керамический		5	1	5	0	0,00		
1006	стальной корпус, заливные железобетонные, керамические, керамические и обшивкой железобетонными листами, металлосталь		32	1	32	0	0,00		
1007	стальной корпус, заливные железобетонные, керамические, керамические и обшивкой железобетонными листами, металлосталь		7	1	7	0	0,00		
			100,0		100,0		0,0		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, от 100}}{\text{удельный вес (р.7)}} = 0$

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Код объекта (по классификации)	Мат. табл.	Материал, упр.	Стоим. инвент. по таблице	Ценност. коэфф.	Сокм. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. инвент. с учетом.	Коэффициент по (объем, площадь)	Восстановительная стоимость в ценах 1990 г.	% износа	Действительная стоимость в ценах 1990 г.
Здание общее	2320	к/б.м.	27,09	1	27,09	178,8	11275,09	7414,702	0	7414,702

Графическое описание ограждений и сооружений (замощений) на участке

Код объекта (по классификации)	Год постройки	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборов	№ таблицы	Материал	Стоимость инвент. по таблице	Перевод на элементы на элементный район	Восстановительная	% износа	Действительная
			Длина, м	Высота, м									
Фунд.		основание - железобетонная плита, стены и перегородки - металлические с утеплителем, пол металлический, окна металлопластик, двери металлические			27,9						0,0		
Пол		железобетонная плита, В=2372,1 м2									0,0		
Стены		подземная металлическая емкость, V=29 м3									0,0		
Оборудов. здания		металлическое шкафы на свайном основании, 2 трансформатора мощностью 630 кВА			10,7						0,0		

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб)

Основные средства	Восстановительная стоимость в ценах 1996г.	Действительная стоимость в ценах 1996г.
	7 674 752,00р.	7 674 752,00р.
ИТОГО:	7 674 752р.	7 674 752р.

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

_____ руб.

Инвентарный номер записки

06.12.2007

Исполнил:

Чернова Л.А.

06.12.2007

Проверил:

Усанк В.Г.

06.12.2007

Начальник отдела:

Максимова Г.С.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Ссылка на акт инвентаризации, от которого не требуется отчета	Подпись
1	Автомобиль "РАГ"	Инвентаризационная опись № 154 от 20.12.2007		Усанк В.Г.

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

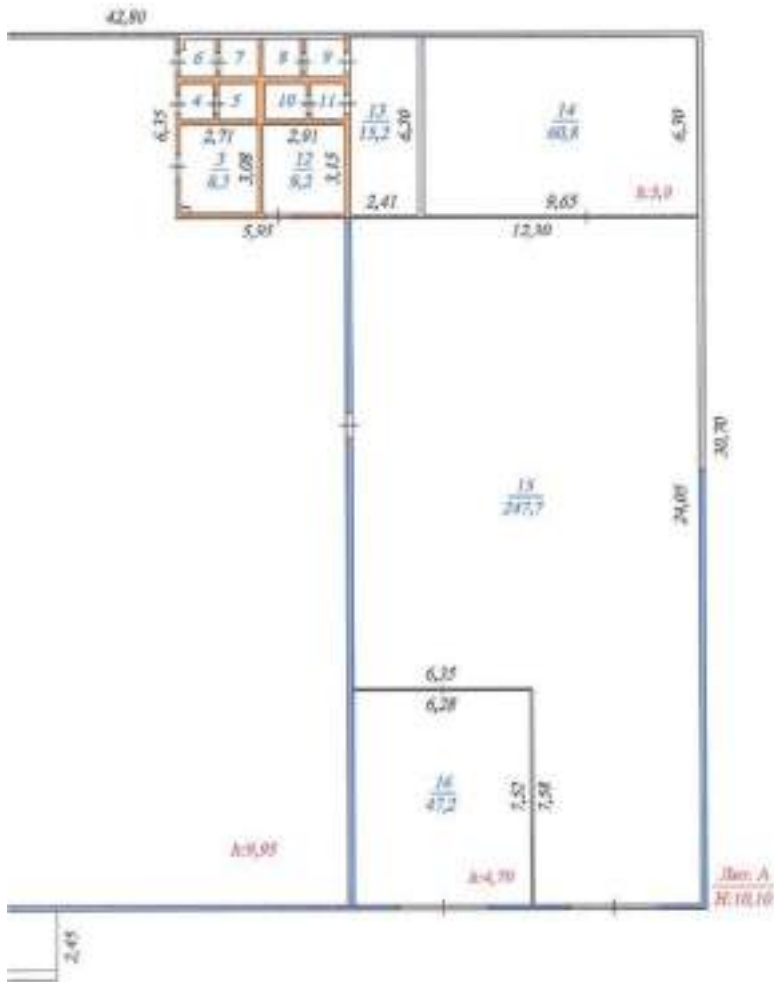
XII. Ведомость последующих обследований

	1	2	3
Исполнитель (Ф.И.О., должность)			
Проверенный (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

ПОГАШЕНО

Дата 23.12.10. Подпись *Усанк В.Г.*

1 этаж



ПОГАСНЕНО
 от 23.03.10 г. Подпись: *[Signature]*

Сургутское отделение Агентства ФГУП
 "Регистрационно-техническое бюро" по ЮРАЮ-Юри

Лист 1	Помещение для размещения кабинета А. Автокама "РиО" ул. Карбышева г. Сургут		М1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
28.11.07	Григорьев	Черныш Л.А.	<i>[Signature]</i>
28.11.07	на проверку исполнения	Михайлова Т.С.	<i>[Signature]</i>

750

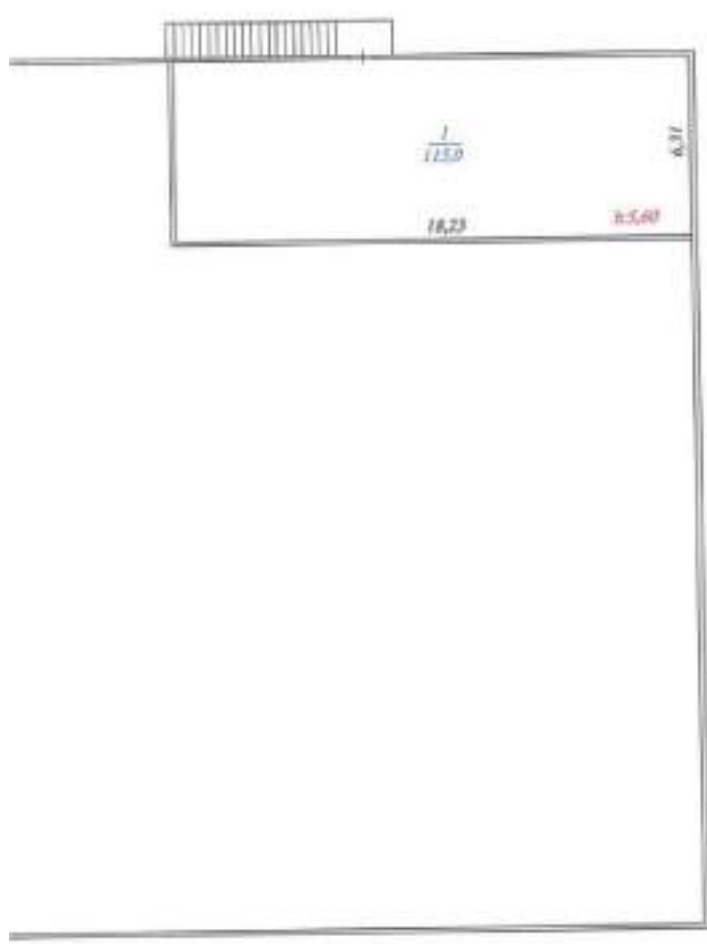
Подпись
А.В.В.

М.П.

