



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ЗСКЦ»

Акинчиц В.А.



М.П.

ОТЧЁТ № 72/405-01

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Административное здание с гаражом, литер А, назначение: нежилое, площадь общая 277,9 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:96 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7139 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:2, адрес: Тюменская область, Армизонский район, с.Армазонское, ул. Юбилейная, 2А

Вид определяемой стоимости:

Рыночная

Дата оценки:

29.12.2020

Срок проведения оценки:

24.12.2020 – 29.12.2020 гг.

Дата составления отчёта:

29.12.2020

Заказчик:

Администрация Армизонского муниципального района
Тюменской области

Исполнитель:

ООО «ЗСКЦ»

Оценщик:

Григорьева Жанна Ахмедовна

2020 г.



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

Первому заместителю
главы Армизонского
муниципального района
Филиппову А.Е.

Уважаемый Алексей Емельянович!

В соответствии с Муниципальным контрактом №405 на проведение оценочных работ объектов муниципальной собственности от 24.12.2020 г. ООО «ЗСКЦ» проведена оценка величины выкупной стоимости Объекта оценки:

Административное здание с гаражом, литер А, назначение:

нежилое, площадь общая 277,9 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:96 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7139 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:2, адрес: Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Выкупная стоимость Объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, с учетом НДС, составляет:

515227

(Пятьсот пятнадцать тысяч двести двадцать семь) рублей

Выкупная стоимость Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

429355,50

(Четыреста двадцать девять тысяч триста пятьдесят пять) рублей пятьдесят копеек

В том числе, выкупная стоимость земельного участка, составляет:

77283, 99

(Семьдесят семь тысяч двести восемьдесят три рубля девяносто девять копеек

Оценка произведена на основании визуального осмотра, а также предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

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

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

Генеральный директор
ООО «ЗСКЦ»



Акичич В.А.



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной стоимости	4
2. Задание на оценку	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
4.1. Сведения о заказчике	6
4.2. Сведения об оценщике	6
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
4.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
4.5. Сведения о независимости	7
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.1. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	8
7.2. Точное описание объекта оценки	8
7.3. Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	9
7.4. Классификация объекта оценки	12
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	15
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	15
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен	17
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	18
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	19
8.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	19
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	20
9.1. Последовательность и методология определения стоимости Объекта оценки	20
9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке	21
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	22
11. Согласование результатов оценки объектов оценки	31
12. Заключение о величине рыночной стоимости объектов оценки	32
13. Приложения	33
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	33
13.2. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика	35
13.3. Копии источников информации	44
13.4. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	51

**1. Основные факты и выводы****1.1. Основание для проведения оценки**

Муниципальный контракт №405 на проведение оценочных работ объектов муниципальной собственности от 24.12.2020 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1.	Наименование объекта оценки	Административное здание с гаражом
	Назначение	Нежилое
	Кадастровый номер	72:02:0407001:96
	Площадь объекта, кв.м.	277,9
	Этаж	1
	Местоположение объекта оценки	Тюменская область, Армизонский район, с. Армизонское, ул. Юбилейная, д. 2А
	Вид права	Собственность
	Собственник	Армизонский муниципальный район
2	Наименование объекта оценки	Земельный участок
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под административное здание с гаражом,
	Кадастровый номер земельного участка	72:02:0407001:2
	Вид права	Собственность
	Субъекты права	Армизонский муниципальный район
	Площадь объекта оценки, кв.м.	7 139
	Адрес (местоположение) объекта	Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А

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

	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Удельный вес	1	0	0
Административное здание с гаражом, литер А, назначение: нежилое, площадь общая 277,9 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:96 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7139 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:2, адрес: Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А	515227 с НДС/ 429355,50 без НДС	Не применялся	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Выкупная стоимость Объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, с учетом НДС, составляет:

515227

(Пятьсот пятнадцать тысяч двести двадцать семь) рублей

Выкупная стоимость Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

429355,50

(Четыреста двадцать девять тысяч триста пятьдесят пять) рублей пятьдесят копеек



В том числе, выкупная стоимость земельного участка, составляет:

77283,99

(Семьдесят семь тысяч двести восемьдесят три рубля девяносто девять копеек)

1.5. Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Контракта/Договора.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Административное здание с гаражом, литер А, назначение: нежилое, площадь общая 277,9 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:96 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7139 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:2, адрес: Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А
Состав объекта оценки	Объект оценки состоит из земельного участка и здания, расположенного на нем
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Информация о характеристиках объекта оценки предоставлена в пункте 7 настоящего отчета
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не обнаружено
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение выкупной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.12.2020
Дата осмотра объекта оценки	29.12.2020
Срок проведения оценки	24.12.2020 – 29.12.2020 гг.
Дата составления отчёта	29.12.2020
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. Указание о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки - не требуется.
Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены.	

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

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

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено



№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление отчета об оценке	Проведено

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Администрация Армизонского муниципального района Тюменской области
Организационно-правовая форма	Муниципальные казенные учреждения
Реквизиты	ИНН 7209002860 КПП 722001001 р/сч №40204810665770500377 отделение Тюмень г. Тюмень БИК 047102001 ОКПО 31416349
ОГРН	1027201672420 от 25.10.2002г.
Место нахождения	627220, Российская Федерация, Тюменская обл., Армизонский р-н, с. Армизонское, ул. Карла Маркса, д. 1

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Григорьева Жанна Ахмедовна
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская 44 к2, тел. +7(3452) 57-97-50
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «РАО» Регистрационный номер 01189, дата вступления 29.05.2019 года, СРО «РАО» включено в ЕГР СРО 30 декабря 2011 года №0013
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия 232408489233 от 30 января 2019 года, выданный ЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента» в 2016 году, регистрационный номер № 5617-О. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 31.05.2019 № 017207-2. Срок действия до 31.05.2022. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» от «08» мая 2019г. № 017030-1. Срок действия до 08.05.2022.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Открытым акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ») Оценочная деятельность застрахована Открытым акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»). Страховой полис № 1520 PL 0025 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от 14.05.2020 г. Страховая сумма 1 000 000 (один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 23.05.2020 по 22.05.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2017 г.

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский консалтинговый центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСКЦ»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097232011271
Дата присвоения ОГРН	29.04.2009г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, д. 14, корп. 1, оф. 2
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Гражданская ответственность оценочной компании при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «Страховое общество газовой промышленности» полис № 1520 PL 0030, страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия – с 22 июля 2020 г. по 21 июля 2021г.

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

Не привлекались.

4.5. Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирский консалтинговый центр»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1097232011271 от 29.04.2009 года,

Юридический адрес: 625003, РФ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, оф. 2;

Фактический адрес: 625003, РФ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, оф. 2,

в лице Генерального директора Акинчиц Виктории Александровны,

подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

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

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

- Технические характеристики объекта оценки определены на основании визуального осмотра и предоставленной заказчиком информации.

- Оценщик исходит из допущения о том, что рыночная стоимость – это величина, которая включает все налоги (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами). Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что рыночная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость



начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В отчете об оценке должна быть приведена информация о применяемых стандартах оценки (п.8 ФСО №3).

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями на дату проведения оценки).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРО «РАО»
Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 10 июня 2013 г. на административное здание с гаражом

2. Свидетельство о государственной регистрации права от 10 июня 2013 г. на земельный участок

3. Технический паспорт по состоянию на 26 ноября 2007 г.

4. поэтажный план от 26.11.2007 г.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

7.2. Точное описание объекта оценки

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

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

Вид права – Право собственности

Правообладатель – Армизонский муниципальный район

- **Балансовая стоимость Объекта оценки**

Балансовая стоимость административного здания с гаражом 1 536 523 руб.

Балансовая стоимость земельного участка 743 669,63 руб.

