

**ОТЧЕТ
№ ИП.01.17-111
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Объект оценки:

недвижимость

Заказчик:

Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное
общество)

Исполнитель:

ИП Безденежных Михаил Семенович

Курган 2017 г.

Вход. № *ВХ 20170624/2*
27 ИЮН 2017

Дата составления 20.06.2017 г.
Рег. № ИП.01.17-111

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки №ИП.01.17-111 от 15.06.2017 г. и заданием на оценку ИП Безденежных Михаил Семенович провел независимую оценку рыночной стоимости объектов оценки.

ИП Безденежных Михаил Семенович осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.

Эксперт-оценщик Безденежных М.С. является членом саморегулируемой организации оценщиков Российское общество оценщиков, номер в реестре 002555 от 03.01.2008г. Профессиональная ответственность застрахована в ОСаО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г.

Объект оценки (далее просто ОБЪЕКТ) включает в себя следующие объекты:

Наименование объекта	Кадастровый номер
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 07.06.2017 г., составляет:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	50 840 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	9 293 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	7 856 000

Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	32 780 000
ИТОГО	-	100 769 000

Характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,
оценщик



М.С. Безденежных

Содержание

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	7
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	11
3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	14
3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ	14
3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА	19
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ.....	24
3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	28
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА	29
4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	30
5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	40
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	47
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	50
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	51

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего отчета.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта. Общая информация об объекте, результаты применения подходов и итоговый результат представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные положения об оценке Объекта

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта</i>	Договор №ИП.01.17-111 от 15.06.2017 г. и задание на оценку			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:				
Наименование объекта	Кадастровый номер			
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674			
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679			
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677			
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости:				
Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	не применялся	49 705 020	52 226 637	50 840 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская об-	не применялся	9 085 864	9 546 805	9 293 000

ласть, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6				
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	не применяется	7 680 425	8 070 066	7 856 000
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	не применяется	32 047 960	33 673 805	32 780 000
Итого		98 519 269	103 517 313	100 769 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки - Для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)

Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку (в соответствии с ФСО №1).

<i>Положение</i>	Значение	
<i>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:</i>	Договор №ИП.01.17-111 от 15.06.2017 г. и задание на оценку	
<i>Точное описание Объекта:</i>		
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679
3	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678
<i>Имущественные права и ограничения на объекты оценки</i>	собственность, ограничения и обременения права не зарегистрированы субъект права: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001, ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014	
<i>Цели проведения оценки Объекта:</i>	определение рыночной стоимости	
<i>Назначение (предполагаемое использование) оценки Объекта:</i>	Для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО)	
<i>Вид определяемой стоимости Объекта</i>	рыночная	

Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки):	07.06.2017 г.
Период проведения оценки	07.06.2017 г. – 20.06.2017 г.
Дата составления отчета:	20.06.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, приведены в полном объеме в разделе 1.4 настоящего отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Реквизиты Заказчика представлены в табл. 3.

Таблица 3 - Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) НПФ «Профессиональный» (АО)
Реквизиты	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Чаплыгина, д. 11 ИНН 7701109908/КПП 770101001 ОГРН 1147799010325 от 02.07.2014 Банковские реквизиты: р/с 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

Таблица 4 - Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Безденежных Михаил Семенович
Юридический адрес:	640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29
Место нахождения, почтовый адрес:	640000, г. Курган, ул. Пушкина, 114А, офис 3
ОГРН ИП	ОГРНИП 306450130600078 от 02.11.2006г.
Телефон:	(3522) 60-10-67
Банковские реквизиты:	640000 г. Курган, ул. Станционная, д.52 кв. 29 ИНН 450102518404 р/с 40802810100070000031 в Общество с ограниченной ответственностью «Кетовский коммерческий банк» (ООО КБ «Кетовский») БИК 043735821 к/с 30101810900000000821

Таблица 5 - Сведения о специалистах – оценщиках

Имя	Образование, иная информация
Безденежных Михаил Семенович – оценщик	Действительный член Российского Общества Оценщиков, номер в реестре членов РОО –002555, от 03.01.2008г. Диплом Курганский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 448527, выдан 19.12.2001: Курганский государственный университет, свидетельство о повышении квалификации №168 выдано 15.12.2012 г. . Профессиональная ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-741-050140/16 от 17.08.2016г. на 100.000.000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 17.08.2016г. по 16.08.2017г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.

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:

Оценка проведена Оценщиком Безденежных М.С. лично без привлечения сторонних специалистов.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения внешних и внутренних условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса MicrosoftOfficeExcel 2007 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

11. Оценка произведена без осмотра, на основании фотоматериалов и сведений, предоставленных Заказчиком. В связи с этим, оценщик не несет ответственности за любые недостоверные данные об основных количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов.

Составивший настоящий отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

4. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность, является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г.
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков', сокращенное наименование: ССО РОО 2010.

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Ниже приведены основные понятия, используемые в процессе оценки в соответствии с Федеральным законом Ф3-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3:

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе су-

щественной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки в рамках примененных подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

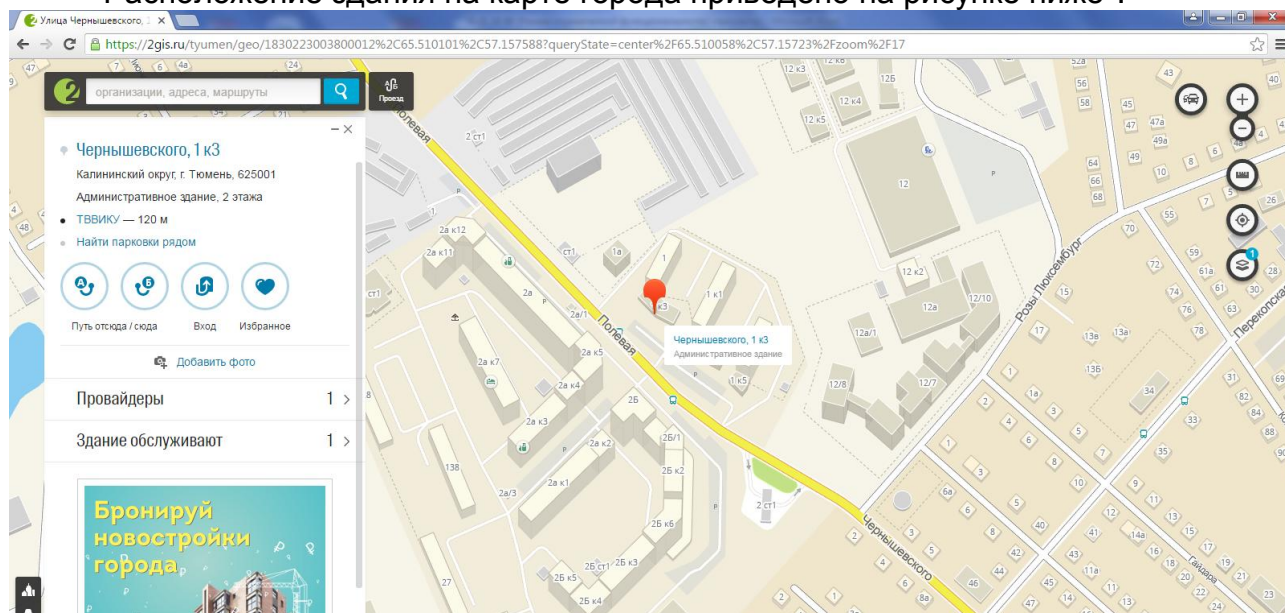
Указанный перечень содержит основные наиболее общие понятия. Далее в отчете могут быть использованы различные иные общеупотребительные термины и понятия.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Объекты оценки представляют собой помещения, расположенные в нежилом встроенно-пристроенном офисном здании.

Расположение здания на карте города приведено на рисунке ниже¹:



Местоположение характеризуется удобной транспортной развязкой, так как из этого района можно выбрать направление в любую часть города (на Мельникайте по Молодежной в сторону Тюменского, Южного, Центра; На объездную в сторону тэц-2, Боровое, а в другую сторону - Д.Обороны, Салаирский тракт и т.д.; по Мосту Стрела - в историческую часть города, либо в современный центр). Высокая доступность общественным транспортом также является положительным фактором стоимости объекта.