2011



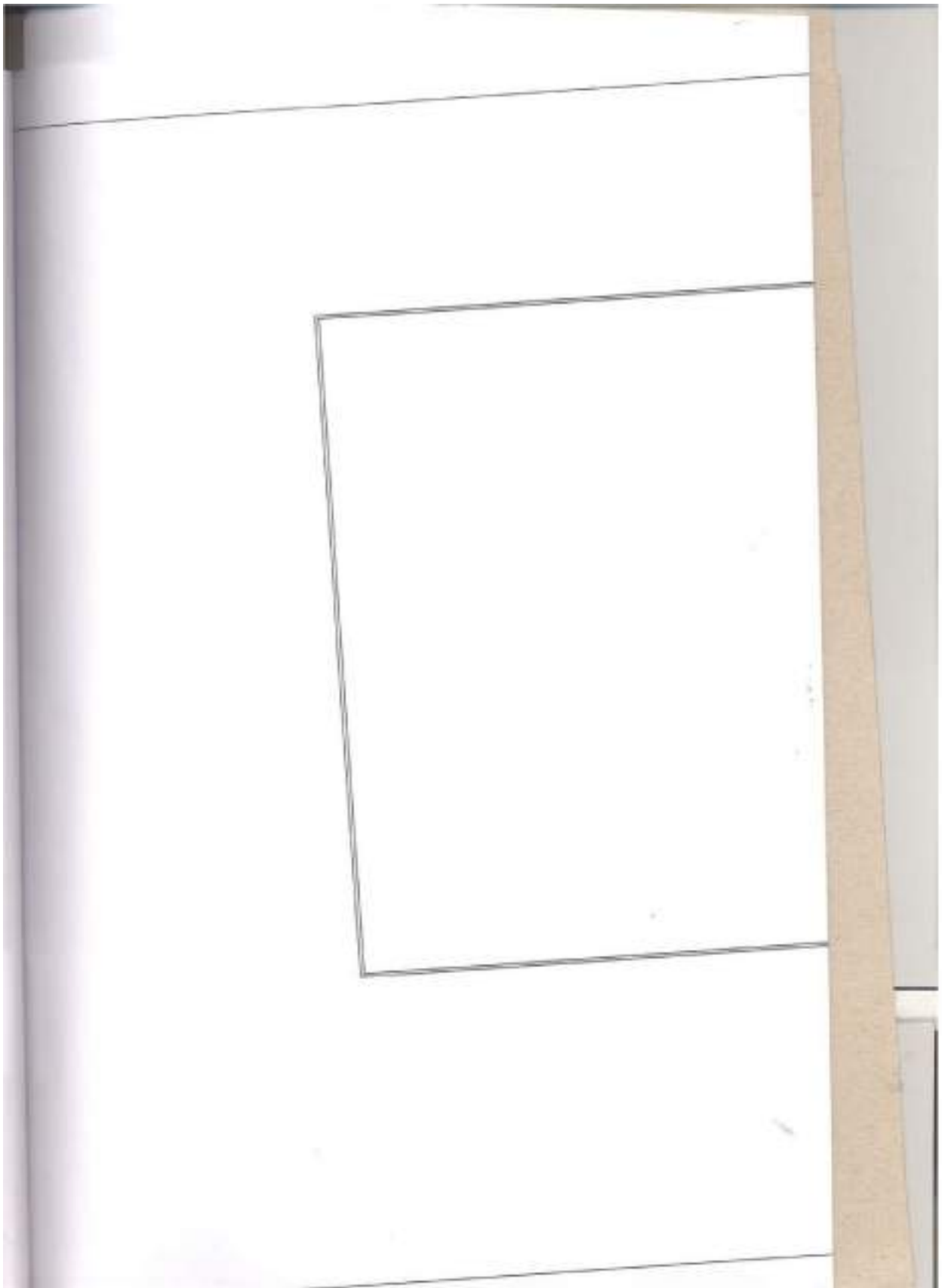
Всрпота



АШЕНО
 08.03.2017. година
[Signature]

Службена информација фирми 4N723
 "Услуге инжењеринга и архитектуре" БТИ" из ХИМАО-РДри

Лист	Писмени делови на пројекту	МШ:200
2	Договор о извођењу радова извр. Л. Алексић "ИАО" ул. Карађорђевић г. СРБ	
Дата	Извођач	Фирма
28.11.07	ТЕХНИК	Чернова Л.А.
28.11.07	ПРОЈЕКТОВАЊЕ	Милосављевић Т.С.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01.04.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 71:136:001:001154110

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Нежилое здание. Автозалон "РАГ"

1.2. Адрес (местоположение): г. Сургут, ул. Аэрофлотская № 23.

Субъект Российской Федерации	ХМАО-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Сургут
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аэрофлотская
Номер дома	23	
Номер корпуса		
Номер сооружения		
Литера	А, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1386,4 м кв.
(тип) (значения) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: торговое, транспортное

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2007 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 86:10:0101236:25

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта ина № 71:136:001:001154110 по состоянию на 23.03.2010 г. В состав объекта входит:

Лит. А - нежилое здание, 1-котельная, 2-проходы и площадки, 3-оптис, 4-трансформаторная подстанция,

5-сеть тепловодоснабжения, 6-сеть канализации, 7-сеть электропередач кабельная

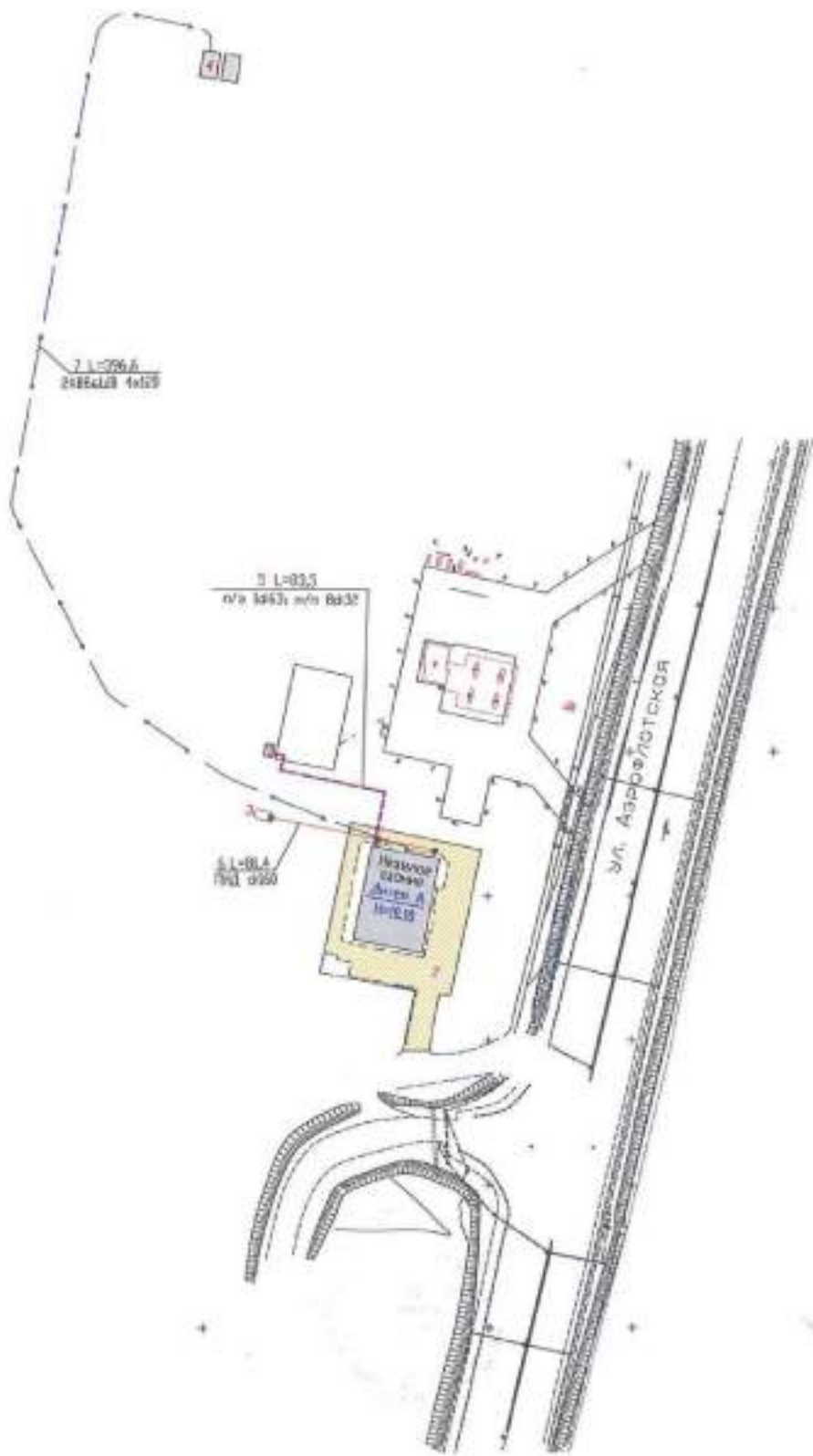
1.10. СГМУП "БТИ" свидетельство об аккредитации №000162 от 08.02.2007г.

(наименование субъекта Российской Федерации)

Директор СГМУП "БТИ"
(полное наименование должности)



С.В.Солод
(инициалы, фамилия)



L-006
Korridor

L-005
Korridor

L-004
Korridor

Korridor
A

Korridor
C

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

71:136:001:001154110

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества.

Масштаб: Б/М

Директор СГМУП "БТИ"
(полное наименование должности)



С.В. Солод
(инициалы, фамилия)

АКТ

осмотра коммерческой недвижимости (отдельно стоящее здание с земельным участком)

Мною, представителем ПАО «БИНБАНК»

Главным специалистом административного отдела Фокиным Виктором Валерьевичем

(должность, фамилия, имя, отчество)

составлен настоящий акт в том, что «27» ноября 2017 года по адресу: г.Сургут, ул.Аэрофлотская, д.23/4

проведена проверка объекта недвижимости (здание с земельным участком)

На момент проверки установлено следующее:

Наименование объекта Автосалон (незавершенный строительством)

Тип здания: офисное производственное торгово-развлекательное торговое складское иное

Техническое описание здания:

Этажность здания 1

Общая площадь здания 4302,9 кв.м.

Наличие ограничений по использованию нет

(памятник архитектуры, объект культурного наследия и т.д.)

Материал стен стальной каркас, панели типа «сэндвич»

(кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные, монолит, деревянные, металлические)

Материал перекрытий железобетонные

(железобетонные, деревянные, металлические, комбинированные)

Материал кровли панели типа «сэндвич»

Наличие и количество лифтов (указать тех. состояние) нет

Пожарная охранная сигнализация, Охрана видеонаблюдение нет

Инженерное обеспечение здания отсутствует

(холод. и горяч. вода, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция, телефон, интернет)

Внутренняя отделка Отсутствует

(наличие и качество ремонта)

Земельный участок

Категория земель Земли населенных пунктов

Разрешенное использование Автосалон

Наличие ограждений участка Нет Материал ограждений ---

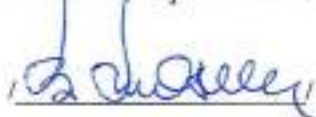
Площадь земельного участка, в кв.м. 17457

Наличие на участке насаждений Нет

Транспортная доступность Хорошая

Наличие парковки для автотранспорта Есть

Дополнительная информация: Здание представляет собой незавершенный строительством автосалон, строительство не ведется, здание не используется, все коммуникации отключены.

 Фокин В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ **23/08/2008** 20 г. № **23/08-6585**

В.1

1	Кадастровый номер	72:23-0231002-192	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предельные номера:	72:23-0231002-124						
5			6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
			22.07.2008					
7	Местоположение: г. Томск, Дзургинский тракт							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	Использование: для размещения комплекса автомобилей							
9	Разрешенное использование: для размещения деятельности:							
10	Фрагментское использование (архитектурно-дизайнерские)							
11	Цоколь:	12	Кадастровая стоимость (руб.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²)	14	Местная	
		9423,34 кв.м.		34387542,3600		3649,3200		
15	Сведения о правах:							
16	Общие отметки: Планшет изготовлен в 5 экземплярах, выданных одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалу межевания.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		ИК.1	Номера образованных участков:		72:23-0231002-192; 72:23-0231002-192		
			ИК.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
			ИК.3	Номера участков, подлежащих святою с кадастровым участком:		72:23-0231002-124		

Начальник территориального отдела по г. Томску

(подпись)

М.П.