**• Сведения о физических свойствах объектов оценки**

1.	Наименование объекта оценки	Административное здание с гаражом
	Назначение	Нежилое
	Кадастровый номер	72:02:0407001:96
	Площадь объекта, кв.м.	277,9
	Этаж	1
	Местоположение объекта оценки	Тюменская область, Армизонский район, с. Армизонское, ул. Юбилейная, д. 2А
	Описание конструктивных элементов здания	
	Наружные стены	Ж/б панели
	Перекрытия чердачные	Ж/б плиты
	Фундамент	Ж/б сваи
	Проемы оконные	Двойные, глухие с решетками
	Проемы дверные	Двери - деревянные Ворота - железные
	Крыша	Асбоцементные волнистые листы по деревянной обрешетке
	Полы	Ж/б плиты, деревянные по лагам, линолеум
	Внутренняя отделка	Стены: оштукатурены, обои, известковая окраска Потолок: известковая окраска
	Состояние внутренней отделки	Требуется капитального ремонта
	Санитарно-технические и электрические устройства	Отопление - от собственной котельной; Водопровод – центральный Электроосвещение – от подстанции Телефон – от АТС Газоснабжение - центральное
	Физическое состояние	Неудовлетворительное. Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
	Сведения об устареваниях	Не выявлено*
	Текущее использование	Используется по назначению
2.	Наименование объекта оценки	Земельный участок
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Под административное здание с гаражом
	Кадастровый номер земельного участка	72:02:0407001:2
	Площадь объекта оценки, кв.м.	7 139
	Адрес (местоположение) объекта	Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А

* Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Признаков функционального устаревания не выявлено. Функциональный износ объектов оценки равен 0%.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра.

7.3. Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, является его местоположение.

Объект оценки расположен по адресу: Тюменская область, Армизонский район, с.Армизонское, ул. Юбилейная, 2А.



Тюменская область — субъект Российской Федерации, расположенный на юге Западной Сибири. Входит в состав Уральского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района.

Особенностью Тюменской области является то, что в её состав входят два других субъекта Российской Федерации — Ханты-Мансийский автономный округ — Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ.

Территориально Тюменская область граничит на северо-западе с Архангельской областью и (одновременно) Ненецким автономным округом, на западе — с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской и Курганской областями, на юге — с Северо-Казахстанской областью Казахстана, на юго-востоке — с Омской и Томской областями, на востоке и северо-востоке — с Красноярским краем; на севере омывается Карским морем. Тюменская область является единственным регионом России, простирающимся (вместе с автономными округами) от морей Северного Ледовитого океана на севере и до государственной границы на юге.

Площадь области с автономными округами — 1 464 173 км²; собственно Тюменской области — 160 122 км². Если рассматривать общую площадь, то область занимает 3-е место среди субъектов РФ, уступая лишь Якутии и Красноярскому краю, и является одной из крупнейших административно-территориальных единиц в мире (11-е место).

Вместе с автономными округами составляет крупнейший нефтегазоносный регион России и один из крупнейших таких регионов в мире. Большая часть российской нефти добывается в Югре, газа — на Ямале. Югра также занимает 2-е место по масштабу экономики в России и 3-е место в рейтинге социально-экономического положения регионов. Современное устройство области и автономных округов в её составе было закреплено в 1993 году; до этого автономные округа управлялись напрямую из Тюмени.

Армизонское (Армизон) — село в Тюменской области, административный центр Армизонского района.

Расположено рядом с озером Армизонское, в 242 км к юго-востоку от г. Тюмени и в 71 км к югу от железнодорожной станции Омутинская.

Население 4776 человек (2010).





ООО «ЗСКЦ»

Оцсночная компания

Рис. 7.3.1. Местоположение Тюменской области на карте России

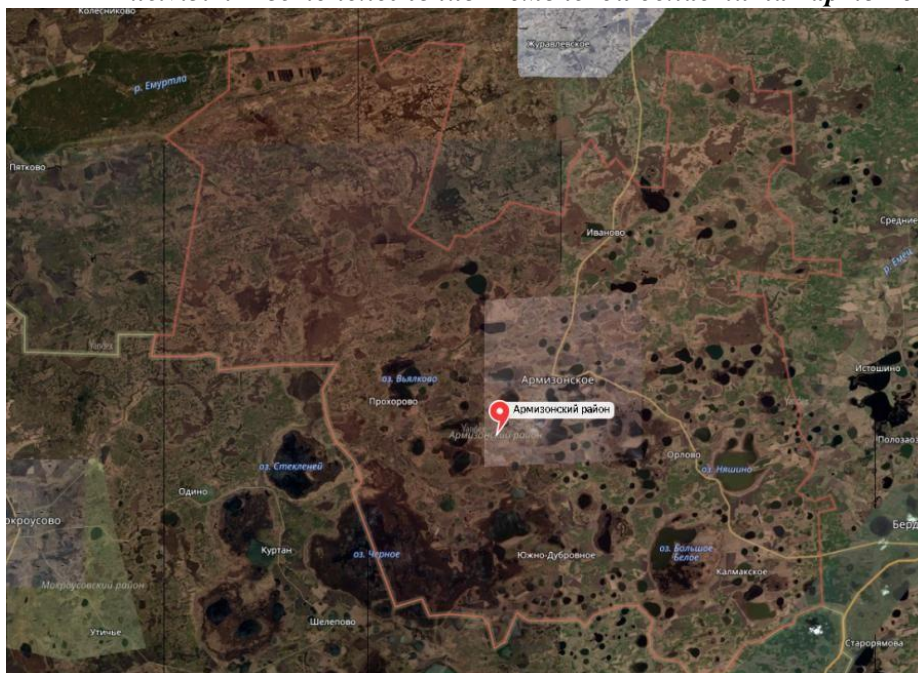


Рис. 7.3.2. Местоположение Армизонского района на карте Тюменской области

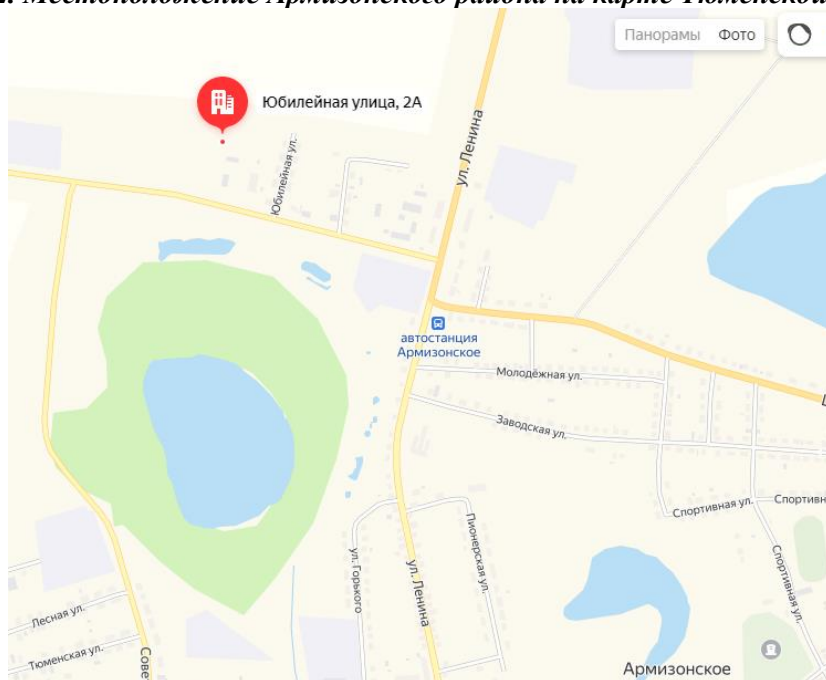


Рис. 7.3.2. Местоположение объекта оценки в с. Армизонское

Объект оценки расположен на окраине села, ближайшее окружение – административные здания.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/>
2. <https://yandex.ru/maps/20728/korolev/>



7.4. Классификация объектов оценки

Классификация административного здания с гаражом

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилое помещение;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым зданиям*.

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех- семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;



- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к нежилым зданиям свободного назначения.

Классификация земельного участка

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли городов и населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.



3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

1. Жилая
2. Общественно-деловая;
3. Производственная;
4. Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
5. Рекреационная;
6. Сельскохозяйственного использования;
7. Специального назначения;
8. Зона военных объектов;
9. Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке относится к общественно - деловой зоне.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
2. Справочник Лейфер Л.А. Том 3 «Земельные участки» (Н. Новгород, 2018, стр. 36)
3. Википедия <http://ru.wikipedia.org/wiki/>;
4. Яндекс карты <https://yandex.ru/maps>.



8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%.

Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-сентябре 2020 г. - 97,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1327,4 млрд рублей, в январе-сентябре 2020 г. - 4252,2 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2020 г. составил 949,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2020 г. - 6382,0 млрд рублей, или 99,6%.