В таблице ниже приведены перечень объектов, их количественные и качественные характеристики на основании информации, предоставленной Заказчиком:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Дата и номер регистрации права	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	№ 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016 (Собственность)	50 730 000	6949724,83
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	№ 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016 (Собственность)	9 273 000	1270379,81
3	Помещение, назначение: нежилое по-	72:23:0216003:5677	№ 72-72/001-72/001/269/2016-	7 839 000	1073872,26

¹ © 2ГИС. Городской информационный сервис. www.2gis.ru

	мещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7		7108/2 от 18.08.2016 (Собственность)		
4	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	№ 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2 от 18.08.2016 (Собственность)	32 709 000	4480925,73

Сведения о здании, в котором расположены оцениваемые помещения:

- Год постройки 2005г., год ввода в эксплуатацию – 2006г.
- Общая площадь застройки 459 кв.м., строительный объем 4928 куб.м., этажность – 3, группа капитальности 2.
- Основные конструктивные элементы:

№	Конструкции	Описание	Состояние
1	Фундаменты	Ж/Бетонные блоки	Незначительная осадка
2	Стены	Кирпич	Мелкие незначительные повреждения внешней отделки
3	Перегородки	Кирпич, гипсокартон	Незначительная усадка, видимые повреждения отсутствуют
4	Перекрытия	Ж/б плиты	Незначительная усадка, видимые повреждения отсутствуют
5	Кровли	Мягкая кровля	Единичные неплотности
6	Полы	Бетонные, плитка, линолеум	Мелкие единичные царапины, загрязнения
7	Проемы	Окна – ПВХ, двери – филленчатые	Мелкие единичные царапины, загрязнения
8	Отделочные работы	Выполнены с применением материалов повышенного качества: штукатурка ГКЛ, окраска, побелка, обои плитка	Мелкие единичные царапины, загрязнения
9	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроснабжение, система кондиционирования, телефон, канализация, водопровод, горячее водоснабжение, отопление	Ослабление прокладок, неплотности
	Прочие	Крыльца, отмостка	Мелкие единичные трещины

- В помещениях выполнена высококачественная отделка с применением современных материалов высокого качества, подведены интернет, телефон, центральная система кондиционирования, сигнализация, имеется удобная парковка.
- Здание пригодно к эксплуатации в соответствии с основным функциональным назначением.
- Текущее использование объекта соответствует функциональному назначению – офисные помещения.

Перечень документов, использованных в ходе проведения оценки для установления качественных и количественных характеристик объектов:

Наименование, вид документа	Реквизиты документа	
Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию права	копия	От 18.08.2016г.
	копия	От 18.08.2016г.
	копия	От 18.08.2016г.
	копия	От 18.08.2016г.
Технический паспорт на здание	копия	от 22.06.2006г.
Справка о балансовой стоимости	копия	От 30.05.2017г.
Фотоматериалы	копия	

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, нет.

3. ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РФ

Ежемесячные тенденции экономического развития мировой экономики и Российской Федерации (Май 2017 г.)²

В I квартале 2017 года рост мировой экономики продолжился. После подъема, отмечавшегося в IV квартале 2016 года, в начале 2017 года рост мировой экономики продолжился благодаря восстановлению активности в обрабатывающих отраслях. Мировое промышленное производство и торговля товарами восстановились после глубокого спада в первом полугодии 2016 года. Хотя потребительские расходы в США снизились, в целом развитые экономики демонстрируют уверенный рост. В Китае отмечается уверенный рост, хотя его темп постепенно замедляется, а среди крупных экспортеров сырья по всей видимости, динамика набирает темп. Несмотря на неопределенность экономической политики и повышенные геополитические риски, на финансовых рынках сохраняется уверенность, а в страны с формирующимся рынком и в развивающиеся экономики (EMDE) продолжается приток капитала. С марта отмечается повышенная волатильность цен на нефть.

После падения цен нефть до уровня ниже 48 долларов США за баррель в начале мая они восстановились на фоне вероятного продления соглашения о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию (рисунок 1). В течение первой половины мая цены на нефть складывались на уровне ниже 50 долларов США за баррель. Это было обусловлено все еще высокими запасами нефти и более быстрым, чем ожидалось, темпом восстановления добычи сланцевой нефти в США. После того как в III квартале 2016 года добыча сырой нефти достигла минимального уровня в 8,7 млн баррелей в сутки (по сравнению с 9,6 млн баррелей в сутки в апреле 2015 года), в марте 2017 года добыча в США увеличилась до 9,0 млн баррелей в сутки, а количество буровых установок в США в начале мая достигло 712 по сравнению с 316 годом ранее. В результате восстановления добычи нефти в США (преимущественно сланцевой), а также превышения предложения нефти со стороны Ливии и Нигерии, запасы в странах ОЭСР – особенно в США – приблизились к рекордным показателям. Страны ОПЕК почти полностью соблюдают достигнутую в ноябре договоренность о сокращении чистого объема добычи; что касается стран, не входящих в эту организацию, то согласно оценкам, они соблюдают договоренность менее чем на две трети. На 25 мая намечена встреча стран ОПЕК; на которой, по некоторым сведениям, может быть продлен срок договоренности о сокращении объемов добычи. Так, 15 мая Саудовская Аравия и Россия (крупнейшие в мире государства-экспортеры нефти) объявили о поддержке продления срока такой договоренности на 9 месяцев. На фоне этой новости цена на нефть марки Brent превысила 52 доллара США за баррель. Согласно опубликованному Всемирным банком прогнозу «Commodity Markets Outlook» за апрель 2017 года, цена на нефть в среднем составит 55 долларов США за баррель в 2017 году (60 долларов США за бар-

Рисунок 1. Цены на нефть восстановились на фоне вероятного продления срока договоренности о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК и государствами, не входящими в эту организацию



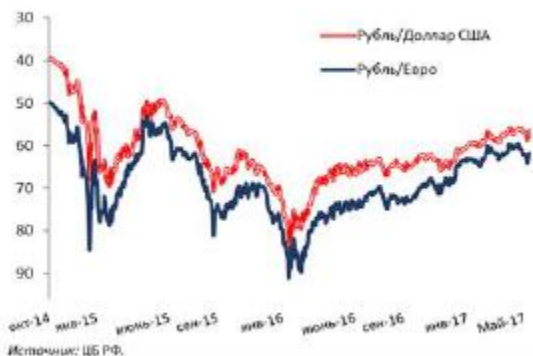
² <http://pubdocs.worldbank.org/en/440341495735685833/Monthly-Economic-Developments-May-2017-FINAL-Rus.pdf>

рель в 2018 году), по сравнению с 43 долларами США за баррель в 2016 году. Прогноз остался неизменным по сравнению с оценкой за октябрь 2016 года и январь 2017 года.

Последние тенденции экономического развития в России

В апреле на фоне роста цен на нефть и продолжения притока капитала в страны EMDE пятый месяц подряд отмечалось укрепление рубля (рисунок 2). Рубль укрепился на 2,9% по отношению к доллару США и достиг 56,4 рубля за доллар США по мере роста цен на нефть и притока капитала в страны EMDE.

Рисунок 2. Рубль укрепился в апреле

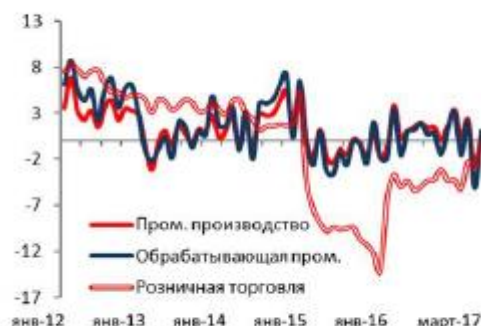


Благодаря росту цен на нефть профицит счета текущих операций увеличился. Согласно предварительной статистике Банка России, за январь-апрель 2017 года профицит счета текущих операций увеличился до 25,7 млрд долларов США по сравнению с 13,5 млрд долларов США за аналогичный период прошлого года. Это означает, что в апреле 2017 года профицит счета текущих операций составил 2,9 млрд долларов США по сравнению с 0,6 млрд за аналогичный период предыдущего года.

Увеличение торгового баланса, обусловленное ростом цен на нефть, положительно повлияло на сальдо счета текущих операций. За период с января по апрель 2017 года чистый отток капитала увеличился до 21,0 млрд долларов США (5,6 млрд долларов США только за апрель) по сравнению с 9,8 млрд долларов США (3,7 млрд долларов США только за апрель) за аналогичный период прошлого года. Это главным образом обусловлено накоплением иностранных активов в банковском секторе на фоне низкого объема долговых выплат и чистого притока капитал в небанковский сектор.

На фоне слабых показателей в феврале ряд показателей экономической активности в марте улучшился (рисунок 3). Показатель производства по основным видам экономической деятельности повысился на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года; промышленное производство увеличилось на 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, а рост в обрабатывающей промышленности составил 1% к соответствующему периоду предыдущего года. Что касается обрабатывающей промышленности, то рост отмечался как в производстве потребительских, так и инвестиционных товаров. Metallургическая промышленность и металлообработка стали единственными обрабатывающими отраслями, в которых отмечался спад в марте на годовой основе. Сокращение объемов производства в металлургической промышленности (на долю которой приходится 13% обрабатывающих производств), связанное с низким инвестиционным спросом в России, продолжило негативно сказываться на показателях в обрабатывающей промышленности в марте, несмотря на уверенные показатели деловой уверенности в металлургии по данным Росстата. Апрельский показатель PMI, составивший 50,8 пунктов, вызвал разочарование по сравнению со значением в 52,4 пункта в марте. Это указывает на существенное замедление темпа улучшения деловой среды в обрабатывающих отраслях. Индекс деловой

Рисунок 3. В марте наметился рост российской экономики



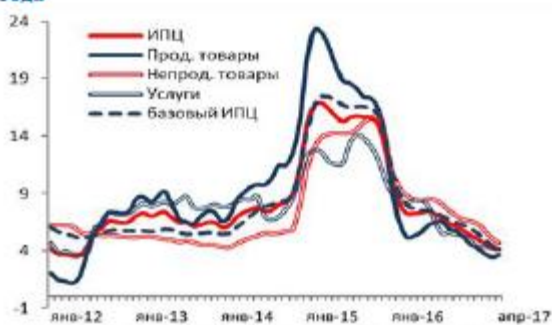
Источник: Росстат, Haver Analytics, команда Всемирного Банка.

вой активности в секторе услуг, рассчитываемый «Markit Economics», составил 56,1 пункта, снизившись по сравнению с 56,6 пункта в марте, что указывает на некоторое ослабление темпов роста при сохранение общего повышательного тренда.