Андреев А.М.
(подпись)

КАДАСТРОВАЯ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

№ 23 МОП 2006 20 с. № 23 / 08 - 8585

1 Кадастровый номер 72:23:0231002:192	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4 План (вырез, схем) земельного участка				
5 Масштаб 1:1326				

Выявление территориальной ошибки по г. Томск

(наименование организации)



Александр А.М.
(подпись, фамилия)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи:

"24" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 09.03.2010г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705907190, ОГРН: 1107746004190, дата гос.регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Голиковский, д.9

Вид права: Собственность

Объект права: автосалон, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 4302,9 кв. м., степень готовности 43%, инв.№ 71:136:001:001202650, лит. А, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Аэрофлотская, 23 строение 4

Кадастровый (или условный) номер: 86-72-22/021/2009-395

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2010 года сделана запись регистрации № 86-86-03/029/2010-323

Регистратор

Максимова М.И.

86 А В 027799





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
повторное свидетельство, серия 86-АБ № 027798, дата выдачи 24.03.2010

Дата выдачи:

"19" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 09.03.2010г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705907190, ОГРН: 1107746004190, дата гос. регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, пер. Голицынский, д.9

Вид права: Собственность

Объект права: Автосалон "РАС", назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - нет), общая площадь 1 386,4 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, д.23

Кадастровый (или условный) номер: 86:10:0101001:324

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2010 года сделана запись регистрации № 86-86-03/029/2010-322

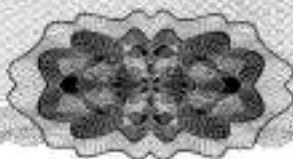
Регистратор

Сигнаевская Е. А.



(подпись)

86-АБ 978585





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тюменской области

Дата выдачи:

"24" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705907190, ОГРН: 1107746004190, дата гос. регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, переулок Голицынский, д. 9

Вид права: Собственность.

Объект права: Земельный участок, назначение земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса объектов, площадь 9424 кв. м, адрес объекта: Тюменская область, г. Тюмень, Луговой тракт

Кадастровый (или условный) номер: 72-23-0231002:192

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2010 года сделана запись регистрации № 72-72-01/085/2010-221

Государственный регистратор

Иванова Д.А.



(подпись)

7041 677699



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тюменской области

Дата выдачи:

"24" марта 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.03.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705907190, ОГРН: 1107746004190, дата гос. регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, переулок Голиковский, д. 9

Вид права: Собственность

Объект права: автосалон, назначение: нежилое, 1-этажный с интросолью 1-го этажа (подземных этажей - 0), общая площадь 4325,4 кв. м, инв. № нет, лит. А1, адрес объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, 282

Кадастровый (или условный) номер: 72-72-01/245/2008-436

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2010 года сделана запись регистрации № 72-72-01/059/2010-490

Государственный регистратор

Рожкова О. В.



(подпись)

72Н.1 707676

72



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"09" сентября 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 17.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705907190, ОГРН: 1107746004190, дата гос. регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, переулок Голиковский, д. 9

Вид права: Собственность

Объект права: Станция технического обслуживания, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 2673,3 кв. м, инв.№ нет, лит. А, адрес объекта: Тюменская область, городской округ город Тюмень, г. Тюмень, ул. Республики, 264а

Кадестровый (или условный) номер: 72-72-01/227/2010-212

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 72-72-01/227/2010-474

Государственный регистратор

Гришук Д.П.



(подпись)

72 НЛ 924448

Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого строения
назначено нежилого строения

расположенного по адресу:

г.Тюмень

улица Республики 264а



Технический паспорт составлен по состоянию на 29 Декабря 2008 г.

Технический паспорт изготовил(а) Нестерова Светлана Аркадьевна
(Ф.И.О.)


(подпись)

Технический паспорт проверил(а) Игорь Иванович

(Ф.И.О.)


(подпись)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2008 Число этажей один этаж

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Простая

гп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка с удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправкой	износ в %	% износа в строение (гр.7*гр.8)/100	Тех. изм. износ в %	
									элемента	в строение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменный		25,00	1,00	25,0				
2	а) стены и их наружная отделка	металл с утеплителем		27,00	1,00	27,0				
	б) перегородки	гипсокартон, стекло								
3	Перекрытия	чердачное	металл с утеплителем	12,00	1,00	12,0				
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	крыша	металл с утеплителем		5,00	1,00	5,0				
5	полы	керамическая плитка		7,00	1,00	7,0				
6	Проемы	оконные	пластиковые	10,00	1,00	10,0				
		дверные	пластиковые, филанчатые, металлические							
7	внутренняя отделка	обои, окраска, побелка		3,00	1,00	3,0				
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	есть							
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		газоснабжение	есть							
		ванны								
		электроосвещен.	есть		7,00		7,0			
		радио								
		телефон	есть							
		вентиляция	есть			1,00				
		лифты								
9	Прочие работы	прочие работы		4,00	1,00	4,0				
Итого				100		100,0		0,0		

износа, приведенный к 100 по формуле: (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7) = 0

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Республики 254а

Литера	Использование помещения	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м						
					Общая	общая полезная площадь	полезная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по внутр. обмеру	Площадная клетка	Подъем., балконе, веранд и прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	СТО	Первый этаж	1	Тамбур	3,40	3,40		3,40	2,98		
A	СТО	Первый этаж	2	Зал ожидания	104,30	104,30	104,30		2,98		
A	СТО	Первый этаж	3	Касса	7,60	7,60	7,60		2,98		
A	СТО	Первый этаж	4	Переговорная	8,50	8,50	8,50		2,98		
A	СТО	Первый этаж	5	Кабинет	14,20	14,20	14,20		2,98		
A	СТО	Первый этаж	6	Кабинет	16,70	16,70	16,70		2,98		
A	СТО	Первый этаж	7	Кабинет	16,60	16,60	16,60		2,98		
A	СТО	Первый этаж	8	Кабинет	18,60	18,60	18,60		2,98		
A	СТО	Первый этаж	9	Мойка	89,10	89,10	89,10		2,98		
A	СТО	Первый этаж	1	Пастбищная клетка	12,00				2,98	12,00	
A	СТО	Первый этаж	10	Техническое помещение	8,00	8,00		8,00	2,98		
A	СТО	Первый этаж	11	Холодильное	8,50	8,50		8,50	2,98		
A	СТО	Первый этаж	12	Санузел	10,40	10,40		10,40	2,98		
A	СТО	Первый этаж	13	Санузел	24,30	24,30		24,30	2,98		
A	СТО	Первый этаж	14	Склад	136,30	136,30		136,30	2,50		
A	СТО	Первый этаж	15	Котельная	25,50	25,50		25,50	7,23		
A	СТО	Первый этаж	16	Цех	76,10	76,10	76,10		2,98		
A	СТО	Первый этаж	17	Кабинет	6,10	6,10	6,10		2,81		
A	СТО	Первый этаж	18	Инструментальная	7,90	7,90		7,90	2,81		
A	СТО	Первый этаж	19	Станция техобслуживания	1317,30	1317,30	1317,30		7,23		
A	СТО	Первый этаж	20	Комната отдыха	27,90	27,90		27,90	3,13		
A	СТО	Первый этаж	21	Пост антикоррозийной обработки	121,10	121,10	121,10		6,00		
ИТОГО по этажу: Первый этаж:					2064,40	2052,40	1830,20	262,20		12,00	
A	СТО	Антресольный этаж	1	Учебный класс	65,30	65,30	65,30		4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	2	Санузел	1,50	1,50		1,50	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	3	Санузел	1,80	1,80		1,80	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	4	Санузел	1,60	1,60		1,60	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	5	Санузел	1,90	1,90		1,90	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	6	Коридор	2,70	2,70		2,70	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	7	Кабинет	24,20	24,20	24,20		4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	8	Кабинет	19,00	19,00	19,00		4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	9	Кабинет	37,80	37,80	37,80		4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	10	Зона ожидания	81,00	81,00		81,00	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	11	Комната приема лица	33,40	33,40		33,40	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	12	Раздевалка	71,10	71,10		71,10	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	13	Комната приема лица	39,90	39,90		39,90	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	14	Душевая	1,40	1,40		1,40	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	15	Душевая	1,40	1,40		1,40	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	16	Душевая	1,40	1,40		1,40	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	17	Душевая	1,40	1,40		1,40	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	18	Раздевалка	15,10	15,10		15,10	4,15		
A	СТО	Антресольный этаж	19	Коридор	5,00	5,00		5,00	4,15		

A	СТО	Антресольный этаж	20	Склад	117.60	117.60		117.60	4.91		
A	СТО	Антресольный этаж	21	Подсобное помещение	15.30	15.30		15.30	4.91		
A	СТО	Антресольный этаж	22	Подсобное помещение	3.90	3.90		3.90	4.91		
A	СТО	Антресольный этаж	23	Кабинет	24.10	24.10	24.10		4.12		
A	СТО	Антресольный этаж	24	Подсобное помещение	7.80	7.80		7.80	4.12		
A	СТО	Антресольный этаж	25	Подсобное помещение	6.70	6.70		6.70	4.12		
A	СТО	Антресольный этаж	26	Коридор	8.20	8.20		8.20	4.12		
A	СТО	Антресольный этаж	II	Лестничная клетка	21.53				4.12	21.50	
ИТОГО по этажу: Антресольный этаж					608.30	607.40	161.20	426.20		21.80	
СТО	Итого все помещения				2673.30	2639.80	1961.40	678.40		33.50	
ИТОГО					2673.30	2639.80	1961.40	678.40		33.50	