Жилищное строительство. В сентябре 2020 г. возведено 694 многоквартирных дома. Населением построено 31,81 тыс. жилых домов, из них 5,3 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 101,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 95,8 тыс.). В январе-сентябре 2020 г. возведено 4,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 187,21 тыс. жилых домов, из них 26,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 620,8 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 594,7 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 25,1 млн кв. метров (из них 2,5 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 52,6% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в сентябре 2020 г. составил 2897,3 млрд рублей, или 97,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2020 г. - 23925,5 млрд рублей, или 95,2%.

Оборот оптовой торговли в сентябре 2020 г. составил 7448,3 млрд рублей, или 101,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 34,2% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 99,6%.

В январе-сентябре 2020 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 43679,0 млрд рублей и снизился на 0,7% по сравнению с январем-сентябрем 2019 года. Денежные расходы населения в январе-сентябре 2020 г. составили 41055,9 млрд рублей и снизились на 5,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 34432,2 млрд рублей, что на 6,3% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года. За этот период сбережения населения составили 2623,2 млрд рублей и увеличились в 4,6 раза по сравнению с январем-сентябрем 2019 года.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>



Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Сентябрь 2020г.	В % к соответ- ствующему месяцу предыдущего года	Январь- сентябрь 2020г.	В % к соответ- ствующе- му перио- ду преды- дущего года	Справочно январь- сентябрь 2019г. в % к январю- сентябрю 2018г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		129,0 ³⁾		127,1 ³⁾	100,1 ³⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	108,0 ⁴⁾	79,2 ⁴⁾	705,2 ⁴⁾	85,2 ⁴⁾	114,2 ⁵⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	132,1	99,8	1164,1	97,7	59,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	35817,5	104,3	303645,2	101,2	102,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	7482,5	93,7	62769,9	84,9	102,9
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		103,3		103,1	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		143,5		107,4	103,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	47146	102,9	49225	103,9	106,5
реальная		99,4		100,8	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	32,3	8,3р			
¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ²⁾ Абсолютные показатели за август 2020г., январь-август 2020г., относительные – в % к августу 2019г., январю-августу 2019г. и январю-августу 2018г. ³⁾ В качестве весов использована структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2018г. Данные за 2019г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470) ⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства ⁵⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства					

Источник информации: https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/TQgwQaib/25007_09_2020.pdf



8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Категория помещения	1) Жилое 1) Нежилое	Нежилое
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилые здания и помещения 2) Коммерческая недвижимость 3) Промышленная (производственно-складская) недвижимость 4) Сельскохозяйственная недвижимость: 5) Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения	Коммерческая недвижимость (свободного назначения)
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Тюменская область

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи зданий свободного назначения в Тюменской области. Рынок купли-продажи зданий свободного назначения в Тюменской области в Армизонском районе развит недостаточно, требуется расширение территории исследования до Тюменской области в целом.

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

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка оценщиком были выявлены предложения по купле-продаже объектов схожих с объектом оценки по основным характеристикам.

При анализе фактических данных Оценщиком выявлены следующие предложения по купле-продаже объектов, сопоставимых с исследуемым объектом в Тюменской области вблизи Армизонского района:

**Предложения по аренде зданий свободного назначения**

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв.м./мес.	Источник информации
1	Тюменская область, Армизонский район, Армизонское село	200	1200000	6000	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/219795310/
2	Тюменская область, Тюменский район, Борки село, Советская ул., 28	382,5	1 550 880	4054,59	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/242932901/
3	Тюменская область, Тобольск, ул. Мира, 4А	248,6	1 790 000	7200,32	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/228703887/
4	Тюменская область, Тобольский район, Прииртышский поселок, Тракторная ул.	290	1 000 000	3448,28	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/227230694/
5	Тюменская область, Голышмановский городской округ, Голышманово пгт, ул. Октябрьская	309,4	700 000	2262,44	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/238240810/
6	Тюменская область, Тобольск, Иртышский микрорайон	245,9	2 500 000	10166,73	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/227230827/

Вывод: Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене. до 10166,73 руб./кв.м. в месяц с учетом НДС (20%), среднее значение 5522 руб./кв.м. с учетом НДС (20%). Выявленные объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по ряду ценообразующих факторов, поэтому далее при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик рассчитывает и вводит корректировки к ценам выявленных объектов-аналогов.

В целях настоящей оценки для расчетов будут использованы объекты-аналоги, *наиболее сопоставимые с объектом оценки*, не требующие значительных корректировок.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;



7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

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

Объект оценки представляет собой нежилое помещение коммерческого назначения.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объектов оценки по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка оценщиком были выявлены предложения по аренде объектов схожих с объектами оценки по основным характеристикам. Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к аренде по цене до 10166,73 руб./кв. м. в месяц с учетом НДС (20%), среднее значение 5522 руб./кв. м. в месяц с учетом НДС (20%).

8.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования административного здания

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

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

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

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

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

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

- **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены юридически.

- **Физическая возможность:** рассмотрение физически возможных способов использования.

- **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное юридически использование будет обеспечивать доход.

- **Максимальная продуктивность:** рассмотрение того, какое финансово оправданное использование будет максимизировать продуктивность недвижимости (соответствовать ее наибольшей стоимости).

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Юридически разрешенное использование

При определении НЭИ объекта недвижимости юридически разрешенным использованием считается использование объекта в качестве помещения коммерческого назначения.

Физически возможные варианты использования



Учитывая, что юридически разрешенным считается использование объекта недвижимости в качестве помещения коммерческого назначения, при определении физически возможных вариантов использования рассматривался только этот вариант.

Учитывая объемно-планировочное и конструктивное решение объекта недвижимости в составе объекта оценки, единственным физически возможным вариантом использования является использование объекта недвижимости в качестве помещения коммерческого назначения.

Финансово оправданные варианты использования

Другие варианты использования, кроме как использование объекта недвижимости в качестве помещения коммерческого назначения, не предусмотрены. Соответственно, другие финансово оправданные варианты использования не рассматривались.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную продуктивность

Другие варианты использования, кроме как использование объектов недвижимости в качестве помещения коммерческого назначения, не предусмотрены. Таким образом, данный вариант является вариантом использования, обеспечивающим максимальную продуктивность.

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием рассматриваемых объектов является использование в качестве помещения коммерческого назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-
земли населенных пунктов (поселений)	+	+	+	+
земли промышленности и иного назначения	-	-	-	-
земли особо охраняемых территорий	-	-	-	-
земли лесного фонда	-	-	-	-
земли водного фонда	-	-	-	-
земли запаса	-	-	-	-

** Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.*

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование по назначению.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность и методология определения стоимости Объекта оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п.11 ФСО №1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФС №1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.



Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пп.12, 13, 14 ФСО №1).

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.15, 16, 17 ФСО №1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.18, 19, 20 ФСО №1).

9.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Руководствуясь п.24 раздела «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход. Доходный подход при расчете рыночной стоимости на объект оценки реализуется в методе прямой капитализации. Он позволяет определить рыночную стоимость объекта, зная величину арендной платы и ставку капитализации.

Вывод: В распоряжении оценщика отсутствует информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, поэтому в рамках данной оценки доходный подход не использовался.

Сравнительный подход. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие цен предложений данного сегмента рынка.

Вывод: При анализе рынка зданий свободного назначения в Тюменской области сопоставимых с оцениваемым административным зданием выявлено достаточное количество объектов-аналогов, поэтому будет использоваться сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

Вывод: При анализе рынка было выявлено достаточное количество предложений по купле-продаже зданий свободного назначения, поэтому в рамках данного отчета оценщиком принято



решение применять только сравнительный подход, так как он наиболее точно отражает рыночную стоимость.

Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета стоимости будет использоваться сравнительный подход.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать для определения стоимости Объектов оценки метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с Объектами, аналогичными оцениваемым. Согласно п.13 ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках Объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Расчет стоимости объектов в рамках сравнительного подхода

Последовательность определения стоимости объекта:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Обоснование размера корректировок;
4. Анализ достаточности и достоверности информации;
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости
6. Заключение по сравнительному подходу.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{ср}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{ср}}$ – стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов

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

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

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом.

Отбор объектов-аналогов производится из объектов, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При



необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Из анализа рынка в п.8 настоящего отчета для дальнейших расчетов выбраны объекты-аналоги, которые наиболее сопоставимы по основным техническим характеристикам. К расчету не будут приведены объекты-аналоги из г. Тобольска, а будут приведены только из мало населенных пунктов, так как объект оценки находится в селе. Также к расчету не будет приведен объект-аналог из Борки село, так как данный объект больше подходит под магазин.