Сельское хозяйство, промышленное производство, строительство, транспорт, розничная и оптовая торговля.

Данные ежемесячной статистики указывают на некоторое замедление спада потребительского спроса в марте. Темп спада в розничной торговле замедлился в марте до 0,4% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, после того как в феврале он достиг 2,8% (рисунок 3). Розничные услуги также снизились на 1,3% в марте по сравнению с аналогичным периодом годом ранее и несколько сократились на 0,1% по сравнению с уровнем февраля с учетом сезонности.

Рисунок 4. В апреле уровень потребительской инфляции почти достиг целевого показателя на конец года



Источник: Росстат, Naver Analytics, команда Всемирного Банка.

В апреле продолжилось замедление темпов инфляции, после того как был почти достигнут целевой годовой показатель в 4% (рисунок 4). Благодаря укреплению рубля, в апреле 2017 года рост инфляции составил 0,3% к предыдущему месяцу по сравнению с 0,5% за аналогичный период предыдущего месяца. Индекс потребительских цен (ИПЦ) за 12 месяцев снизился до 4,1% по сравнению с 4,3% в марте. Непродовольственная инфляция по-прежнему оставалась основным фактором роста общей годовой инфляции, хотя ее вклад несколько уменьшился по сравнению с мартом. Индекс базовой ИПЦ снизился с 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года в марте до 4,1% в апреле. Банк России 28 апреля 2017 года снизил ключевую процентную ставку на 0,5 процентного пункта до 9,25%. Это решение было обусловлено снижением инфляции почти до целевого годового уровня и ослаблению инфляционных ожиданий по мере восстановления экономической активности. Следующее заседание Банка России состоится 16 июня 2017 года.

Индикаторы рынка труда в марте улучшились. Как первичные, так и скорректированные с учетом сезонности показатели безработицы, снизились на 0,2 процентного пункта в марте и достигли 5,4% и 5,0%, соответственно (рисунок 5). Рост реальных зарплат продолжился и вырос на 1,5% в марте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года; кроме того, они увеличились на 0,9% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. В марте реальные располагаемые доходы сократились на 2,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, но увеличились в месячном выражении с учетом сезонности. В начале февраля пенсии были проиндексированы с учетом инфляции: т.е. рост пенсий в реальном выражении составил около нуля процентов.

За период с января по март 2017 года состояние федерального бюджета улучшилось на фоне роста нефтяных доходов; однако в результате роста расходов несколько увеличился первичный нефтяной дефицит бюджета. Благодаря росту цен на нефть по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, нефтегазовые доходы федерального бюджета увеличились на 2,2% ВВП и достигли 7,6% ВВП. Первичные расходы федерального бюджета повысились на 0,2% ВВП, достигнув 18,6% ВВП. Рост расходов

Рисунок 5. Безработица снизилась в марте



Источник: Росстат, Naver Analytics, команда Всемирного Банка.

был обусловлен сочетанием следующих изменений расходных статей: рост расходов на социальную политику (+1,1% ВВП) на фоне единовременной выплаты пособий пенсионерам в январе, рост расходов на национальную экономику (+0,2% ВВП), защиту окружающей среды (+ 0,1% ВВП), ЖКХ (+0,1% ВВП) и сокращение расходов на национальную оборону (-1,0% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП), здравоохранение (-0,2% ВВП и государственное управление (-0,1% ВВП). Таким образом, за период с января по март 2017 года федеральный бюджет был сведен с первичным дефицитом в 0,5% ВВП (по сравнению с дефицитом в 2,4% ВВП за аналогичный период прошлого года). Вместе с тем на фоне роста расходов за период с января по март 2017 года первичный нефтяной дефицит федерального бюджета несколько вырос до 8% (по сравнению с 7,9% ВВП за аналогичный период предыдущего года).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банковского сектора демонстрируют положительную динамику на фоне постепенного улучшения состояния российской экономики (рисунок 6). По состоянию на 1 апреля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составил 13,4%, благодаря уверенной прибыли и слабому росту кредитования. Поскольку финансовые показатели банков неуклонно улучшаются, рентабельность активов и рентабельность капитала составили соответственно 1,5% и 12,7%, медленно восстановившись до докризисного уровня. Проблемные кредиты остаются на стабильном уровне в 9,7%. Валютное кредитование предприятий продолжило сокращаться, тогда как кредитование в рублях несколько повысилось.

Рисунок 6. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковской системе демонстрируют положительную динамику



Кредитование предприятий в валюте сократилось на 13,6% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению со снижением на 13,7% в феврале к соответствующему периоду предыдущего года. Кредитование предприятий в рублях несколько повысилось на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года, на ту же величину, что и месяцем ранее. Рост рублевого кредитования домохозяйств ускорился до 4% в марте к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 3% в феврале. Консолидация в банковском секторе продолжилась. Так, число российских банков сократилось с 623 в начале 2017 года до 607 по состоянию на 1 апреля 2017 года, по мере того как Банк России продолжил усилия по ужесточению надзора за банковском сектором и изъятию лицензий у проблемных банков. Начиная с 2018 года, с внедрением пропорционального регулирования банковский сектор ожидают дальнейшие изменения. Соответствующей закон был принят 2 мая 2017 года. Согласно новому нормативному акту, в России будет создано три уровня банковской системы: системно значимые банки (10 крупнейших действующих банка), банки с универсальной лицензией (удовлетворяющие требованию минимального капитала в размере 1 млрд рублей), и банки с базовой лицензией (уровень капитализации от 300 млн до 3 млрд рублей.)

Долгосрочный прогноз развития РФ³

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого).

³ http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Кроме того, учитывая большую зависимость российской экономики от мировых цен на нефть, дополнительно проработаны варианты с различной динамикой цен на углеводороды и сырьевые товары.

Все сценарии прогноза предполагают продолжение активных институциональных преобразований, направленных на улучшение делового климата, развитие конкуренции, повышение качества и эффективности корпоративного и государственного управления, развитие стратегического программного и проектного подхода к управлению экономикой, использование возможностей интеграции в рамках Евразийского союза и взаимодействия в рамках ВТО.

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2) характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3) характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

Образ России

		2012	2016	2018	2020	2025	2030
Доля России в мире	целевой (КДР)	4,4	4,9	5,3	5,5	6,1	6,6
	форсированный	4,0	4,2	4,7	4,9	5,4	5,6
	умеренно-оптимистичный	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0
	консервативный	4,0	3,9	3,9	3,8	3,7	3,4
ВВП по ППС на душу, тыс. долл.	целевой (КДР)	26	32	38	43	55	69
	форсированный	24	27	33	37	47	56

	умеренно-оптимистичный	24	25	28	31	36	41
	консервативный	24	25	28	29	32	34
Отношение России ВВП по ППС на душу в % к Евро-зоне	целевой (КДР)	73	87	100	109	132	153
	форсированный	65	74	87	95	113	124
	умеренно-оптимистичный	65	70	75	78	85	90
	консервативный	65	70	73	74	77	76

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011-2030 годы

(среднегодовые темпы прироста, %)

		Варианты	2011-2015 гг.	2016-2020 гг.	2021-2025 гг.	2026-2030 гг.	2013-2030 гг.
Валовой внутренний продукт	1		3,1	3,1	2,5	1,8	2,5
	2		3,2	4,3	3,6	3,1	3,5
	3		4,3	7,1	5,4	3,9	5,3
Промышленность	1		2,5	2,3	2,1	1,9	2,1
	2		2,5	2,8	2,8	2,5	2,5
	3		3,3	4,3	3,4	3,1	3,5
Инвестиции в основной капитал	1		5,8	5,7	4,4	2,9	4,3
	2		6,1	8,1	6,3	4,2	5,9
	3		9,3	13,8	6,9	3,0	8,1
Реальная заработная плата	1		5,0	4,6	3,4	2,2	3,6
	2		4,8	4,4	3,5	3,1	3,7
	3		6,2	8,4	6,1	4,4	6,3
Оборот розничной торговли	1		5,2	4,0	2,9	2,3	3,2
	2		5,2	4,8	3,7	3,3	4,0
	3		6,6	7,9	5,8	4,4	6,1
Экспорт – всего (на конец периода), США	1	(на конец периода), млрд. долл.	514	577	718	880	689
	2		514	589	798	1095	774
	3		518	622	875	1308	865
Импорт – всего (на конец периода), США	1	(на конец периода), млрд. долл.	344	427	544	658	512
	2		344	428	587	778	557
	3		356	575	862	1112	771

Чувствительность российской экономики к ценовым шокам носит асимметричный характер – падение цен на нефть (газ, металлы) вызывает более сильное торможение роста, чем повышенные цены на углеводороды способны повысить темпы роста. Степень чувствительности в большей степени зависит не от структуры экономики, а от масштабов изменения курса рубля и дополнительных поддерживающих мер со стороны государства. В долгосрочной перспективе, после 2020 года, устойчивость экономики к возмущениям на сырьевых и энергетических рынках повышается

3.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Итоги социально-экономического развития города Тюмени за 1 квартал 2017 года⁴