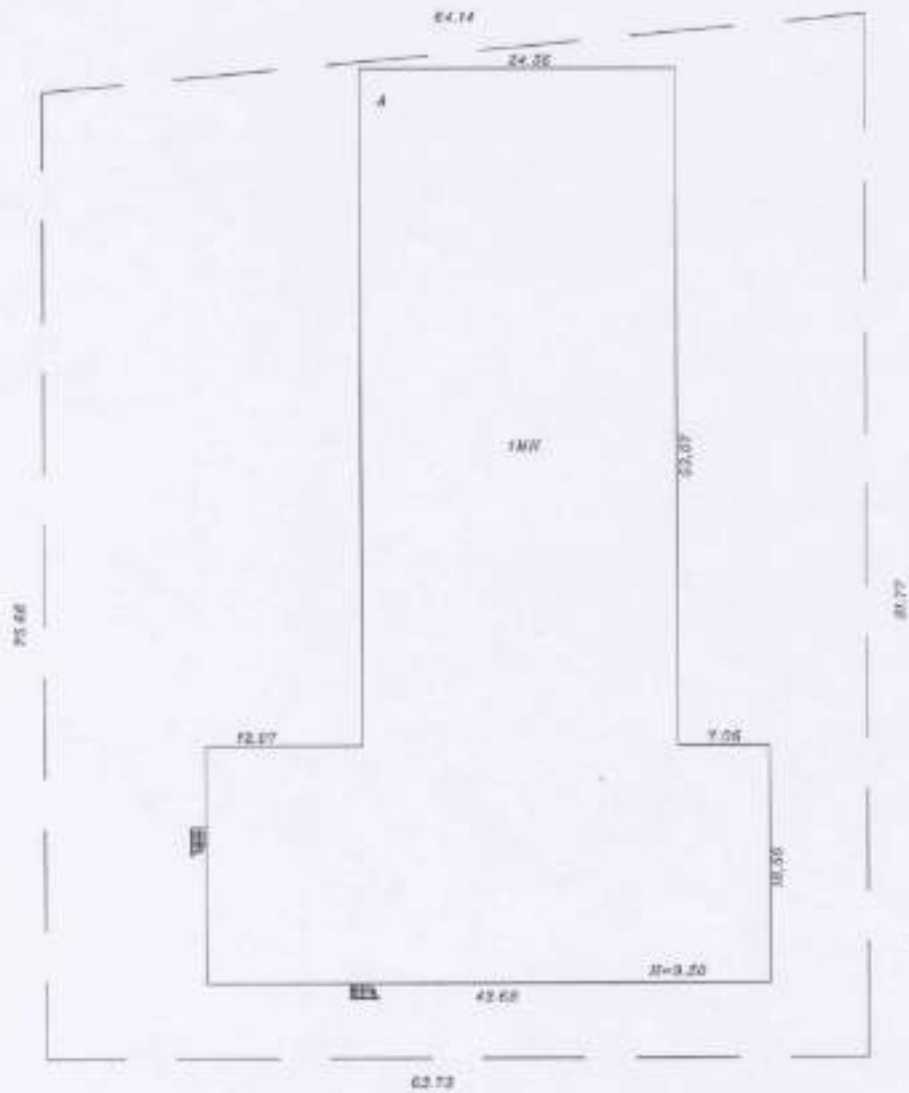


Тюменская область
г.Тюмень

ПЛАН

Улица

Республики
д/б/ч/а



Масштаб № 1:500

Дата 29.11.2008

ул. Республики

Технический специалист:

Менделеева

Начальник участка:

Сидорова

Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого строения
назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г.Тюмень

улица Республики 282



Ирина Александровна Яку

03 03 2007

Ирина Александровна Яку

Технический паспорт составлен по состоянию на 30 ноября 2007 г.

Технический паспорт изготовил(а) Нестерова Светлана Аркадьевна
(Ф.И.О.)

(подпись)

Технический паспорт проверил(а) Глухова Е.Н.
(Ф.И.О.)

(подпись)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А1 Год постройки 2007 Число этажей 1 и антресоли

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивн. элем. с поправк.	износ в %	% износа к строен (по 7*гр.8)/100	тек. изм.	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	свайные		23	1	23,0				
2	а) стены и их наружная отделка	металл с утеплителем		28	1	28,0				
	б) перегородки	гипсокартон,стекло								
3	Перекрытия	чердачное	металл с утеплителем	11	1	11,0				
		междуэтажн.								
		надподвалын								
4	крыши	металл с утеплителем		5	1	5,0				
5	полы	керам плитка		8	1	8,0				
6	проемы	оконные	пластиковые	10	1	10,0				
		дверные	мет.ворота,пластиковые							
7	внутренняя отделка	обои,окраска		4	1	4,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопление	есть							
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		г. водоснабж. ванны	есть		8	1	8,0			
		электроосвещ.	есть							
		радио								
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
лифты										
9	Прочие работы	прочие		3	1	3,0				
итого				100	X	100,0				

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100/удельный вес (гр.7))= 0

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по площади	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												
Фасады												
Крыши												
Двери												
Окна												
Итого												

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по площади	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												
Фасады												
Крыши												
Двери												
Окна												
Итого												

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

в ценах 1991 г.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:						стоимость измерителя с поправкой	коэф-т объема-н. куб. площ. (м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях	
						удел. вес	груп. вес	клим район	в-ты удр								
И	автосалон	1	9	кв м	14,80	1,000											
									1,3570								
									1,4287				28,69	30488	874700,72	0	874700,72
														874700,72		874700,72	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Республика Беларусь

Этаж	Использование помещений	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м						
					Общий	общая полезная площадь	полная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по вступ. ступеню	Расчетная высота	Площадь балконов, лоджий и веранды (нетто)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	Автосалон	Первый этаж	1	Коридор	7,30	7,30		7,30	3,00		
A1	Автосалон	Первый этаж	1	Лестничная клетка	11,40				9,82	11,40	
A3	Автосалон	Первый этаж	2	Выставочный зал	1137,80	1137,80	1137,80		9,82		
A1	Автосалон	Первый этаж	3	Кабинет	40,50	40,50	40,50		3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	4	Допомещение	9,70	9,70		9,70	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	5	Санузел	2,70	2,70		2,70	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	6	Санузел	2,70	2,70		2,70	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	7	Санузел	1,80	1,80		1,80	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	8	Санузел	1,70	1,70		1,70	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	9	Коридор	3,80	3,80		3,80	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	10	Касса	7,40	7,40	7,40		3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	11	Разделочная	7,30	7,30		7,30	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	12	Серверная	4,20	4,20		4,20	3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	13	Кабинет	17,00	17,00	17,00		3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	14	Кабинет	9,50	9,50	9,50		3,03		
A1	Складские	Первый этаж	15	Склад	185,00	185,00	185,00		3,03		
A1	Автосалон	Первый этаж	16	Механический цех	883,20	883,20	883,20		7,30		
A1	Автосалон	Первый этаж	17	Машинный зал	81,50	81,50	81,50		5,61		
A1	Автосалон	Первый этаж	18	Кузовной цех	746,50	746,50	746,50		7,30		
A1	Автосалон	Первый этаж	19	Кабинет	44,20	44,20	44,20		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	20	Мойка	38,40	38,40		38,40	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	21	Переговорная	7,70	7,70	7,70		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	22	Касса	6,60	6,60	6,60		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	23	Прямая	26,70	26,70	26,70		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	24	Коридор	6,60	6,60		6,60	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	25	Санузел	6,70	6,70		6,70	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	26	Санузел	6,60	6,60		6,60	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	27	Санузел	6,00	6,00		6,00	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	28	Санузел	13,30	13,30		13,30	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	29	Кабинет	16,10	16,10	16,10		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	30	Копировальный	33,50	33,50		33,50	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	31	Адресная	34,30	34,30		34,30	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	32	Мойка	66,10	66,10		66,10	2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	33	Интерактивная приемка	171,50	171,50	171,50		2,88		
A1	Автосалон	Первый этаж	34	Выдача автомобилей	42,10	42,10	42,10		2,88		
ИТОГО по этажу: Первый этаж					3627,60	3666,10	3403,90	382,30		11,40	
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	1	Кабинет	24,00	24,00	24,00		2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	2	Приемная	16,20	16,20	16,20		2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	3	Кабинет	16,20	16,20	16,20		2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	4	Коридор	4,00	4,00		4,00	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	5	Кабинет	33,40	33,40	33,40		2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	6	Разделочная	46,80	46,80		46,80	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	7	Санузел	1,40	1,40		1,40	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	8	Санузел	1,40	1,40		1,40	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	9	Санузел	1,40	1,40		1,40	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	10	Разделочная	16,10	16,10		16,10	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	11	Коридор	4,20	4,20		4,20	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	12	Кабинет	3,60	3,60		3,60	2,42		
A1	Автосалон	Антресоль первого этажа	13	Коридор	6,60	6,60		6,60	2,42		

A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	14	Коридор	7.00	7.00		2.00	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	15	Коридор	21.00	21.00		27.00	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	16	Санузел	1.50	1.50		1.50	2.43		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	17	Санузел	1.50	1.50		1.50	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	18	Санузел	1.80	1.80		1.80	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	19	Санузел	1.60	1.60		1.60	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	20	Колпачечник	7.30	7.30		7.30	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	21	Колпачечник	6.70	6.70		6.70	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	22	Столовая	30.80	30.80		30.80	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	23	Коридор	14.40	14.40		14.40	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	24	Кухня	7.10	7.10		7.10	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	25	Кухня	15.70	15.70		15.70	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	26	Кафе-бар	121.30	121.30		121.30	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	27	Коридор	5.50	5.50		5.50	2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	28	Конференцзал	52.20	52.20	52.20		2.42		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	29	Санузел	1.30	1.30		1.30	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	30	Санузел	1.30	1.30		1.30	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	31	Санузел	1.30	1.30		1.30	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	32	Раздевалка	53.60	53.60		53.60	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	33	Коридор	5.10	5.10		5.10	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	34	Кабинет	20.90	20.90	20.90		2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	35	Санузел	1.30	1.30		1.30	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	36	Санузел	1.20	1.20		1.20	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	37	Кабинет	16.30	16.30	16.30		2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	38	Коридор	3.00	3.00		3.00	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	39	Кабинет	16.10	16.10	16.10		2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	40	Коридор	8.10	8.10		8.10	2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	41	Кабинет	14.80	14.80	14.80		2.83		
A1	Автосалон	Антресоли первого этажа	42	Кабинет	17.50	17.50	17.50		2.83		
Итого по этажу: Антресоли первого этажа					616.30	616.30	226.70	413.60			
Автосалон					4151.80	4140.40	3444.50	496.60		11.40	
Складское					185.00	185.00	185.00				
Итого					4336.80	4325.40	3629.50	496.60		11.40	

**ПРИКАЗ № 07-26263
о присвоении адреса**

03.12.2007 г.