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование	Здание	Здание	Здание
Назначение	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Источник информации	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/219795310/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/238240810/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/227230694/
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные
Дата оценки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	Тюменская область, Армизонский район, Армизонское село	Тюменская область, Голышмановский городской округ, Голышманово пгт, ул. Октябрьская	Тюменская область, Тобольский район, Прииртышский поселок, Тракторная ул.
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт
Площадь, кв.м.	200	309,4	290
Стоимость, руб. с учетом НДС	1 200 000	700 000	1 000 000
Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	6 000	2 262	3 448

2. Выбор элементов и единиц сравнения

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. объекта.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав;
2. Условия финансирования сделки;
3. Дата оценки;
4. Характер цены;
5. Назначение;



6. Местоположение;
7. Тип объекта;
8. Этаж расположения;
9. Физическое состояние;
10. Состояние отделки;
11. Общая площадь;

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

3. Обоснование размера корректировок

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• Корректировка на условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные.

• Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

• Условия рынка

Величина скидки на торг объектов определяется на основании Таблицы 187 (стр. 326) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%

• Назначение

Корректировка определяется на основании Таблицы 159 (стр. 264) «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018).



цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно- торговый объект свободного назначения	высококлас- сный офисный центр	высококлас- сный торговый объект	объект общественного питания
	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,88
	высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,00
	высококласный торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,00

• Характеристика местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка определяется на основании Таблицы 13 (стр. 80) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах города		Код
Областной центр		I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		II
Райцентры с развитой промышленностью		III
Райцентры сельскохозяйственных районов		IV
Прочие населенные пункты		V

Цены		Аналог				
Объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

• Тип объекта

Корректировка определяется на основании Таблицы 109 (стр. 232) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

• Этаж расположения

Корректировка определяется на основании Таблицы 120 (стр. 245) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).



города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,22	1,42

- **Физическое состояние объекта**

Корректировка определяется на основании Таблицы 141 (стр. 259) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Цены торгово-офисных объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22	1,69
	Удовлетворительное	0,82	1,00	1,39
	Неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

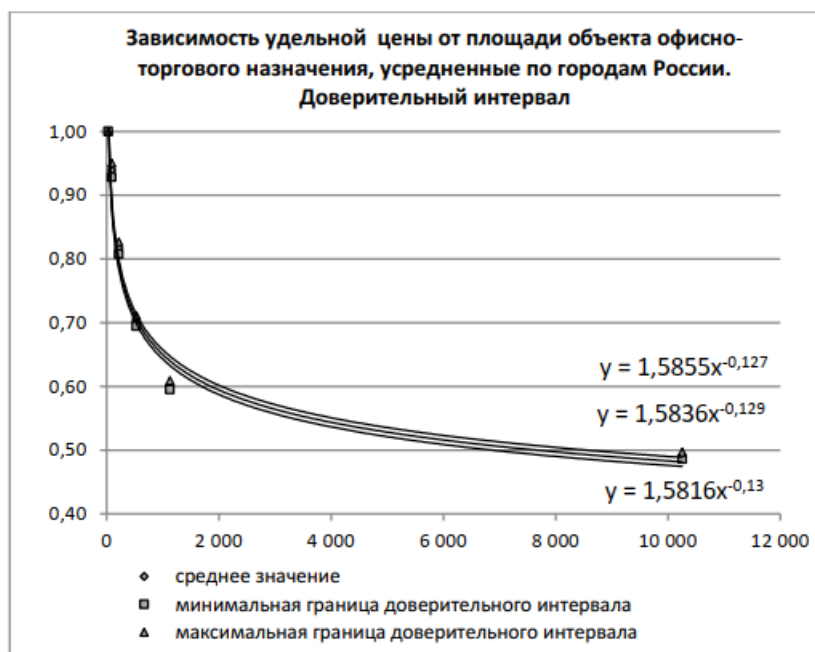
- **Состояние отделки**

Корректировка определяется на основании Таблицы 149 (стр. 269) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Цены торгово-офисных объектов		Аналог			
		Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1,00	0,94	0,80	0,65
	Требуется косметический ремонт	1,06	1,00	0,85	0,69
	Среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	Отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

- **Общая площадь**

Размер корректировки был определен на основании рис. 70 (стр. 217) «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).



Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

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

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Анализ достаточности информации

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

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

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:



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

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации.

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

Данная информация является достаточной и достоверной. Введение прочих корректировок не требуется.

**5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости***Расчет произведен с помощью Microsoft Excel*

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб.. с учетом НДС	-	1 200 000,00	700 000,00	1 000 000,00
Площадь, кв.м.	277,9	200	309,4	290
Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	6 000,00	2 262,44	3 448,28
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		6 000,00	2 262,44	3 448,28
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		6 000,00	2 262,44	3 448,28
Дата оценки/предложения	29.12.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату оценки/предложения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		6 000,00	2 262,44	3 448,28
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	15,70%	0,843	0,843	0,843
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		5 058,00	1 907,24	2 906,90
Назначение	Свободное	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка на назначение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		5 058,00	1 907,24	2 906,90
Адрес (местоположение)	Тюменская область, Армизонский район, с. Армизонское, ул. Юбилейная 2А	Тюменская область, Армизонский район, Армизонское село	Тюменская область, Голышмановский городской округ, Голышманово пгт, ул. Октябрьская	Тюменская область, Тобольский район, Прииртышский поселок, Тракторная ул.
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Код	V	V	V	V
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		5 058,00	1 907,24	2 906,90
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		5 058,00	1 907,24	2 906,90
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00



Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м. в месяц		5 058,00	1 907,24	2 906,90
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		0,59	0,72	0,72
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		2 984,22	1 373,21	2 092,97
Состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,80	0,94	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		2 387,38	1 290,82	2 092,97
Площадь, кв.м.	277,9	200	309,4	290
Расчетный индекс	0,7663	0,7995	0,7557	0,7621
Корректировка на площадь		0,96	1,01	1,01
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		2 288,24	1 308,93	2 104,50
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб./кв.м.	1 901			
Отклонение цены предложения от среднего значения выборки		20%	-31%	11%
а		0,38	0,58	0,61
А	1,57			
Весовые коэффициенты		0,24	0,37	0,39
Промежуточный результат		549	484	821
Рыночная стоимость Объекта оценки за 1 кв.м., с учетом НДС, руб.	1 854			
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	515 227			
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.	429 355,50			
среднее значение по выборке	1 901			
среднеквадратическое отклонение по выборке	521			
коэффициент вариации	27,00%			

6. Заключение по сравнительному подходу

Выкупная стоимость Объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, с учетом НДС, составляет:

515227

(Пятьсот пятнадцать тысяч двести двадцать семь) рублей



Определение доли земельного участка

Долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, можно определить по следующей формуле:

$$V_L = \frac{V_B \times DV_L}{DV_B},$$

где V_L – стоимость земельного участка, руб.;

V_B – стоимость улучшений земельного участка, руб.

DV_L – доля стоимости в едином объекте недвижимости (улучшения + земельный участок), приходящаяся на земельный участок, %;

DV_B – доля стоимости в едином объекте недвижимости (улучшения + земельный участок), приходящаяся на улучшения земельного участка, %.

Величина рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки определяется как наиболее вероятная доля стоимости прав на земельный участок в стоимости единого объекта оценки. Для определения наиболее вероятной доли земельного участка в общей стоимости недвижимости использованы данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>).

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Для расчета оценщиком выбран коэффициент 0,15, так как в настоящее время объект оценки используется как Армизонский участок газовой службы.

Показатель	Значение
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	515227
Доля стоимости земельного участка	0,15
Стоимость земельного участка, руб.	77283,99
Стоимость здания, руб.	437943,01

Таким образом, стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости составляет:

77283,99

(Семьдесят семь тысяч двести восемьдесят три рубля девяносто девять копеек)

11. Согласование результатов оценки объектов оценки

Для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.25 ФСО №1).

Поскольку для определения рыночной стоимости можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.