Промышленность

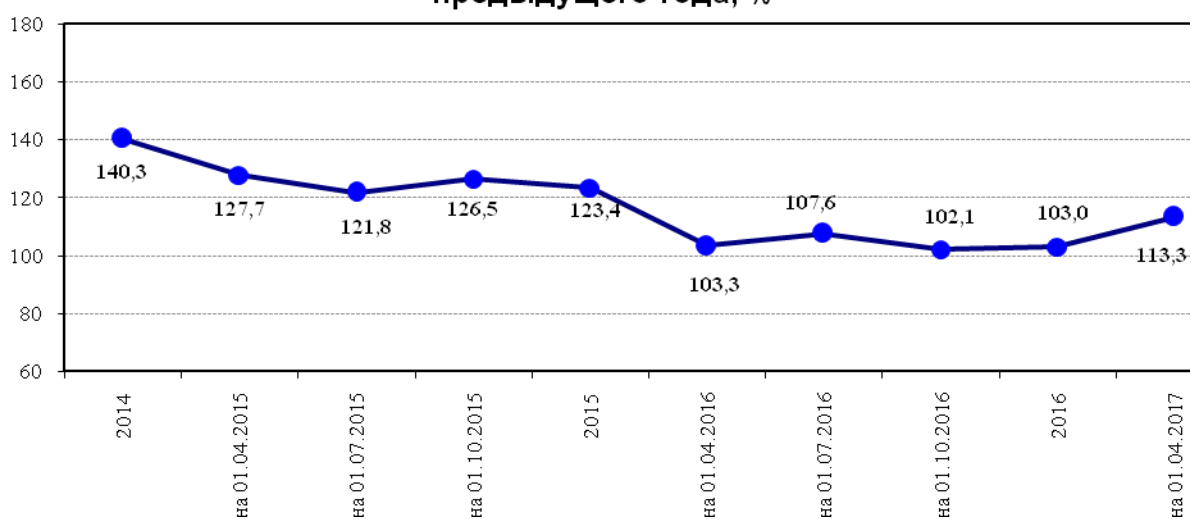
По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени за 1 квартал 2017 года увели-

⁴ <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervigtumeni/itogirazviti2/>

чился в действующих ценах по сравнению с 1 кварталом 2016 года на 13,3% и составил 66767,4 млн. рублей.

Для сравнения: объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по Тюменской области без автономных округов за январь-март 2017 года увеличился на 15,5% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) к соответствующему периоду предыдущего года, %



Значительное влияние на объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени оказывает объем производства нефтепродуктов (39,4 млрд. рублей), так как на эту сферу производства приходится 59% общего объема продукции, отгруженной предприятиями города Тюмени.

В структуре объема отгруженных товаров на обеспечение электрической энергией, газом и паром приходится—17,2% (11446,7 млн. рублей), на производство машин и оборудования – 5,5% (3646,4 млн. рублей), на производство электрического оборудования— 3,4% (2238,4 млн. рублей),на производство прочей неметаллической минеральной продукции – 2,6% (1723,8 млн. рублей), по 1,9 % приходится на металлургическое производство (1246,7 млн. рублей) и производство готовых металлических изделий (1235,2 млн. рублей),на производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцеповприходится - 1,6% (1054,2 млн. рублей), на производство пищевых продуктов – 1,4% (950,5 млн. рублей).

Индекс промышленного производства по городу Тюмени в 1 квартале 2017 года по сравнению с 1 кварталом 2016 года снизился на 4,0% и составил 96,0%. По Тюменской области без автономных округов индекс производства составил 105%, по Российской Федерации – 100,1%.

В сфере обрабатывающих производств индекс производства по городу Тюмени за январь-март 2017 года по сравнению с январем-мартом 2016 года составил – 95,0% (по Тюменской области без автономных округов - 105,7%, по Российской Федерации – 99,2%).

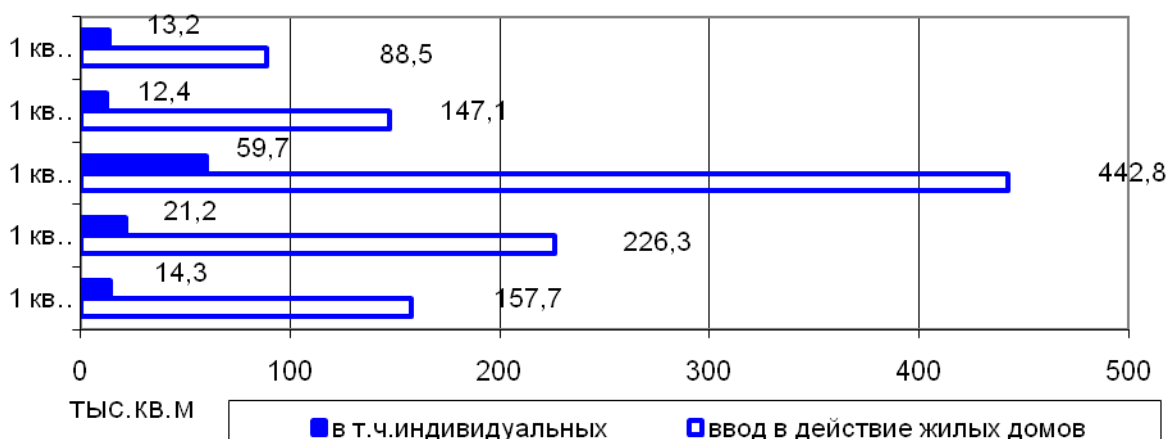
В сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха» индекс производства по городу Тюмени за январь-март 2017 года по сравнению с январем-мартом 2016 года составил – 100,7% (по Тюменской области без автономных округов - 111,3%, по Российской Федерации –101,3%).

За 1 квартал 2017 года по сравнению с 1 кварталом 2016 года индекс производства по городу Тюмени в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» увеличился на 7,9% (по Тюменской области без автономных округов - на11,5%, по Российской Федерации снизился на 5,1%).

Строительство

По состоянию на 1 апреля 2017 года в городе введено в действие 88483 кв. м. общей площади жилых домов, в том числе 75287 кв. м. в многоквартирных жилых домах и 13196 кв. м. - в индивидуальных жилых домах. В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в действие жилых домов снизилась на 39,8%. Объем ввода индивидуальных жилых домов увеличился на 6,2% (с 12,425 тыс. кв. м. до 13,196 тыс. кв. м.). Индивидуальное жилье в общем объеме введенного жилья занимает 14,9%.

Динамика ввода жилых домов



По Тюменской области без автономных округов объем строительства жилых домов снизился на 42,1%, по Российской Федерации снизился на 15,8%.

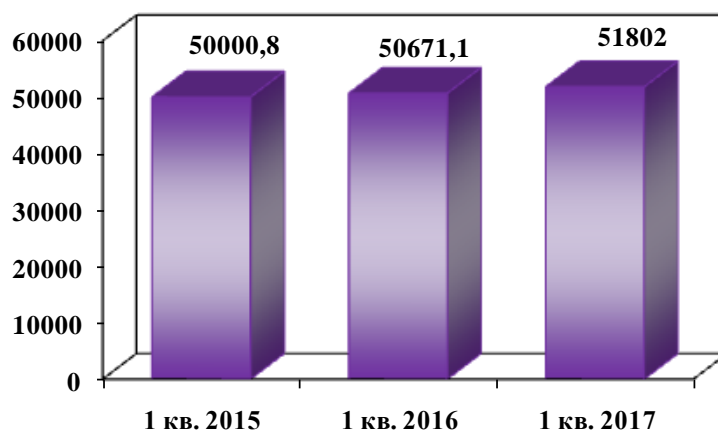
Объем работ, выполненных собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства), за январь-март 2017 года увеличился в сравнении с соответствующим периодом прошлого года на 0,3% и составил 7001,2 млн. рублей.

Торговля

Расчетный оборот розничной торговли за январь – март 2017 года по городу Тюмени составил 51802,0 млн. рублей (без учета объема скрытой деятельности) или 97,7% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года (для сравнения, оборот розничной торговли за январь – март 2017 года по Тюменской области (без автономных округов) составил 77232,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 97,7% к 2016 году, по РФ – 6735,4 млрд. рублей или 98,2%).

Средний объем покупок (без учета объема скрытой деятельности), совершенный каждым жителем города Тюмени, за январь – март 2017 года составил 70,7 тыс. рублей (для сравнения, по Тюменской области (без автономных округов) средний объем покупок, совершенный одним жителем, за январь – март 2017 года составил 52,7 тыс. рублей, по РФ – 45,9 тыс. рублей).

Динамика объема розничного товарооборота



С начала года оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка составил 97,2% от общего оборота розничной торговли по городу Тюмени во всех формах проявления, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках (без учета юридических лиц) – 2,8%.

Для сравнения, в январе – марте 2017 года оборот розничной торговли по Тюменской области (без автономных округов) на 97,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), на долю рынков и ярмарок приходилось 2,3%.

За январь – март 2017 года доля продаж через торговые сети в общем обороте розничной торговли по городу Тюмени составила 34,1%, что на 4,8% выше значения доли продаж через торговые сети по Тюменской области (без автономных округов).

Количество объектов розничной торговли по городу Тюмени увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 109 единиц и по состоянию на 01.04.2017 года составило 4029 объектов, из них: 1519 - продовольственные, 1744 - непродовольственные, 121 - смешанные и 645 - объекты мелкой розницы.

Торговая площадь всех объектов розничной торговли по состоянию на 01.04.2017 года составила 1194,9 тыс. кв. м. или 1593,4 кв. м. на 1000 человек населения города Тюмени, что превышает норматив минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в 2 раза.