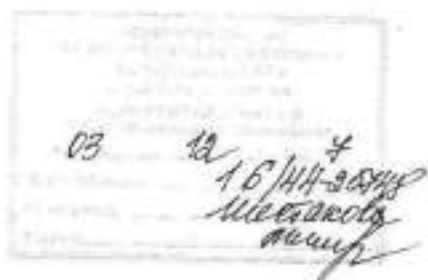
Присвоить	нежилому 1-этажному строению из металлических конструкций с утеплителем, обозначенному согласно технического паспорта литерой А1
расположенному	на земельном участке по адресу: г. Тюмень, Ялуторовский тракт (свидетельство о государственной регистрации права 72 НК 550027)
адрес	город Тюмень, улица Республики, 282

Основание :

Положение "О порядке присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости на территории города Тюмени", утвержденное распоряжением Главы города Тюмени от 13.11.2000г. №4417

Заместитель директора
Тюменского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация-
Федеральное БТИ"

И.В.Шохин





**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ТЮМЕНСКИЙ ФИЛИАЛ**

Республики ул., д.30, г.Тюмень, Тюменская область, 625003
ОКПО 153826628 ОГРН 1027739346502 ИНН 7701018922 КПП 720202002
тел: (3452) 46-17-68, факс: (3452) 46-86-23 e-mail: bti@telesib.ru,

СПРАВКА

05.12.2007г. № 13922

Выдан ООО «Центр Премьер»
По данным технической инвентаризации от 30.11.2007г., выданной, что свидетельствует о наличии объектов строения, расположенные по адресу: г.Тюмень, ул. Республи-
кан, 30, имеют следующие технико-технические показатели:

Этаж	Назначение	Количество основных конструктивных элементов (шт)	Площадь (кв.м)	Количество конструктивных элементов (шт)	Высота (м)	Площадь (кв.м)	Прочность	Материал	Назначение	Материал	Материал	Материал	Объем строительной работы (куб.м)	Объем работ (кв.м)
A1	Лоджия	76	1, м-троем	-	-	3,06 8,82 3,07 7,30 5,61 2,88 2,42 2,83	-	-	Металл с утеплением	Металл с утеплением	Металл с утеплением	Стеклопакет	15470 14520 482	4325,4
Итого по этаж A1	Лоджия	76	1, м-троем	-	-	3,06 8,82 3,07 7,30 5,61 2,88 2,42 2,83	-	-	Металл с утеплением	Металл с утеплением	Металл с утеплением	Стеклопакет	30488	4325,4

Документы, удостоверяющие строительство, не предоставляются.

Ведущий корректор

Начальник отдела адресного реестра

Начальник

Техник ОТИ



Н. В. Чураков

Г. Г. Лыткин

Т. В. Кислицина

С. А. Нестерова



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

09 сентября 2010 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 08.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РесурсИнвестЦентр", ИНН: 7705901092, ОГРН: 1107746004190, дата гос. регистрации: 12.01.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46, КПП: 770501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа, Россия, г. Москва, переулок Голубовский, д. 9

Вид права: Убыток объекта

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение автомашин и комплекса торговых центров, площадь 5032 кв. м, адрес объекта: Тюменская область, г. Тюмень, Ж/д торговый тракт

Кадастровый (или условный) номер: 72-03-0071002-196

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано

а нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 09 сентября 2010 года сделана запись регистрации № 72-03-01/2010/0-475

Государственный регистратор

Григорьев



(подпись)

72 НЛ 924447

Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп. 4



















Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.



































Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.







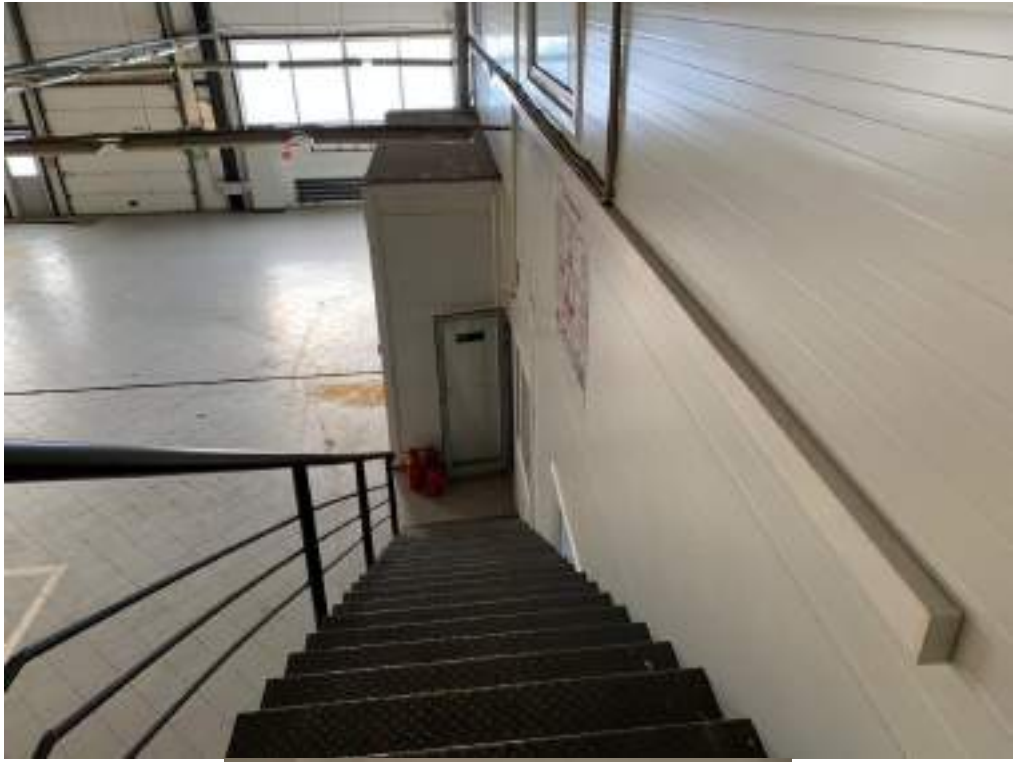










































Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23









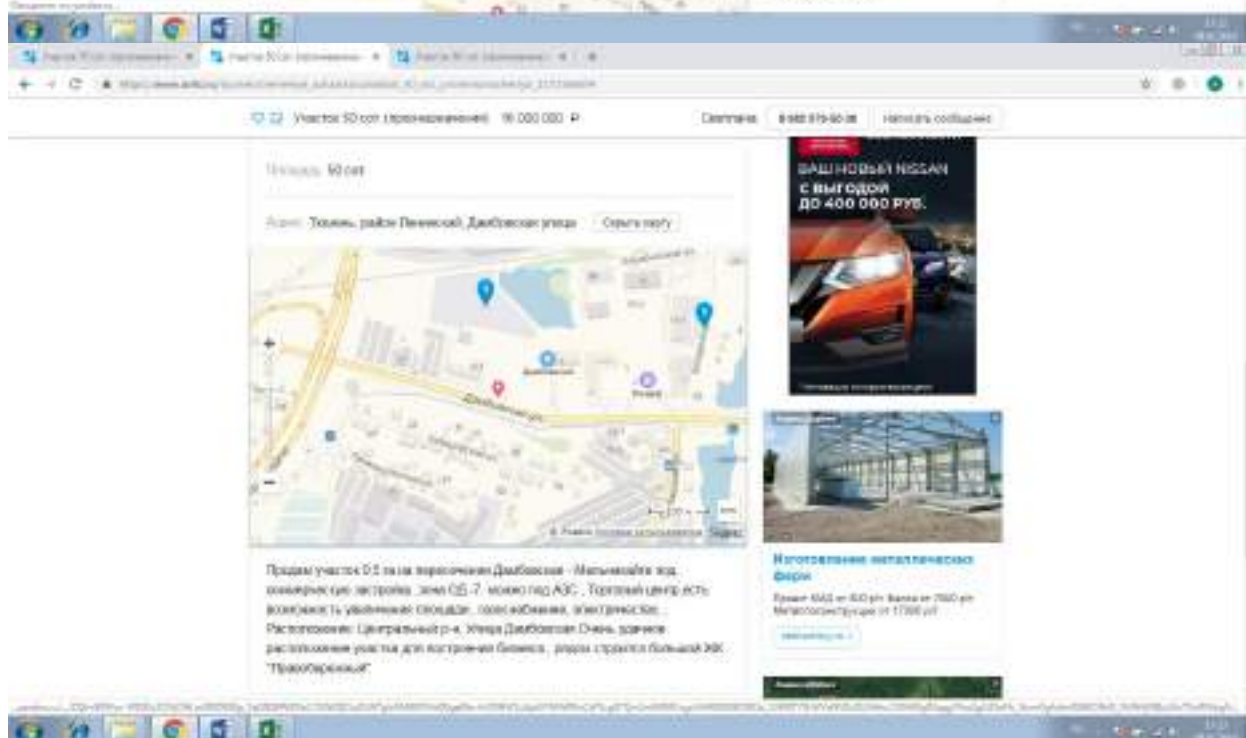
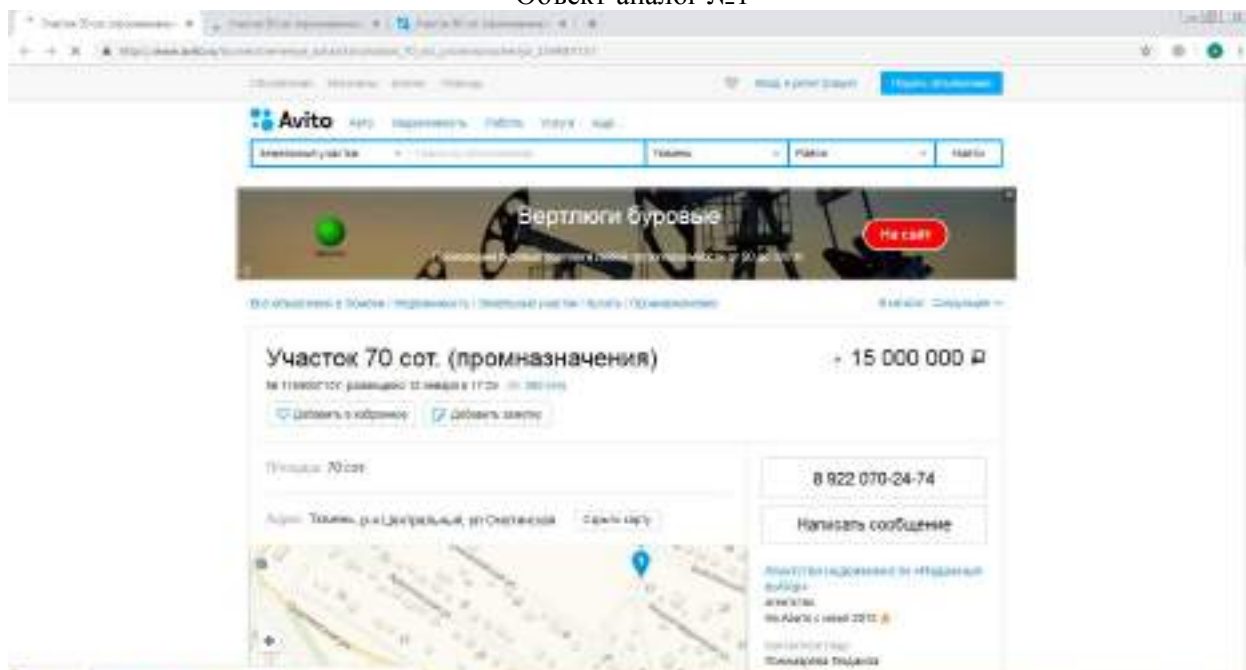