	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Удельный вес	1	0	0
Административное здание с гаражом, литер А, назначение: нежилое, площадь общая 277,9 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:96 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7139 кв.м., кадастровый номер: 72:02:0407001:2, адрес: Тюменская область, Армизонский район, с.Армазонское, ул. Юбилейная, 2А	515227 с НДС/ 429355,50 без НДС	Не применялся	Не применялся

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

12. Заключение о величине рыночной стоимости объектов оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Выкупная стоимость Объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, с учетом НДС, составляет:

515227

(Пятьсот пятнадцать тысяч двести двадцать семь) рублей

Выкупная стоимость Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки, без учета НДС, составляет:

429355,50

(Четыреста двадцать девять тысяч триста пятьдесят пять) рублей пятьдесят копеек

В том числе, выкупная стоимость земельного участка, составляет:

77283,99

(Семьдесят семь тысяч двести восемьдесят три рубля девяносто девять копеек

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил:

Григорьева Ж.А.



13. Приложения

13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО № 2).

Дата определения стоимости оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Заказчик. Субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности 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 в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5, ФСО 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).



13.2. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

Настоящий Диплом свидетельствует о том, что

Самеева
Жанна Ахмедовна

с **02 июля 2018 года по 23 января 2019 года**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "**Оценка стоимости предприятия**
(бизнеса)"

Решением от
23 января 2019 года, протокол № 13
Диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232408489233

Документ о квалификации

Регистрационный номер
5617-О
Горха
Краснодар
Дата выдачи
30 января 2019 года

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

Частное образовательное учреждение высшего образования
Южный институт менеджмента
ЧОУ ВО Ю.И.М.
М.П.
ИНН 60-01-000000
ОГРН 1022301110005



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8-800-500-61-81
E-mail: sro.gaucho@gmail.com
www.srogaoo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Григорьевой Жанны Ахмедовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорьева Жанна Ахмедовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«29» мая 2019 года за регистрационным номером № 01189.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 017030-1 от 08.05.2019, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

- «оценка движимого имущества» № 017207-2 от 31.05.2019, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» августа 2020г.

Дата составления выписки «18» августа 2020г.

Президент СРО РАО

К. И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕТР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» августа 2020 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01277
номер свидетельства

Григорьева

Жанна Ахмедовна

ИНН 72200227902

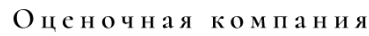
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
ул. Адыгейская набережная, д.98



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017030-1 _____ « 08 » мая 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Самсевой Жанне Ахмедовне

выдан

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 08 » мая 2019 г. № 121

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » мая 2022 г.

АО «Юнити-Менеджмент» ИНН 50-08-0000000 КПП 50-08-0000000 ОГРН 1045000000000



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 1520 PL 0025

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

г. Тюмень

"14" мая 2020 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице заместителя директора Тюменского филиала АО "СОГАЗ" Ротт Натальи Лазаревны, действующего на основании доверенности № Ф15-110/19 от 27.11.2019 г., с одной стороны и

Самеева Жанна Ахмедовна, 13.07.995 г.р., Паспорт: 71 14 №141221, выдан 23.07.2015 года, Миграционным пунктом в с.Омутинское МРО УФМС России по Тюменской области в г.Заводоуковске, код подразделения 720-017, адрес регистрации – Тюменская область, Омутинский район, с.Журавлевское, ул.Советская, д.31, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "14" мая 2020г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» мая 2020 года и действует до 24 часов 00 минут «22» мая 2021 года. Если к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	1 000 000, 00 (Один миллион) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	1 000 000, 00 (Один миллион) рублей 00 копеек по одному (каждому) страховому случаю, происшедшему в течение срока действия договора страхования
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	3 500, 00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «31» мая 2020 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. Последствия неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии указаны в п. 10.1 настоящего Полиса.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/

Страховщик

Страхователь



9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;
- уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

В соответствии с Правилами

Страховщик

Страхователь



10. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штампе, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

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

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

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

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

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

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

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

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

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии

Страховщик

Страхователь



	<p>(просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: axerly@bk.ru.</p> <p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путём переговоров. При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p> <p>10.5. Страхователь обязан сообщить Страховщику незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты включения Страхователя в СРО оценщиков способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения (по факсимильной связи, телеграммой, телефонограммой и т.п.) о включении в СРО оценщиков и предоставить копию Свидетельства о включении в СРО оценщиков.</p>
<p>11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</p>	<p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила обязательны для сторон.</p> <p>2. Заявление на страхование от "29" апреля 2020г.</p> <p>3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации.</p>


12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой
промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 3010181059901015000220 БИК 044525220



Страхователь
Самеева Жанна Ахмедовна
Адрес места регистрации: Тюменская область, Омутинский
район, с. Журавлевское, ул. Советская, д.31
Тел/факс: 8(3452) 58-57-98
Реквизиты документа, удостоверяющего личность:
паспорт 71 14 №141221, выдан 23.07.2015 года,
Миграционным пунктом в с. Омутинское МРО УФМС
России по Тюменской области в г. Заводоуковске,
код подразделения 720-017.
Дата рождения: 13.07.1995 г.р.,

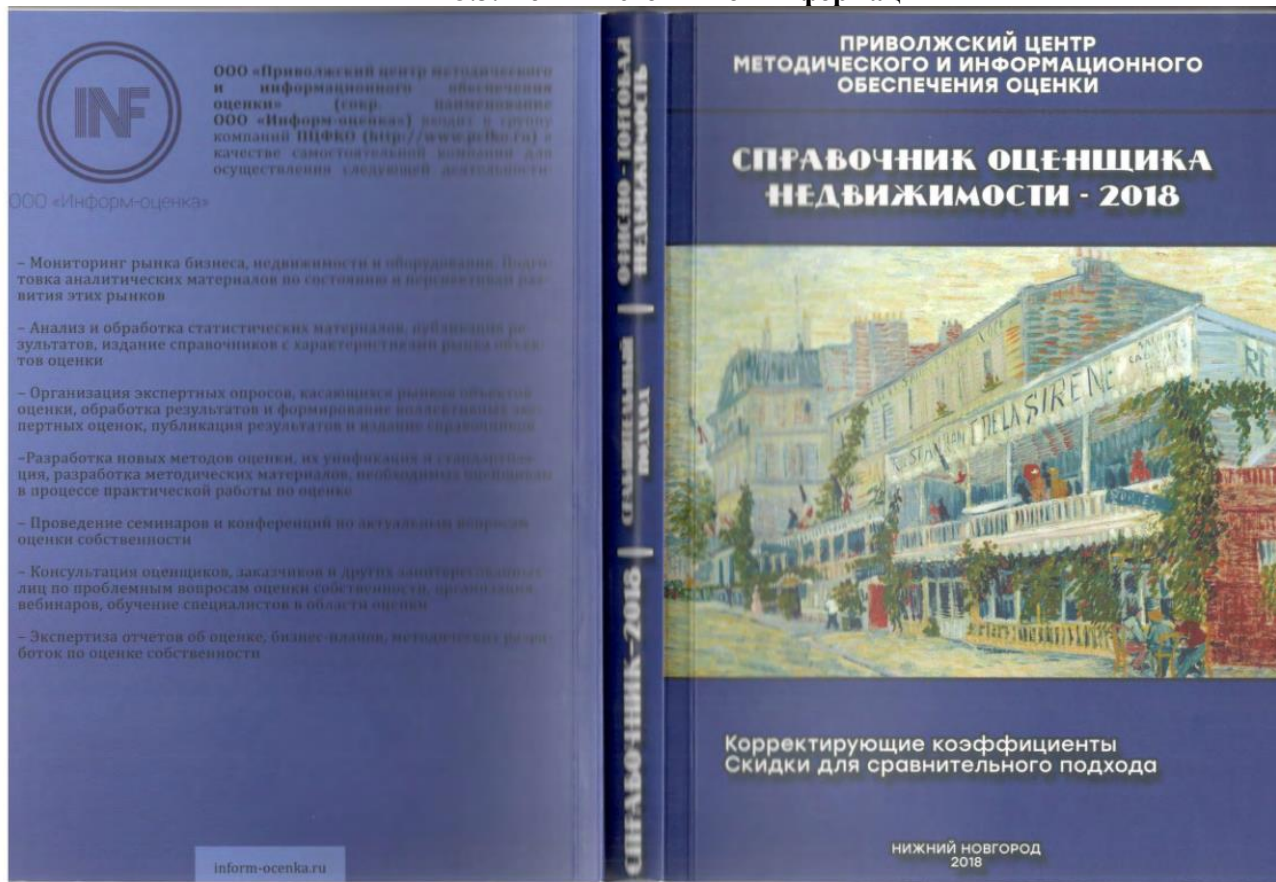
Правила вручены Страхователю

 / Ж.А. Самеева /
М.П.