Демографическая ситуация

Численность населения города Тюмени за 2 месяца 2017 года увеличилась по сравнению с началом года на 2725 человек и составила 747,3 тыс. человек. За январь – февраль 2017 года в городе родилось 1788 детей (96,3% по отношению к январю - февралю 2016 года). Число умерших за январь – февраль 2017 года составило 1057 человек (94,0% к соответствующему периоду 2016 года).

За 2 месяца 2017 года по городу Тюмени общий коэффициент рождаемости на 1000 человек населения снизился по отношению к аналогичному периоду 2016 года на 5,7% и составил 14,8 (по Тюменской области без автономных округов данный коэффициент снизился на 11,5% и составил 13,8, по Российской Федерации данный коэффициент снизился на 8,3% и составил 11,1). Общий коэффициент смертности на 1000 человек населения по городу Тюмени за январь-февраль 2017 года снизился на 7,4% по сравнению с январем-февралем 2016 года и составил 8,8 (по Тюменской области без автономных округов данный коэффициент снизился на 0,8% и со-

ставил 11,9, по Российской Федерации данный коэффициент увеличился на 0,7% и составил 13,7).

С учетом сложившейся в отчетном периоде рождаемости и смертности естественный прирост населения по городу Тюмени и Тюменской области без автономных округов составил соответственно – 731 и 445 человек. По Российской Федерации произошла естественная убыль населения – 62,8 тыс. человек. Естественный прирост населения по городу Тюмени за январь-февраль 2017 года снизился на 0,3% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, по Тюменской области без автономных округов естественный прирост населения снизился на 47,8%, по Российской Федерации естественная убыль населения выросла на 76,9%.

За 2 месяца 2017 года миграционный прирост по городу Тюмени по отношению к январю-февралю 2016 года снизился на 31,1% и составил 1994 человека. Численность населения города увеличилась за счет внутрирегиональной миграции – на 1186 человек (111,2% по отношению к январю-февралю 2016 года), миграции из других регионов России – на 373 человека (106,6%), прироста населения из государственных участников СНГ – 448 человек (30,9%). Со странами дальнего зарубежья по состоянию на 1 марта 2017 года сложилось отрицательное миграционное сальдо -13 человек (по состоянию на 1 марта 2016 года данный показатель составил +31 человек).

Миграционный прирост населения по Тюменской области без автономных округов за январь-февраль 2017 года снизился на 49,6% по отношению к январю-февралю 2016 года и составил 1478 человек.

Занятость

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Тюмени за январь – март 2017 года практически сохранилась на уровне января – марта 2016 года и составила 194658 человек (в 1 квартале 2016 года – 194725 человек).

Среднесписочная численность работников (без субъектов малого предпринимательства) по Тюменской области без автономных округов за январь – март 2017 года сократилась по сравнению с январем – мартом 2016 года на 1233 человека и составила 329,4 тыс. человек.

Кроме списочного состава работников, для работы в организациях города Тюмени на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 8,6 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по городу Тюмени за 1 квартал 2017 года снизилась на 0,8% и составила 2712 человек (число официально зарегистрированных безработных по Тюменской области без автономных округов снизилось на – 4,0%, по РФ на – 14,2%).

На конец марта 2017 года уровень зарегистрированной безработицы в городе Тюмени составил 0,61% (по Тюменской области без автономных округов уровень зарегистрированной безработицы на конец марта составил 0,8%, по РФ – 1,2%).

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в организациях (без субъектов малого предпринимательства) за январь – март 2017 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016 года на 6,0% и составила 49037,4 рублей.

Сложившаяся в 1 квартале 2017 года величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы одного работника в организациях города Тюмени на 13,9% выше, чем по Тюменской области без автономных округов за аналогичный период.

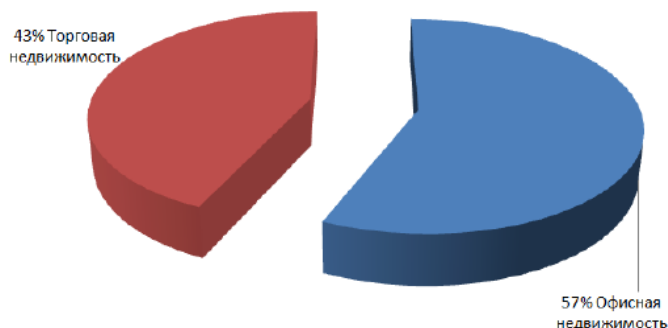
Размер реальной заработной платы по городу Тюмени в январе-феврале 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,4%. Величина реальной заработной платы по Тюменской области без автономных округов составила 102,4%, по Российской Федерации – 102,5%.

Рост реальной заработной платы по городу Тюмени за январь–февраль 2017 года по отношению к аналогичному периоду 2016 года составил 3,5%, по Тюменской области без автономных округов – 6,4%, по Российской Федерации – 2,5%.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ НА РЫНКЕ

Сегмент коммерческой недвижимости г.Тюмени характеризуется широким спектром предложений. В городе есть высококлассные бизнес-центры, современные торговые центры, офисные и встроенные торговые помещения для частного бизнеса, расположенные на первых этажах жилых домов.⁵

На рынке коммерческой недвижимости г.Тюмени выставлено к продаже более 1000 объектов торгово-офисного назначения. Наибольшую долю в предложении занимают объекты недвижимости офисного назначения (57%), торгового назначения – 43% доли всего рынка предложения.

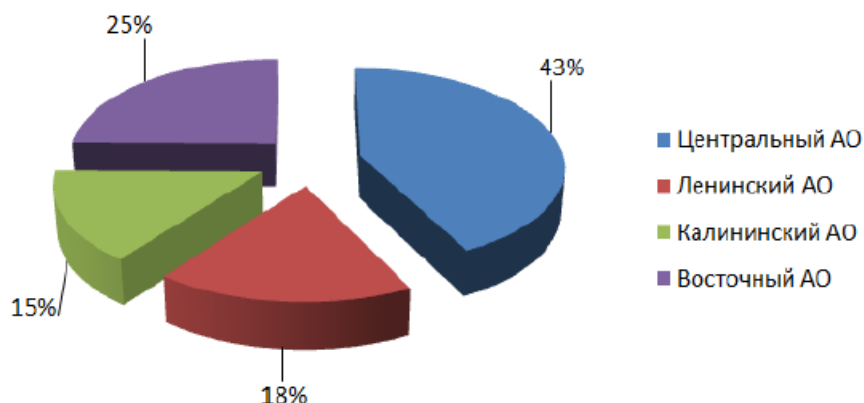


В общей совокупности объектов наибольшую долю предложения занимают встроенные торгово-офисные помещения, наименьшую – отдельно стоящие здания.

Офисная недвижимость

Рынок продажи офисной недвижимости

В разрезе административных округов города общий объем предложения объектов недвижимости офисного назначения представлен в Центральном АО (43%).



Восточный АО г.Тюмени сосредотачивает 25% от общего объема предложения. Основной объем выборки офисных помещений Восточного АО представлен

⁵ <http://feseo.ru/doc/27.pdf>

<https://www.etagi.com/news/analitika/kratkij-obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-2-6862/>

объектами недвижимости в недавно возведенных жилых комплексах.

Наибольшая средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений принадлежит Центральному АО, незначительно отличаются между собой средние цены предложения Калининского и Восточного АО.

Средняя цена предложения офисных помещений в разрезе административных округов г.Тюмени

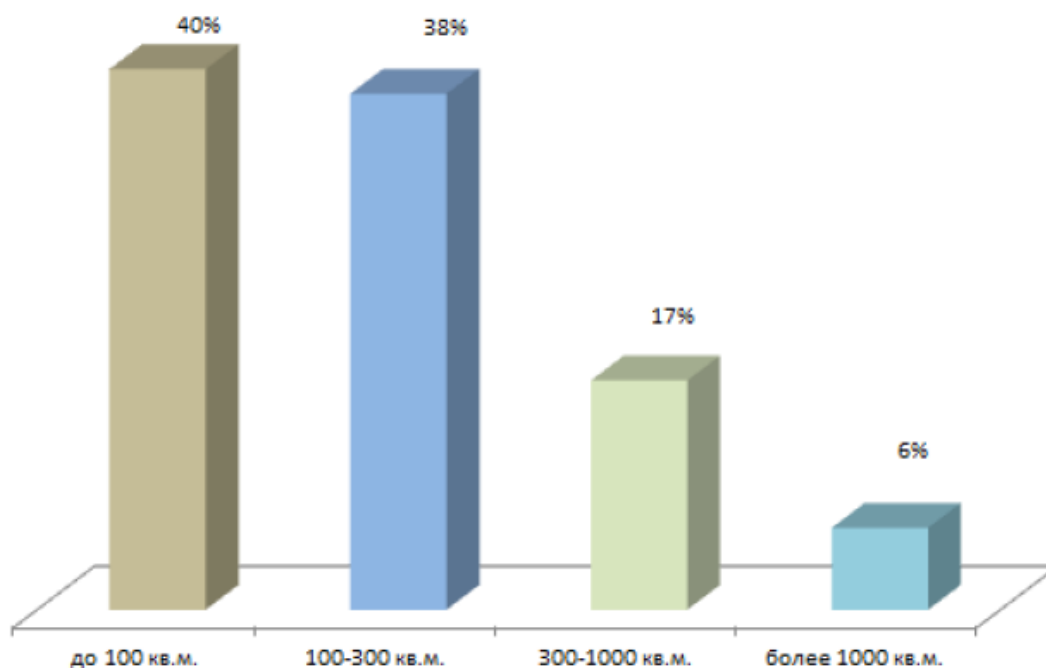
Административный округ г.Тюмени	Средняя цена предложения офисных помещений, руб./кв.м.
Центральный АО	73 682
Ленинский АО	60 213
Калининский АО	58 993
Восточный АО	57 538

Общий объем предложений офисной недвижимости составил более 163 тыс.кв.м. Из них, наибольший объем предложения представлен в центре г.Тюмени (51%), далее Дом Оборона (11%), 1,2,3,4,5,6 мкр. – 10%. Наименьший объем предложения к продаже представлен в следующих районах города: Мыс, Матмассы, Тарманы; Лесобазы, МЖК.