Приложение №4 –Скриншоты, содержащие информацию об объектах аналогах

Аналоги объектов оценки:

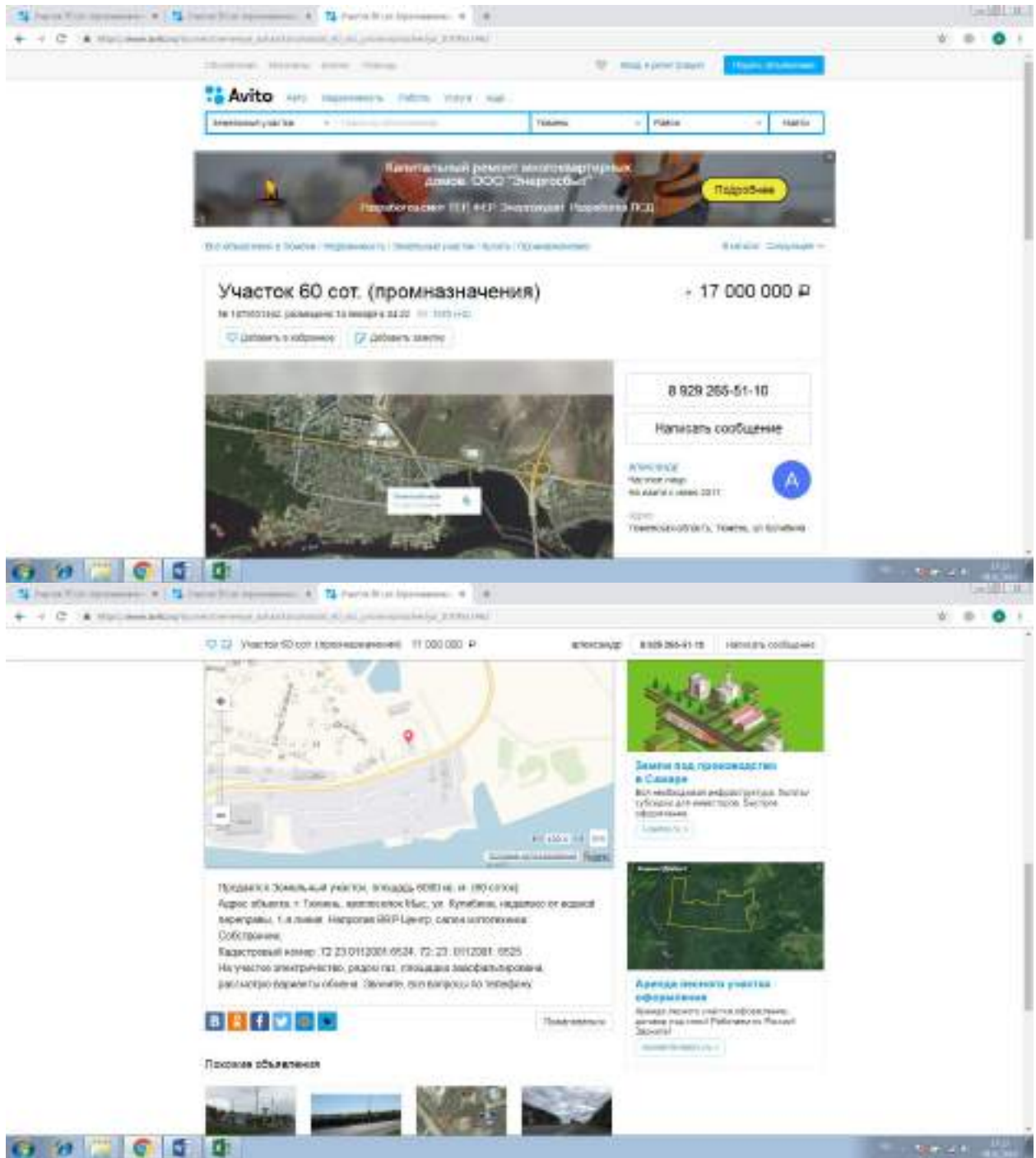
1	Земельный участок, для размещения автосалонов, общей площадью 9424 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:192, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт.
2	Земельный участок для размещения автосалона и комплекса торговых центров, общей площадью 5022 м.кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:0231002:196, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, Ялтуновский тракт (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка)

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

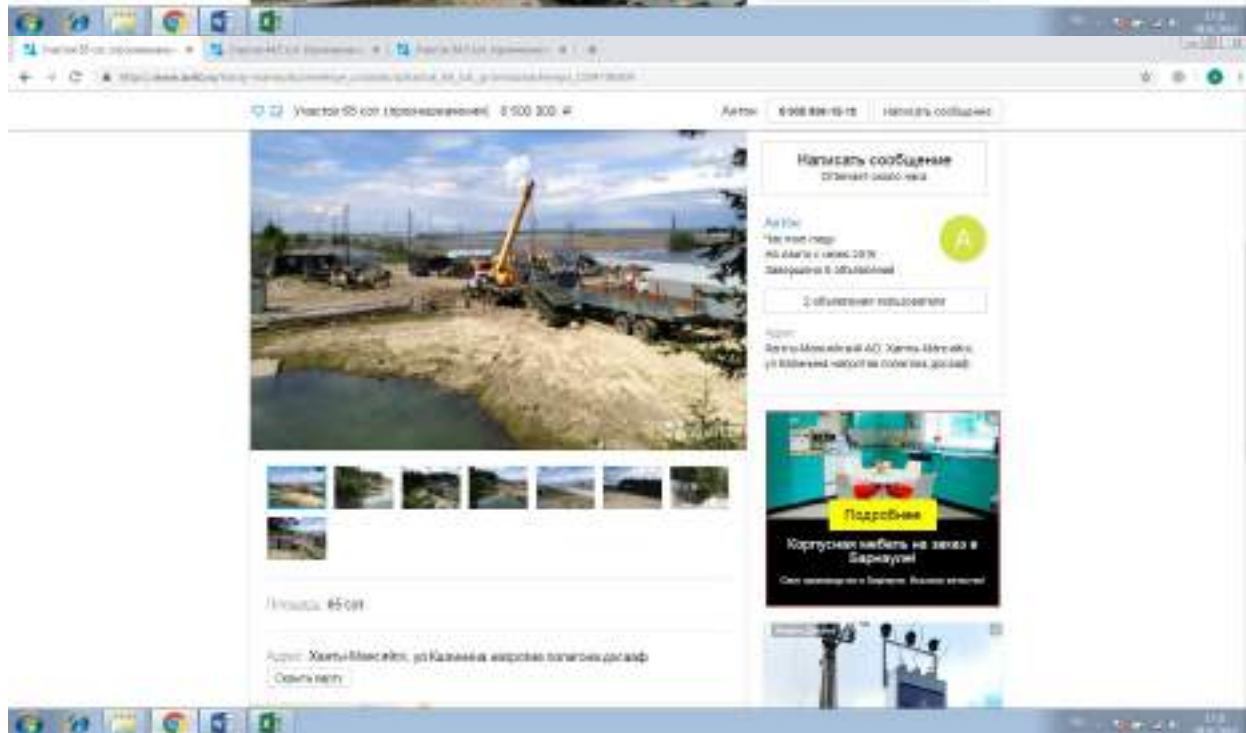
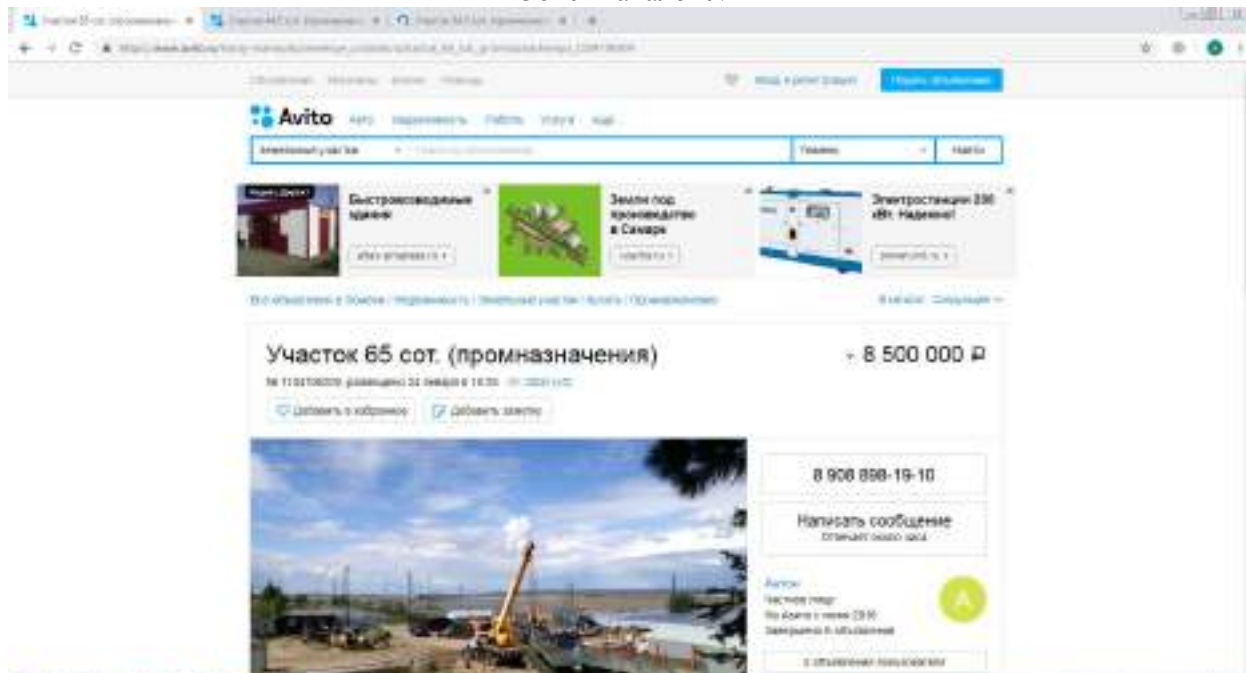
Объект-аналог №3