13.3. Копии источников информации



Матрицы коэффициентов

Таблица 159

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	высококлас- сный офисный центр	высококлас- сный торговый объект	объект общественного питания
	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,88
	высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,00
	высококласный торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,00

Таблица 160

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	офисно-торговый объект свободного назначения	высококлас- сный офисный центр	высококлас- сный торговый объект	объект общественного питания
	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,79	0,77	0,81
	высококласный офисный центр	1,27	1,00	0,98	1,10
	высококласный торговый объект	1,30	1,03	1,00	1,11
	объект общественного питания	1,15	0,91	0,89	1,00

Гистограммы

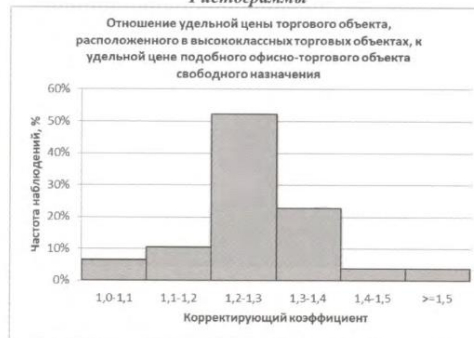


Рис. 84.

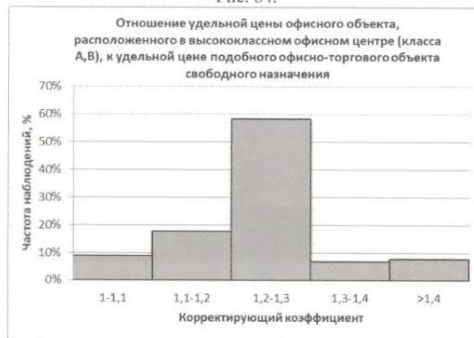


Рис. 85.



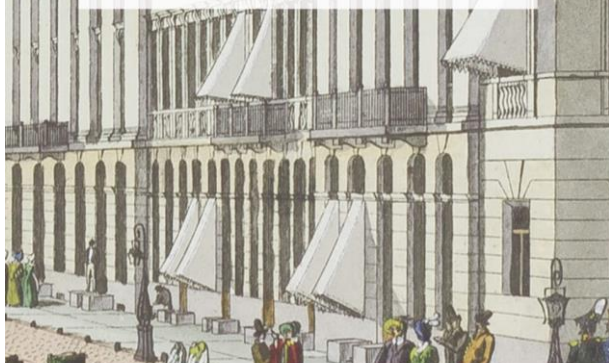
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода
Полная версия



НИЖНИЙ НОВГОРОД
2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение экспертов- оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-
оценщиков, усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таблица 14

арендные ставки		аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Таблица 147 (продолжение)

Удельная арендная ставка		0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии				
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии		0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии		1,24	1,16	1,33

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	
	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Таблица 119

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	1,00

Таблица 120

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	1,00	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	1,00

Важная информация. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные (как экспертные оценки, так и корректировки, полученные на основании рыночной информации), мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Однако еще раз напоминаем о том, что при использовании данных справочника необходимо опираться прежде всего на анализ рынка, проводимый в каждом конкретном случае.



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

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

Таблица 109

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87 0,96

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

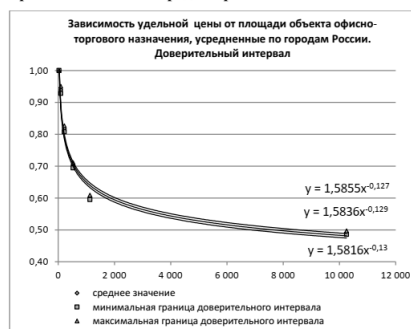


Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

217

232

1 окт, 16:11 37 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 200 м²

Тюменская область, Армизонский район, Армизонское село [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Нет фото

200 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Помещения свободного назначения, можно под магазин или жилой дом, вода, септик, газ, свет.

1 200 000 Р

6 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 32012952

+7 919 951-13-21

+7 919 951-13-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

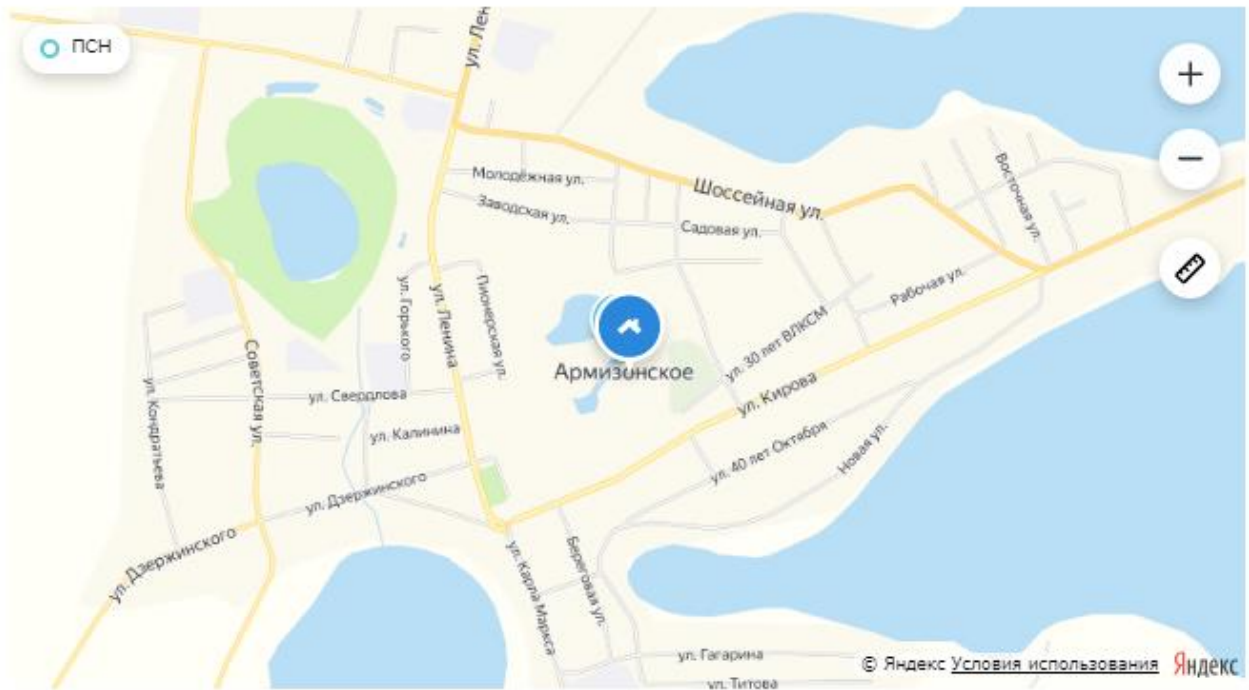
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Тюменская область, Армизонский район, Армизонское село

Похожие рядом Инфраструктура 360° Панорама



Помещения свободного назначения

Тип здания	Отдельно стоящее здание	Категория здания	Действующее
Общая площадь	200 м²	Статус участка	В собственности

О здании

Год постройки	1975	Высота потолков	3,3 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание	Состояние	Требуется косметический ремонт
Общая площадь	382,5 м²	Линия домов	Иная

Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

Вход	Отдельный со двора
------	--------------------



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

16 дек, 16:02 17 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Производство, 309,4 м²

Тюменская область, Голышмановский городской округ, Голышманово пгт, ул. Октябрьская [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

БАНК
Бизнес-ипотека
от **11%**
Оформить
АО «Банк Дом Рес»
Лицензия ЦБ РФ №2312

700 000 Р

2 263 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO
ID 34491727
Агентство недвижимости

+7 966 778-42-02

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Непомнящих Ольга Сергеевна
Нет отзывов



Ремонт от застройщика в подарок

tmn.strana.com

42 европланировки от 2,29 млн Р уже с отделкой. В «Страна Девелопмент» до 25 января.