Распределение объема предложения офисной недвижимости на рынке предложения г.Тюмени

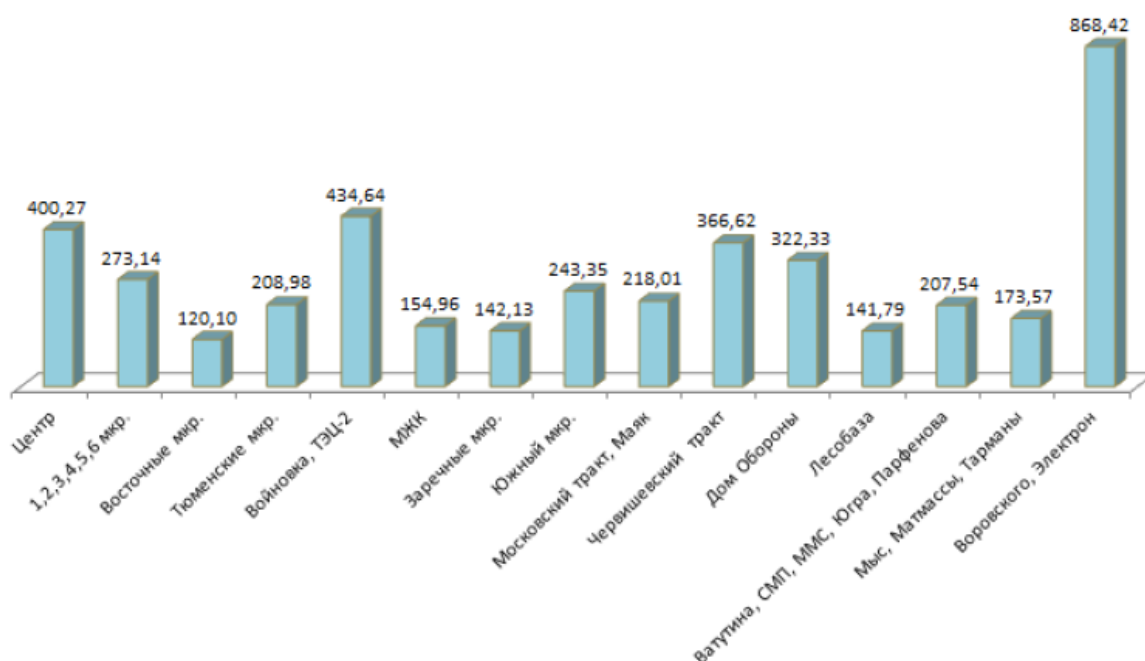
Из общей совокупности представленной к продаже офисной недвижимости выявлено следующее распределение в зависимости от площади:



Распределение офисной недвижимости в зависимости от площади на рынке предложения г. Тюмени

Как видно из представленных данных, наибольшую долю на рынке предложения занимают офисные помещения до 100 кв.м., что составляет 40% общего объема рынка. Помещения офисного назначения площадью от 100 до 300 кв.м. занимают 38% доли рынка. Наименьшую долю в размере 6% составляют офисные помещения площадью свыше 1000 кв.м.

В разрезе по микрорайонам города распределение средней площади представлено на ниже следующей диаграмме:

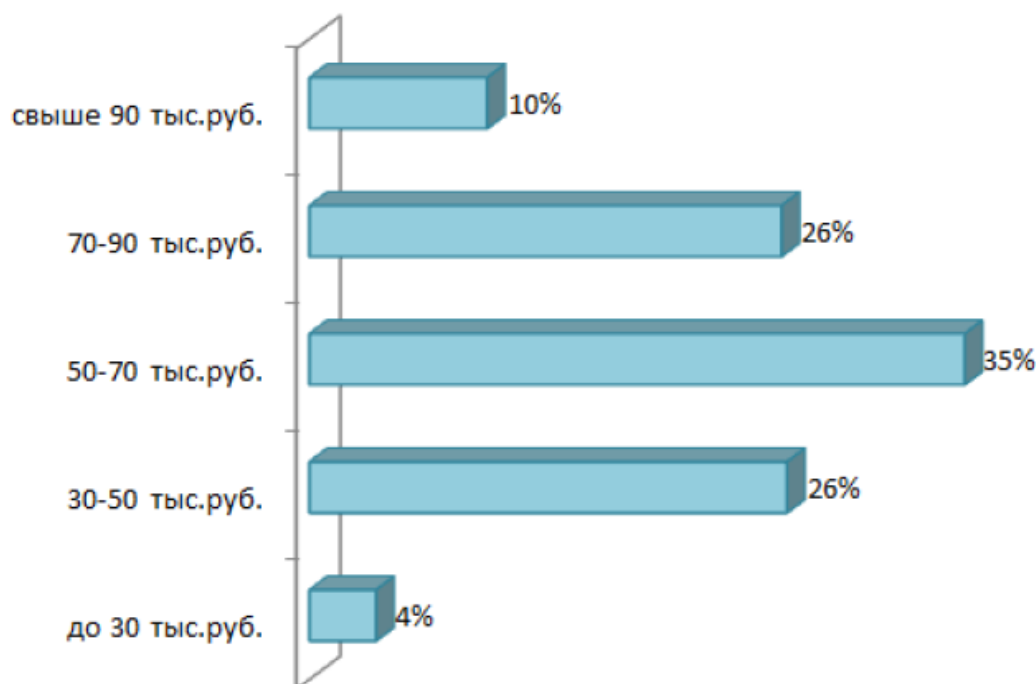


Средняя площадь офисных помещений в микрорайонах г. Тюмени

Площадь офисной недвижимости в микрорайонах г. Тюмени

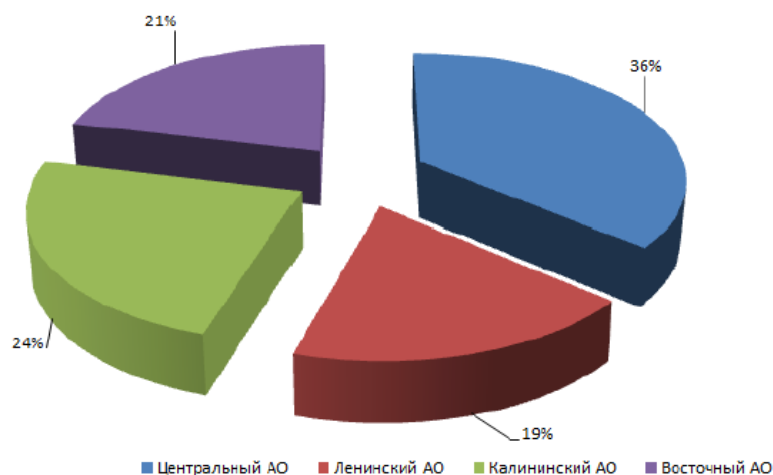
Наименование района города	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Центр	400,27	9,60	3 315,00
1,2,3,4,5,6 мкр.	273,14	15,00	3 675,00
Восточные мкр.	120,10	34,00	332,00
Тюменские мкр.	208,98	51,00	2 400,00
Войновка, ТЭЦ-2	434,64	40,00	1 912,00
МЖК	154,96	44,71	427,00
Заречные мкр.	142,13	46,00	530,00
Южный мкр.	243,35	18,00	834,00
Московский тракт, Маяк	218,01	13,00	850,00
Червишевский тракт	366,62	39,00	1 756,70
Дом Обороны	322,33	17,00	1 898,00
Лесобаза	141,79	43,20	516,00
Ватутина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	207,54	60,00	661,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	173,57	23,00	324,00
Воровского, Электрон	868,42	39,00	4 559,90

Наибольшее число предложений к продаже в анализируемый период находится в ценовом диапазоне от 50 000 до 70 000 руб./кв.м., что составляет 35% от общего числа предложений. В объем выборки включены офисные помещения, расположенные в бизнес-центрах, высококачественных офисных центрах, а также объекты, расположенные на первых этажах жилых домов.



Распределение средней цены предложения на офисные помещения, за 1 кв.м.
Рынок аренды офисной недвижимости

В разрезе административных округов г.Тюмени наибольшая доля в объеме предложения к аренде принадлежит Центральному АО (36%), наименьшую долю занимает Восточный АО (21%).



Структура предложения к аренде в разрезе административных округов г.Тюмени

В результате анализа рынка предложения к аренде офисной недвижимости выявлено следующее распределение площади:

Структура площади на рынке аренды офисной недвижимости в районах г.Тюмени.