Аналоги объектов оценки:

1	Переуступка права аренды на срок до 23.03.2059 на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 6531 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:25, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, территориальная зона П.1-V.1
2	Переуступка права аренды на срок до 12.06.2019 г. на земельный участок, категории земли населенных пунктов, общей площадью 17457 м.кв., с кадастровым (условным) номером 86:10:0101236:29, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, стр. 4, территориальная зона П.1

Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

Avito

Участок 44.5 сот. (промназначения) - 5 000 000 ₽

М 107102024, разрешено 22 января 2015 г.

Добавить в избранное Добавить закладку

Преклон 44,5 сот. Расстояние до центра: 18

Адрес: Хвалынский АО, Сурут, ул.Товарищ 25 Бойца Рр. Смарт-карта

8 912 819-22-24

Написать сообщение

Александр
 Не тот сайт
 46 лет с 1 января 2015
 Занятость 2 месяца

Адрес:
 Хвалынский АО, Сурут, ул.Товарищ 25 Бойца Рр.

Участок 44.5 сот. (промназначения) 5 000 000 ₽ Александр 8 912 819-22-24 Написать сообщение

Адрес: Хвалынский АО, Сурут, ул.Товарищ 25 Бойца Рр. Смарт-карта

Написать сообщение

Александр
 Не тот сайт
 46 лет с 1 января 2015
 Занятость 2 месяца

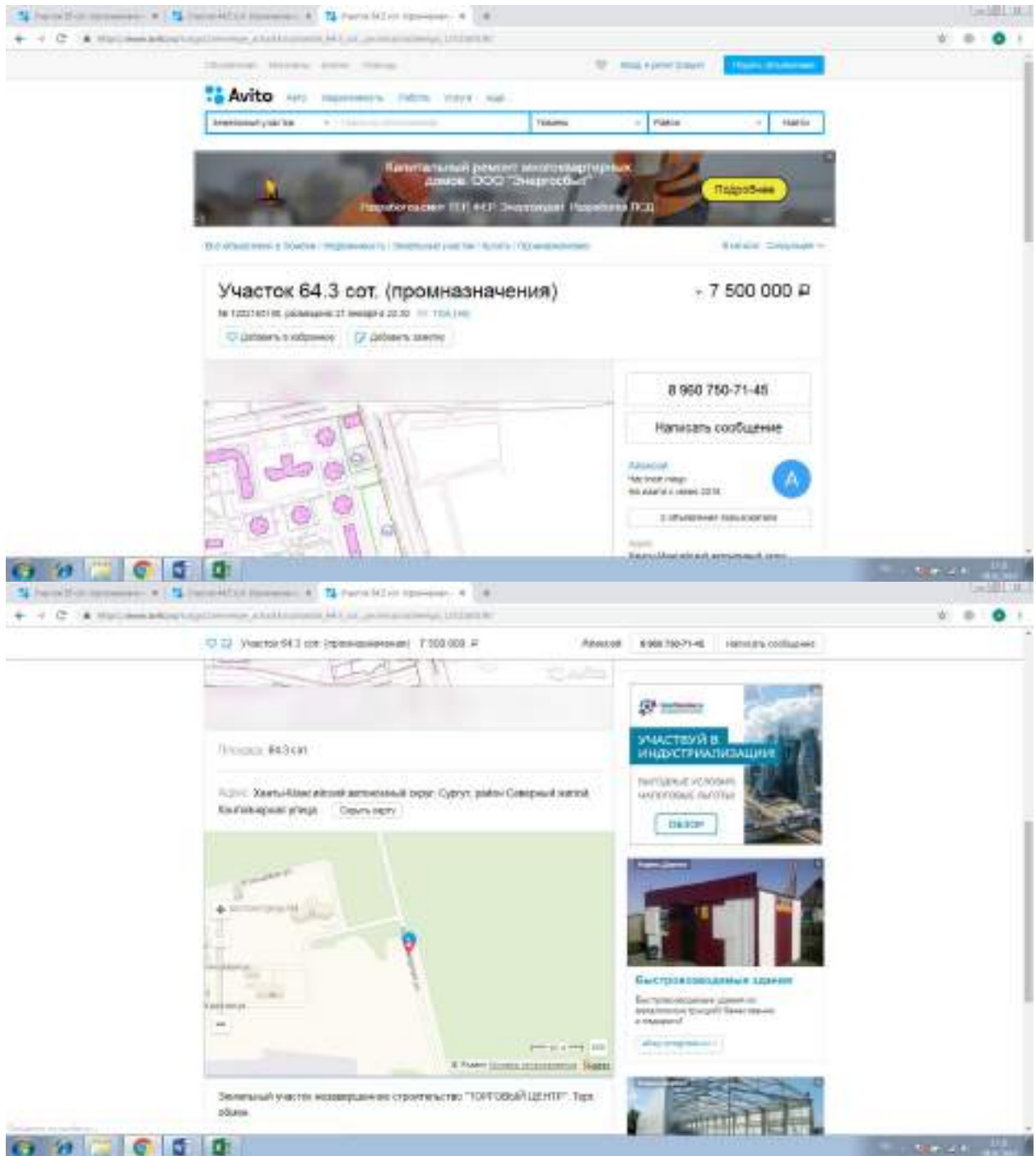
Адрес:
 Хвалынский АО, Сурут, ул.Товарищ 25 Бойца Рр.

Продан земельный участок 44,5 сотки, оградный забор, заборчик земли - земли населенных пунктов разрешенное использование под жилищное строительство

Поделиться

Преклон объявлений

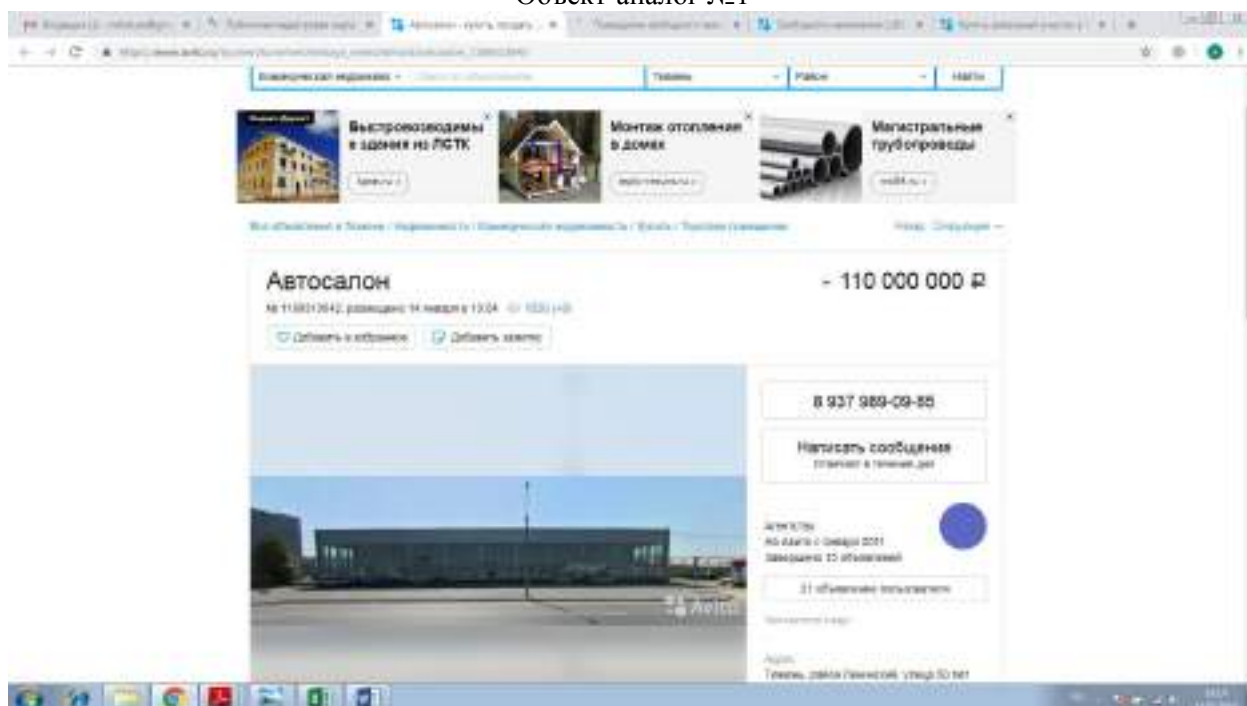
Объект-аналог №3



Аналоги объектов оценки:

1	Нежилое здание общей площадью 2673,3 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:404, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики 264 а.
2	Нежилое здание общей площадью 4325,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 72:23:023:1002:473, расположенное по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 282.
3	Объект незавершенного строительства с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:228, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, 23, корп.
4	Нежилое здание общей площадью 1386,4 м. кв. с кадастровым (условным) номером 86:10:0101001:324, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, д. 23

Объект-аналог №1



[Выстроившиеся здания](#) | [Свой дом](#) | [Товары](#) | [Услуги](#) | [14870](#)

Выстроившиеся здания
в админ. на ПСК

[Смотреть](#)

Монтаж отопления
в доме

[Смотреть](#)

Магистральные
теплопровода


[Смотреть](#)

[Все объявления в Москве](#) | [Иркутске](#) | [Новосибирске](#) | [Самарском](#) | [Удмуртии](#) | [Татарстане](#) | [Челябинске](#)

Автосалон

№ 118112642, район: Москва, 1304 | 100000000

[Добавить в избранное](#) | [Добавить фото](#)



110 000 000 ₽

8 937 989-09-85

Написать сообщение
Страница в Яндекс.Дзен


Даты: 10
 до 22.02.2011
 Зависит от объявлений

[21 объявление по запросу](#)

Контактный номер:
 8 937 989-09-85

Адрес:
 Тимирязевский район, улица 50 лет


[Автосалон](#) | 110 000 000 ₽




Продаётся Автосалон, общей площадью 5223 кв. м. Земельный участок (173) кв. м. Возможно использовать как любой торговый объект.

[VK](#) | [FB](#) | [Twitter](#) | [Telegram](#)

[Позвоните](#)







Строительство
 из металлоконструкций
 Стоимость одной кв. метра
 Проектирование, Сборка
 металлокаркаса



Нужен джипетек дымовой
 трубы?

Выкупим на разном этапе работы объекты
 Минимальный объем от 1.000 кв.м.
 Объявления

Объект-аналог №2

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, including the title 'Помещение свободного назначения, 2242 м²', the price '95 004 900 ₽', and a large photo of the building. The bottom screenshot shows a zoomed-in view of the same listing, highlighting the gallery of photos, the location map, and the contact information for the seller, Andrei Usov.

Помещение свободного назначения, 2242 м² - 95 004 900 ₽

М. 128004096, районный центр в 11.07 01.00 (+02)

8 800 100-49-66

Написать сообщение +0 ком

ТОРГОВЦУ - Все услуги России
Агентство
на Avito с мая 2018

Контрагент:
Андрей Усов

Имя:
Тошкел районный центр, Московский тракт 200

ТОРГОВЦУ - Все услуги России
Получить консультацию

Помещение свободного назначения, 2242 м² - 95 004 900 ₽ - Андрей Усов

8 800 100-49-66 Написать сообщение
Тошкел районный центр, Московский тракт 200

ТОРГОВЦУ - Все услуги России
Легендарный бизнес по не востребованной сфере с доходом от 20%.

СТАРТ Плюс.
Все услуги бесплатно

от 9 900 ₽ в мес.
с НДС

1000 автомобилей в базе, 174000000 руб. в обороте, 180000 руб. в день

Агентство

1000 автомобилей в базе, 174000000 руб. в обороте, 180000 руб. в день

Агентство

Повторно свободное назначение. 224. 39 504 000 Р. Андрей Уланов. +7 800 100 49 48. [написать сообщение](#)

и меня тоже рассуждают? [пожалуйста](#)

Недвижимость в г. Тюмени и Тюменской области по цене ниже рыночной на 20-70% - в каком районе?

Предлагаю здание административного центра "Сибирь" общей площадью 2243 кв. м и земельный участок общей площадью 1 га, в собственности. Адрес: Россия, Тюменская область, Тюменский район, с. 120 км

Предложения: одинаково по цене "СТРОГО" от 11.53.2019 г.


- ИПОТКА! Срок до 33 лет, первоначальный взнос от 10%.
- Проверка юридической чистоты объекта.
- Сделка без арестов, ипотек, обременений.
- Точечный анализ объекта.
- Подготовка пакета документов для регистрации сделки в Росреестре.
- Подготовка, подача и оспаривание жалоб в ФАС РФ, арбитражном суде, Росреестре.

Не ищите дальше, звоните прямо сейчас и узнайте размер действительной скидки авторской/ свободной!

Вся интересующая информация вы получите по почте или по телефону. Жалобы бесплатно, оплата свободная. Мы помогаем в форме обучения. Звоните на нашем сайте.

Звоните прямо сейчас!

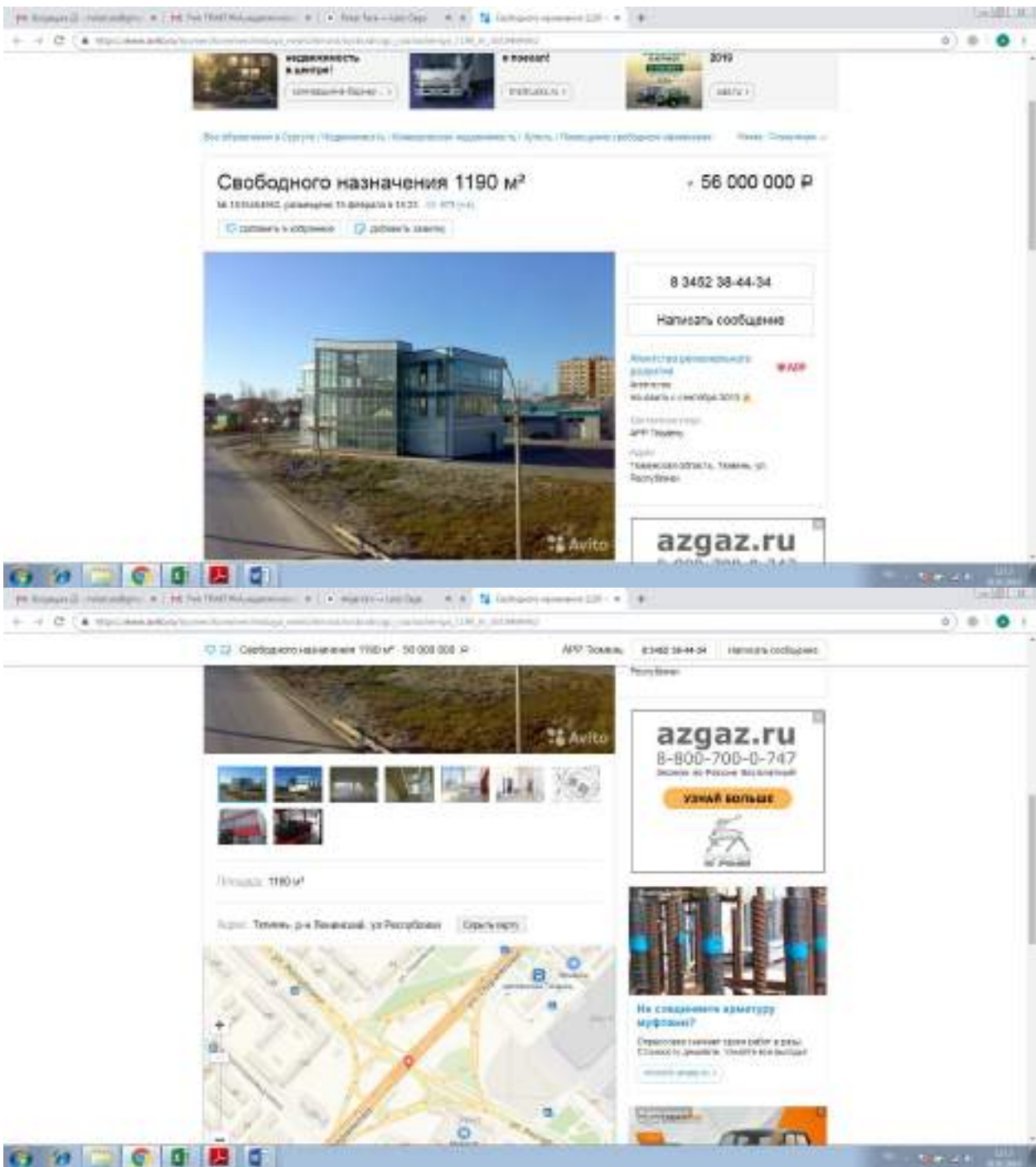
Привлажаем к сотрудничеству авторства недвижимости, риэлторов! Свойе услуги для клиентов!



СПРОСИТЕ СВОЕ
КД КАТАЛОГА КОНСТРУКЦИЙ
Свойе/на своем сайте/от
Будет/будет. Свойе/на
привлечете
[написать сообщение](#)

11.53.2019

Объект-аналог №3



От собственника.
Подходит и продано только (по цене) по улице Рязанская.
Помещение свободного назначения, в параде для многих областей Бизнес Центра.
Удобно расположено: находится на транспортной развязке улиц Республики - 50 лет Октября - Фадеевская, что обеспечивает максимальный трафик транспортного потока.
Инфраструктура: близость к основным транспортным магистралям, близость центра города и развитых районов. Все необходимое для комфортного ведения бизнеса в этом месте есть: парковка, близость магазинов.
В данном здании вы сможете многое реализовать, это бизнес, магазин и шоу-рум, кафе или ресторан, прокат авто, офис компании.
Данное здание имеет все технические возможности для переоборудования под Ваши задачи.
Помещение и земли в собственности.
Площадь земельного участка 5000 кв.м. Электростанция 101 кВт. оптоволоконный кабель (интернет, телефон), газ. Отопление и канализация. Видеонаблюдение, охрана - платная (индивидуально).
Техни. - 420 кв.м. 2 этаж - 300 кв.м. 3 этаж - 300 кв.м. Помещение имеет систему вентиляции.
Порядок сдачи аренды - арендатор принимает объект. Возможна аренда поэтапно.
Законно. План по согласованию в удобном для Вас время.



Цена в аренду от 3%
От 300 000 ₽. Звоните сейчас и получите Бюджетную Программу Залогов

Поиск объявлений