[Звездный](#)
[Европейский берег](#)
[Квартал на Московском](#)
[265 европланировок](#)



11 фото



309,4 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

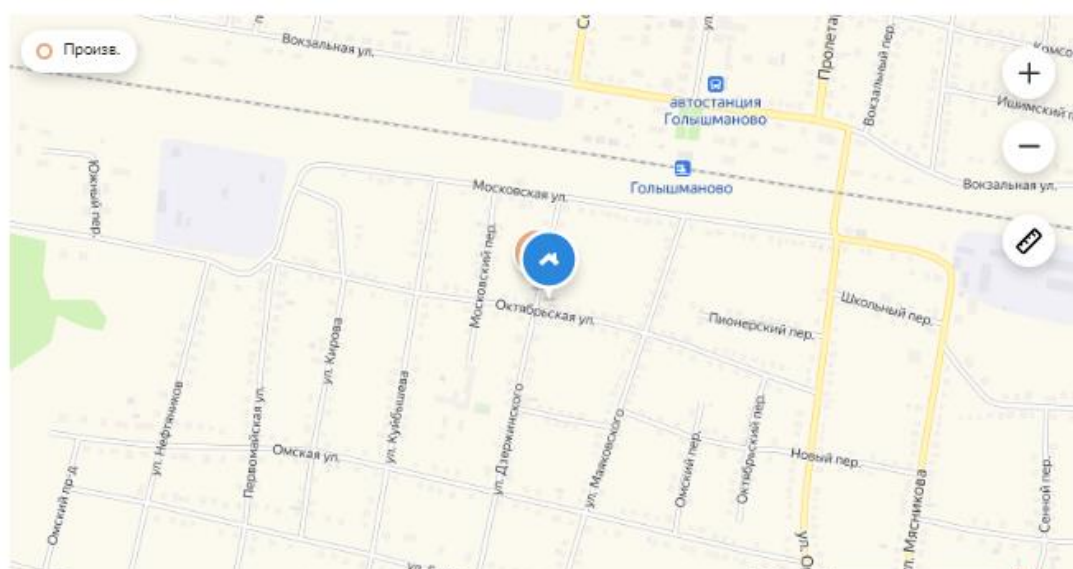
Отличное предложение для предпринимателей. В Голышманово продается нежилое одноэтажное коммерческое здание.

Полностью из железобетонных плит. На полу перекрытие - плиты. Новая крыша. Подстанция в 70 метрах. Рядом железная дорога. Подъездные пути. Оборудованно парковочное место Голышманово поселок перспективный. Рядом находится автобусная остановка.

Большая проходимость людей. Ждем ваших звонков. Готовы показать объект в любое удобное для вас время. Торг. . Номер в базе: 4273558.

Тюменская область, Голышмановский городской округ, Голышманово пгт, ул. Октябрьская

Похожие рядом Инфраструктура 360° Панорама





сегодня, 16:15 33 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 290 м²
Тюменская область, Тобольский район, Прииртышский поселок, Тракторная ул. [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

1 000 000 ₽
3 449 ₽ за м²

ЭТАЖИ Тобольск
Агентство недвижимости
Еще 4252 объекта
+7 912 391-23-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Богданова Татьяна Викторовна
Нет отзывов

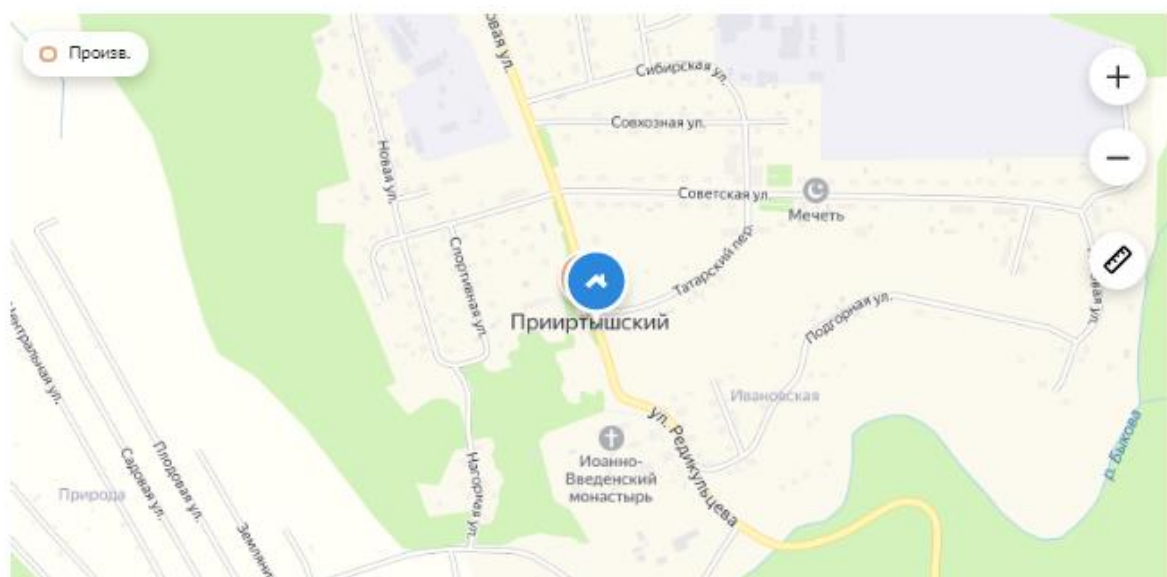
КЛИЕНТЫ ЛУЧШЕ КЛИКОВ!
Платите за клиентов! – только при наличии сайта!
[+2.9057554033 store](#)
Бесплатный тестовый период 3 дня! Бюджет в месяц после теста от 500000 руб.

290 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Помещение в развивающемся посёлке, которое представляет собой крепкий бокс 290 кв.м. из самого надежного материала, то есть кирпича, пригодного для ведения промышленной деятельности. Большая площадь позволяет разместить там сервисное техническое обслуживание автомобилей, где размещены специальные отсеки для покраски и сушки с вытяжкой для воздуха окрашенных авто. Бетонные полы толщиной более метра легко выдержат тяжелую грузовую технику. Внутренняя отделка помещения создана для освещенной комфортной работы специалистов. Подведен газ. Коммуникации, включая телефон и интернет заведены в здание. 300 кв.м. занимает здание плюс 300 кв.м. парковка. Общая площадь земли 6 соток.

Тюменская область, Тобольский район, Прииртышский поселок, Тракторная ул.

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [360° Панорама](#)





ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания

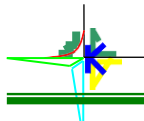
13.4. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки





ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания



№

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ
ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Армизонское районное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Административное здание с гаражом

назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

село

Армизонское

улица

Юбилейная 2А

Технический паспорт составлен по состоянию на " 26 " ноября 2007 г.

Технический паспорт изготовил(а)

Сараев С.В.

(Ф.И.О.)

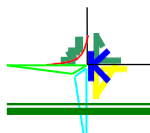
Технический паспорт проверил

Бжевский Д.В.

(Ф.И.О.)







(реестровый № _____) фонд _____

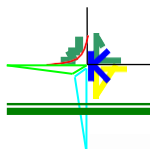
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
06.12.2007г.	Субъект Российской Федерации Тюменской области	Договор о прекращении обязательств предоставленным отступного №3/13 от 31.01.2006г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2006г. произведена запись регистрации №72-72-03/014/2006-272, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации прав, серия 72 НК 287947	собственность субъекта РФ	

[illegible][illegible]