Наименование района города	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Центр	176,04	3,00	1 475,90
1,2,3,4,5,6 мкр.	90,37	11,00	337,00
Восточные мкр.	102,46	16,00	300,00
Тюменские мкр.	151,14	19,00	700,00
Войновка, ТЭЦ-2	121,00	47,00	195,00
МЖК	97,29	45,00	315,00
Заречные мкр.	156,27	15,00	536,00
Южный мкр.	148,57	24,00	202,00
Московский тракт, Маяк	99,99	10,00	407,00
Червишевский тракт	74,64	10,00	813,00
Дом Обороны	106,80	13,20	1 010,00
Лесобазы	119,60	50,00	257,00
Вагучина, СМП, ММС, Югра, Парфенова	158,15	12,00	900,00
Мыс, Матмассы, Тарманы	386,67	30,00	1 100,00
Воровского, Электрон	265,91	11,00	2 400,00

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости является путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциа-

лу;

➤ быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

➤ быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

➤ быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе рынка, анализа характеристик оцениваемых объектов, месторасположения, физического состояния, оценщики пришли к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве административных (офисных и торговых) помещений.

3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ЕЁ ВЫБОРА

В соответствии с ФСО №2, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться:

- с позиций *рыночной стоимости имущества*;

Рыночная стоимость объекта - 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 сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №1:

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Условия и последовательность применения методов доходного подхода в соответствии с ФСО №1

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Условия и последовательность применения методов сравнительного подхода в соответствии с ФСО №1

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объ-

екту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условия и последовательность применения методов затратного подхода в соответствии с ФСО №1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний

Также, в соответствии с ФСО №1, для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Обоснование выбора подхода оценки

– *сравнительным подходом*, моделирующим поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу;

– *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

Затратным подходом, отражающим фактически затраты на приобретение земельного участка и строительство объекта недвижимости и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расчеты не производились.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В данном случае, объектом оценки являются встроенные помещения, расположенные в трехэтажном офисном здании. В соответствии с доминирующим в рамках затратного подхода принципом замещения, благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Совершенно очевидно, что отдельно взятое встроенное помещение невозможно возвести на отдельно взятом участке земли, поэтому оценка встроенного помещения методами затратного подхода противоречит основному принципу затратного подхода. (Материалы семинара ИПО "Практические аспекты определения рыночной стоимости материальных активов", Москва, 2008, Королев И.В.). Также заказчик и оценщик не располагают технической документацией на земельный участок, что означает отсутствие достаточной информации, необходимой для расчета восстановительной стоимости объекта.

Таким образом, не выполняется основное условие применимости затратного подхода в соответствии с ФСО №1, поэтому в данном отчете методы затратного подхода не применялись.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном случае расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Переданные права на недвижимость;
- Условия продажи;
- Состояние рынка;
- Функциональное назначение объекта (характер предполагаемого использования);
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Техническое состояние;
- иные параметры.

Описание примененных параметров сравнения

Передаваемые права на недвижимость

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предполагают возможное отчуждение с передачей права собственности, поэтому различия по данному параметру между объектами отсутствуют.

Условия продажи

Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. Все объекты выставлены к продаже на рынке, информация о предложениях по продаже размещена в открытых и доступных источниках информации, объекты представляют собой цены предложения с готовностью продавцов к возможному торгу.

Для определения величины скидки на возможное уторгование были применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁶

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование изменяется следующим образом:

Наименование объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2	5,8	14,7

Состояние рынка

Все объекты выставлены на продажу на рынке г. Тюмень в общей информационной среде. Отличия между аналогами и оцениваемым объектом по данному фактору отсутствуют, коэффициент принят равным 1.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

По данному фактору рассматривалась и сравнивалась выгодность расположения объекта офисно-торгового назначения с точки зрения проходимости и наличия выхода на оживленные центральные улицы города ("красная линия"). В данном случае все подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, внесения корректировок не требуется, коэффициент равен 1.

Корректировка на тип объекта может вводиться, поскольку с точки зрения потенциального собственника более привлекательным является вариант недвижимости в виде отдельного здания с земельным участком по сравнению со встроенным

⁶ стр. 300, т. 91

помещением.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁷ В соответствии с результатами опроса экспертного мнения, отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки изменяется в доверительном интервале от 0,89 до 0,91, среднее значение 0,90. В данном случае, объект оценки, как и подобранные аналоги не имеют различий по данному фактору, т.к. представляют собой встроенные помещения. Корректирующий коэффициент равен 1.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Наличие отдельного входа имеет важное значение для объекта офисно-торгового назначения, поскольку повышает проходимость и функциональные возможности помещения. Для расчета корректировки отсутствие/наличие отдельного входа используются результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁸ В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход изменяется в доверительном интервале от 0,85 до 0,86. В данном случае корректировка равна 1, поскольку объект оценки и подобранные аналоги имеют отдельный вход с улицы.

Корректировка технического состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*⁹ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Цены офисно-торговых объектов	аналог				
	без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Масштаб площадей

Корректирование по параметру "площадь объекта" (*масштаб площадей*) не производилось (коэффициент равен 1), т.к. отобраны объекты-аналоги, масштаб площадей которых либо сопоставим с оцениваемым объектом, либо ценовые различия удельной стоимости кв.м. недвижимости в данном диапазоне площадей незначительны.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия ме-

⁷ стр. 145, т.40

⁸ стр. 157, т.1

⁹ стр. 185, т. 58

жду аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁰: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Расчет стоимости 1 кв.м. методом сравнения продаж для оцениваемых помещений представлен в таблице ниже:

¹⁰ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	47 100 000
Тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	47 100 000
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	47 100 000
Масштаб площадей	помещения в офисном здании площадью от 38,8 до 251,1 кв.м.	73	70	41	143	141	261
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	47 100 000
Состояние внутренней отделки	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, требуется косметический ремонт
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	55 107 000
Характер предполагаемого использования	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректировка		1	1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		13 659 000	13 659 000	9 372 900	26 376 000	26 564 400	55 107 000
Стоимость 1 м ² , руб.		188 400	195 129	226 399	184 784	188 400	211 219
Значение общей корректировки объекта аналога в % от цены предложения		6%	6%	6%	6%	6%	10%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		2	2	2	2	2	1
Средневзвешенное по рангу значение стоимости 1 кв.м., руб.		197 949					

Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в таблице:

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Стоимость кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	251,1	72:23:0216003:5674	197 949	49 705 020
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	45,9	72:23:0216003:5679	197 949	9 085 864
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	38,8	72:23:0216003:5677	197 949	7 680 425
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	161,9	72:23:0216003:5678	197 949	32 047 960

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода может осуществляться с использованием показателей текущей доходности и валового рентного мультипликатора.¹¹

Метод валового рентного мультипликатора¹² основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.

Поэтому он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки. В этом принципиальное отличие этого мультипликатора от коэффициента капитализации, который может существенно отличаться для двух подобных объектов, если эти объекты различаются, например, оставшимся сроком службы. Напомним, что в отличие от мультипликатора валовых рентных платежей коэффициент капитализации имеет ясный экономический смысл. Он характеризует конечную доходность и способ возмещения капитала, характерные для конкретного объекта недвижимости. Поэтому он может быть рассчитан, исходя из анализа доходности альтернативных вариантов инвестирования, с учетом ожидаемого роста или падения стоимости оцениваемой недвижимости на прогнозный период. Что касается мультипликатора валовых рентных платежей, то он представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является лишь инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате. При этом он не несет конкретного экономического смысла.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный определенным набором общих признаков, например, рынок офисных помещений некоторого класса в городе. Данный сегмент включает некоторое множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений данного класса в этом городе. Это, напри-

¹¹ "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" (Издание второе актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012г.), с. 117, с.233

"Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" (Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), с.95

¹² <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. "Определение валового рентного мультипликатора на основе исторических данных", Лейфер Л.А., 2009г.; "Определение валового рентного мультипликатора и коэффициент капитализации на основе исторических данных (Метод экстракции)", Регистр оценщика, №2, 2010г.

мер, - светлые отапливаемые помещения, после современного ремонта, приспособленные для соответствующей деятельности людей. При этом, однако, по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс могут включаться объекты недвижимости, различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты, вообще говоря, не могут рассматриваться, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют значительный разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет место нахождения и другие неконтролируемые факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

Текущая доходность является взаимосвязанным с ВРМ показателем и представляет собой отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости.

Следует иметь ввиду, что расчет с использованием текущей доходности более предпочтителен, поскольку расчет с ВРМ не учитывает индивидуальные особенности оцениваемого объекта, а именно: затраты на операционные расходы, ожидаемый уровень загрузки и т.д.

Дальнейший расчет строился с использованием статистически обработанных данных, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹³

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет:

для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов изменяется в расширенном интервале от 9,1 до 15,2%. В дальнейших расчетах при осуществлении метода капитализации доходов использовалось значение по нижней границе интервала в размере 9,1%.

Доходы от сдачи коммерческой недвижимости в аренду являются достаточно стабильными. Поэтому в данном случае расчеты произведены с использованием метода капитализации.

Для построения потока доходов, связанных с оцениваемым объектом, в качестве источника рассматривались доходы от сдачи площадей в аренду.

Информация о реальных рыночных арендных ставках и заключенных сделках по аренде представляет собой конфиденциальную информацию и недоступна постороннему пользователю. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных. В данном случае размер корректировки на уторгование составил 0,97 (-3%) для офисно-торговых арендных ставок.