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания



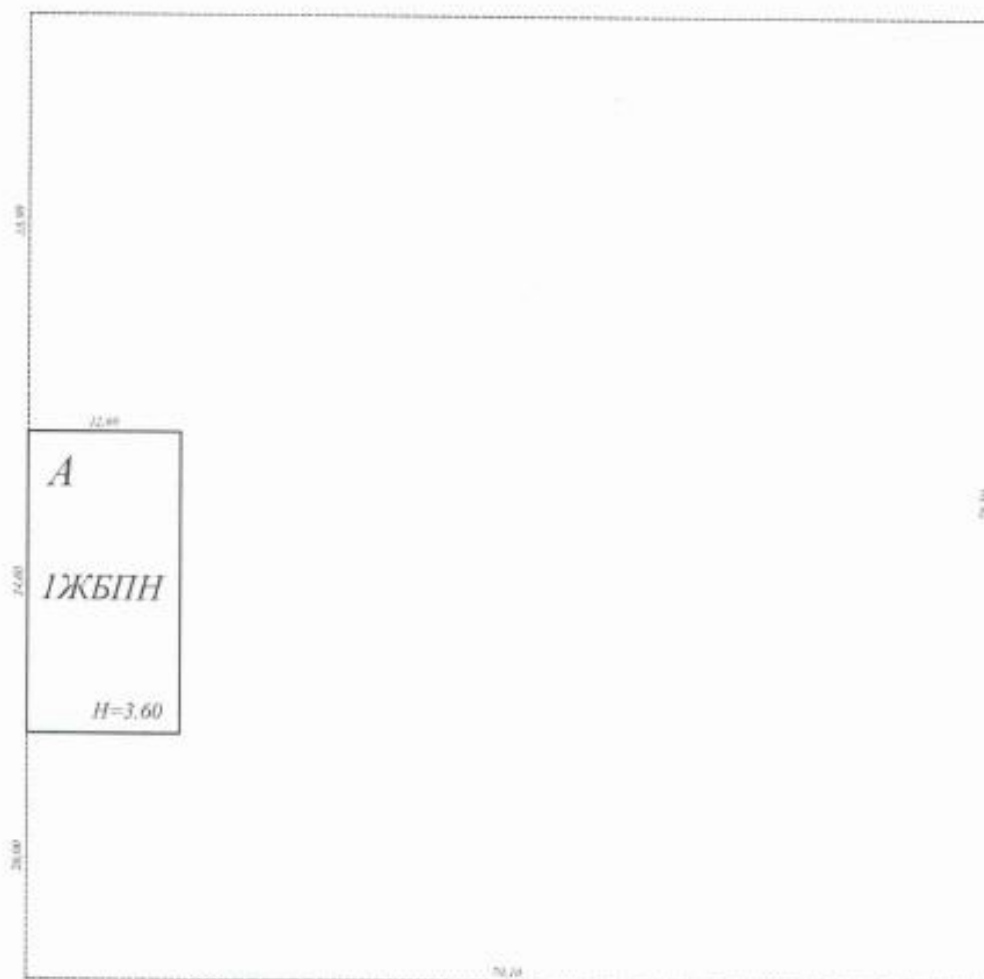
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Тюменская область
Район Армизонский
Город, посёлок Армизонское

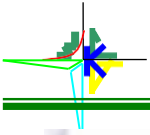
М 1:500

Инвентарный № _____
Квартал № _____
Улица Юбилейная 2А

выполнено "06" декабря 2007г.



ПРОВЕРЕНО "26" ноября 2007г.
ТЕХНИК: Сараев С.В.
(Фамилия, имя, отчество) Гвоздь



Назначение _____ Нежилое

Использование _____ Административное здание с гаражом

Количество мест (мощность) _____

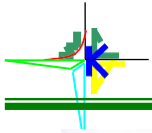
а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

[illegible]

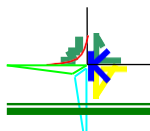


VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки Число этажей одинГруппа капитальности I Вид внутренней отделки простая

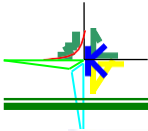
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потеря к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправкой	износ в %	% износа к строению (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Железобетонные сваи		10	1	10	12	1,20		
2	а) стены и из. наружная отделка	Железобетонные панели		21	1	21	17	3,57		
	б) перегородки	Кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонные плиты	25	1	25	17	4,25		
		междуплановое								
		надподвальное								
4	крыша	Асбоцементные волнистые листы по деревянной обрешетке		7	1	7	22	1,54		
5	полы	Ж.бетонные плиты, деревянные по лагам, линолеум		10	1	10	22	2,20		
6	Проемы	балконный	Двойные, створки с решетками	8	1	8	17	1,36		
		дверные	Двери - деревянные Ворота - железные							
7	внутренняя отделка	Стены: оштукатурены, обои, известковая окраска Потолок: известковая окраска		4	1	4	7	0,28		
8	Сам. и электротех. устройства	отопление	от собственной котельной, на газе							
		водопровод	Центральный							
		канализация								
		газоснабжение								
		ванны								
		электроосвещен.	От подстанции	14	1	14	17	2,38		
		радио								
		телефон	от АТС							
		вентиляция								
		лифты								
		Газоснабжение	Центральный							
9	Прочие работы			1	1	1		0,00		
Итого				100		100		16,78		

% износа, приведенный к 100 по формуле: (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)* 16,78



экспликация к плану объекта недвижимости

Литера	Использование помещения	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь (кв.м.)	основная площадь (кв.м.)	вспомогательная площадь (кв.м.)	высота помещ. по внутр. обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	Административное здание с гаражом	1	1	коридор	6,10		6,10	
			2	Технический кабинет	22,6	22,6		
			3	Касса	4,30	4,30		
			4	Кабинет аварийной службы	14,3	14,3		
			5	Котельная	19,6		19,6	
			6	Гараж	211	211		3,6
ИТОГО:					277,90	252,20	25,70	

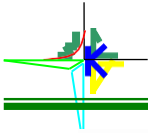
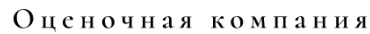


VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	% износа	Итого				% износа	Итого				% износа	Итого			
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
	% износа	Итого				% износа	Итого				% износа	Итого			
Наименование конструктивных элементов	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера _____		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	% износа	Итого				% износа	Итого				% износа	Итого			
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
	% износа	Итого				% износа	Итого				% износа	Итого			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправкам к стоимости, коэффициенты на:							стоимость измерителя с поправкой	коэф-во (объем-м.куб. площ.-м.кв.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	груп. зап.	м. район	к-ты удор.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Административное здание с гаражом	19	66	м3	16,3	1	1	2	2006				1123,5	1240,0	1393193	17	1156350
									68,929								



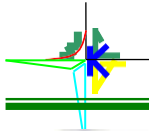
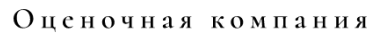
IX. Техническое описание служебных построек

[illegible]

Х. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]





XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XII. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]" 6 " 200 7 r.

Исполнил: Сараев С.В. (Сараев С.В.).

Z 11.0.100 200 07 r.

Проверил: _____ (Бжевский Д.В.)

• 7. $\mu_{\text{max}} = 200 \text{ Zr}$

Начальник бюро _____ (Бжевский Д.В.)

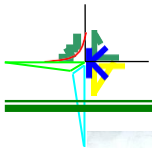
XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования:		
Обследовал:		
Проверил:		
М.П. (подпись)		



ООО «ЗСКЦ»

Оценочная компания



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "10" июня 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение от 04.03.2013 №305-рп, издавший орган:
Правительство Тюменской области

Субъект (субъекты) права: Армизонский муниципальный район

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: под административное здание с гаражом, общая площадь 7 139
кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, Армизонский район,
с.Армизонское, ул. Юбилейная, дом 2А

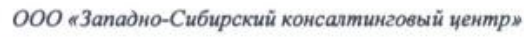
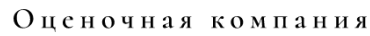
Кадастровый (или условный) номер: 72:02:0407001:2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2013 года сделана запись регистрации № 72-72-13/005/2013-340

Регистратор
Алексеева А. И.

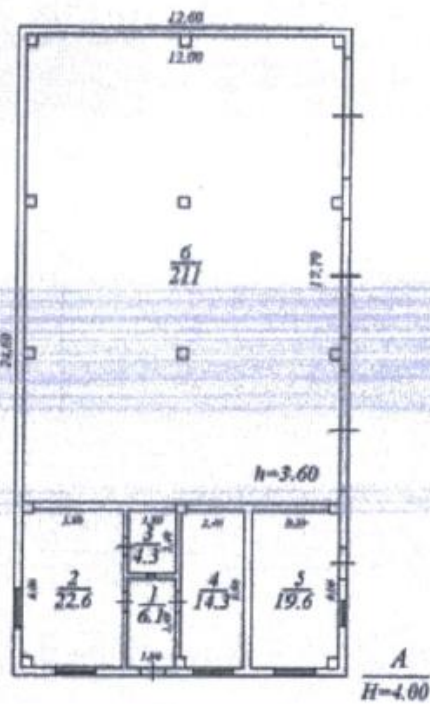
М.П. (подпись)

72 НМ 444831



Инвентарный № _____
Квартал № _____
Улица Юбилейная 2А

выполнено " 06 " декабря 2007г.



ПРОВЕРЕНО "26" ноября 2007г.
 ТЕХНИК: Сараев С.В.
 (Фамилия, имя, отчество)



13.5. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки









ООО «ЗСКЦ»

Оцсночная компания







ООО «ЗСКЦ»

Оцснoчнaя кoмпaния