Для определения величины скидки на возможное уторгование к арендной ставке были применены результаты исследования, опубликованные в издании

– *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.¹⁴*

В соответствии с систематизированными результатами опроса экспертного мнения, скидка на уторгование в зависимости от типа объекта изменяется следующим образом:

¹³ Стр.243, т.77

¹⁴ стр. 300, т.91

Наименование объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	4,7	12,1

Остальные параметры сравнения включают в себя:

- состояние рынка;
- передаваемые права;
- месторасположение объекта аренды;
- тип объекта;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- предполагаемый характер использования;
- степень ликвидности;
- техническое состояние отделки;
- наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе арендной ставки.
- Развитость инфраструктуры.

Состояние рынка идентично для всех объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Передаваемые права

В соответствии со сложившейся рыночной практикой предметом сделки является право пользования объектом аренды, идентично для все объектов, корректировка 1 по данному параметру.

Корректировка на месторасположение

Для объектов офисно-торгового назначения фактор местоположения в пределах города оказывает существенное влияние на формирование рыночной стоимости. Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по данному фактору, все объекты расположены на «красной» линии застройки в оживленных районах, корректировка равна 1 для всех аналогов.

Корректировка техническое состояние состояние отделки.

Для определения величины скидки/надбавки могут быть применены результаты исследования, опубликованные в издании *Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.*¹⁵ Корректировочные коэффициенты для каждого аналога определены в соответствии с матрицей коэффициентов:

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

По фактору включения/невключения коммунальных платежей в состав арендной ставки корректировка 1 для всех аналогов, поскольку расходы по эксплуатации оплачиваются арендатором отдельно.

Степень ликвидности всех объектов в сегменте аренды определена на высоком уровне.

¹⁵ стр. 185, т. 59

Все объекты характеризуются подведенными коммуникациями, корректировка 1.

Уровень развития инфраструктуры в районах расположения объектов оценки и аналогов определен как высокий, корректировка равна 1.

Иные возможные корректировки равны 1, поскольку отсутствуют различия между аналогами, оказывающие существенное влияние на формирование рыночной стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило¹⁶: Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. В частности, суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Медиана – середина ранжированного числового ряда.

При логическом анализе вышеперечисленных показателей необходимо учесть, что на значение среднеарифметического могут повлиять разбросы крайних значений.

Когда объекты отличаются друг от друга по ряду параметров, для каждой из скорректированных цен аналогичных объектов выбирается весовой коэффициент. Для этого целесообразно применять теорию нечетких множеств, в частности метод расстановки приоритетов. Метод позволяет сравнивать пары продаж с учетом их схожести на объект экспертизы, в чем находит отражение степень влияния соответствующих им цен на формирование результата оценки, получаемого сравнительным подходом. Критерий выбора весового коэффициента – степень схожести анализируемого аналога на объект экспертизы.

С использованием полученного весового коэффициента каждой из сопоставимых продаж и соответствующих им скорректированных цен как средневзвешенное определяется величина, которая становится основой при принятии решения об итоговой стоимости объекта на основе сравнительного анализа продаж.

Математика позволяет сузить диапазон стоимости объекта, окончательное решение принимает эксперт после анализа рынка. Итоговая стоимость оцениваемой

¹⁶ Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Ростов н/Д, 2002. – 320 с.
Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Новосибирск, 2009г.

недвижимости определяется в результате логического анализа откорректированных данных по продажам аналогичных объектов с учетом рассчитанных результатов сравнительного анализа сопоставимых продаж.

Ниже в таблице приведен расчет среднерыночной величины арендной ставки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Помещения	Помещение свободного назначения, встроенное	Помещение свободного назначения, встроенное	Помещение свободного назначения, встроенное
Предполагаемое использование	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Адрес, район	г. Тюмень, ул. Чернышевского	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, ул. Республики, 58/1	Тюменская область, Тюмень р-н Станислава Карнацевича, 12
Источник информации	объект оценки	https://tumen.n1.ru/view/13849347/?open_card_kn	https://tumen.n1.ru/view/17344722/?open_card_kn	https://tumen.n1.ru/view/18135820/?open_card_kn
Площадь, м2	помещения в офисном здании площадью от 38,8 до 251,1 кв.м.	513	55	100
Арендная ставка, руб.	определяется	2 100	2 100	2 400
Передаваемые права на недвижимость	пользование	пользование	пользование	пользование
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 100	2 100	2 400
Условия сделки	Рыночные	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,953	0,953	0,953
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Состояние рынка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Местоположение	г. Тюмень, ул. Чернышевского	г. Тюмень, ул. Республики	г. Тюмень, ул. Республики, 58/1	Тюменская область, Тюмень р-н Станислава Карнацевича, 12
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Включение/невключение в арендную ставку коммунальных платежей	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Техническое состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние	современный ремонт с применением материалов стандартного качества, среднее состояние
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Наличие/отсутствие коммуникаций	все основные	все основные	все основные	все основные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Ликвидность	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Характер использования	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Развитость инфраструктуры	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка		1	1	1
Цена после корректировки, руб.		2 001	2 001	2 287
Скорректированная арендная ставка (руб. за 1 кв.м. в мес.)		2 001	2 001	2 287
Значение общей корректировки объекта-аналога в % от цены предложения		5%	5%	5%
Ранг отклонения скорректированной стоимости объекта аналога от цены предложения (номер в упорядоченном по убыванию ряду по предыдущей строке; наибольшему значению общей корректировки присваивается ранг «1», следующему по убыванию значению общей корректировки присваивается ранг «2» и т.д.)		1	1	1
Средневзвешенное по рангу значение арендной ставки, руб.			2 100	

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложении аналогов, приведены в приложении к настоящему отчету.

Управленческие затраты (операционные расходы) приняты в размере 12,5% от величины доходов¹⁷ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 12,5% до 23,4%).

Коэффициент недозагрузки определен в размере 6,8%¹⁸ для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости (интервал от 6,8% до 17,9%, в расчете использовано минимальное значение с учетом выгодного расположения объекта.) Исключение арендонепригодных площадей (места общего пользования) не производилось, поскольку в соответствии со сложившейся рыночной практикой, объекты подобного масштаба сдаются целиком одному арендатору, и расчет осуществляется исходя из общей площади объекта.

В расчетах учтен налог на прибыль арендодателя по УСН, ставка 6%

Расчет стоимости объектов методом капитализации доходов представлен в таблице ниже:

Показатель	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
1 Средняя ставка арендной платы, руб. на м ² в месяц	2 100	2 100	2 100	2 100

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.229, т.73

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016. Стр.215, т.69

2	Затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение (операционные расходы), % от ПВД	12,5	12,5	12,5	12,5
3	Площадь помещений, м ²	251,1	45,9	38,8	161,9
4	Потенциальный валовой доход, руб. в год	6 327 720	1 156 680	977 760	4 079 880
5	Коэффициент недозагрузки, %	6,80	6,80	6,80	6,80
6	Действительный валовой доход, руб. в год	5 897 435	1 078 026	911 272	3 802 448
7	Операционные расходы, руб. в год	790 965	144 585	122 220	509 985
8	Налог на прибыль по УСН (база - доходы, 6%)	353 846	64 682	54 676	228 147
9	Чистый операционный доход, руб. в год	4 752 624	868 759	734 376	3 064 316
10	Текущая доходность для низкокласных офисно-торговых объектов, доли	0,0910	0,0910	0,0910	0,0910
11	Стоимость объекта оценки, руб.	52 226 637	9 546 805	8 070 066	33 673 805

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВOK

В итоге проведенных расчетов оценки тремя подходами были получены следующие результаты:

Результаты оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	49 705 020	52 226 637	не применялся
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	9 085 864	9 546 805	не применялся
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	7 680 425	8 070 066	не применялся
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	32 047 960	33 673 805	не применялся

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения.

Различие оценок свидетельствует о нестабильности или несбалансированности рынка (нестабильное, цикличное развитие рынка недвижимости связанное с экономической ситуацией в стране, регионе; недостаточная информированность сторон о фактических рыночных сделках; отсутствие надежной системы финансирования нового строительства, неэффективное управление имуществом и др.).

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, но не всегда приводит к наиболее достоверному результату, поскольку приобретение участка и строительство на нем зданий часто не является альтернативой приобретения готового объекта из-за продолжительности периода строительства и высокой неопределенности.

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход в большей степени ориентируется на инвестиционную привлекательность оцениваемого имущества и оценивает его с точки зрения потенциально возможного потока доходов.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной под-

ход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном отчете в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

Метод анализа иерархий (математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений, разработанный Т.Саати) является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;
- цель оценки;
- принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;
- соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

Расчет весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	0	50	50
2	Полнота информации	0	40	60
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	30	70
5	Способность учитывать местоположение	0	60	40
6	Допущения принятые в расчетах	0	40	60
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	270	330
8	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0,00	45,00	55,00

Итоговая стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Расчет стоимости объекта в соответствии с приведенной формулой – в таблице.

Согласование результатов

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Доходный подход, руб.	Весовой коэффициент	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	49 705 020	0,55	52 226 637	0,45	не применялся	0	50 839 748
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	9 085 864	0,55	9 546 805	0,45	не применялся	0	9 293 287
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	7 680 425	0,55	8 070 066	0,45	не применялся	0	7 855 764
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	32 047 960	0,55	33 673 805	0,45	не применялся	0	32 779 590

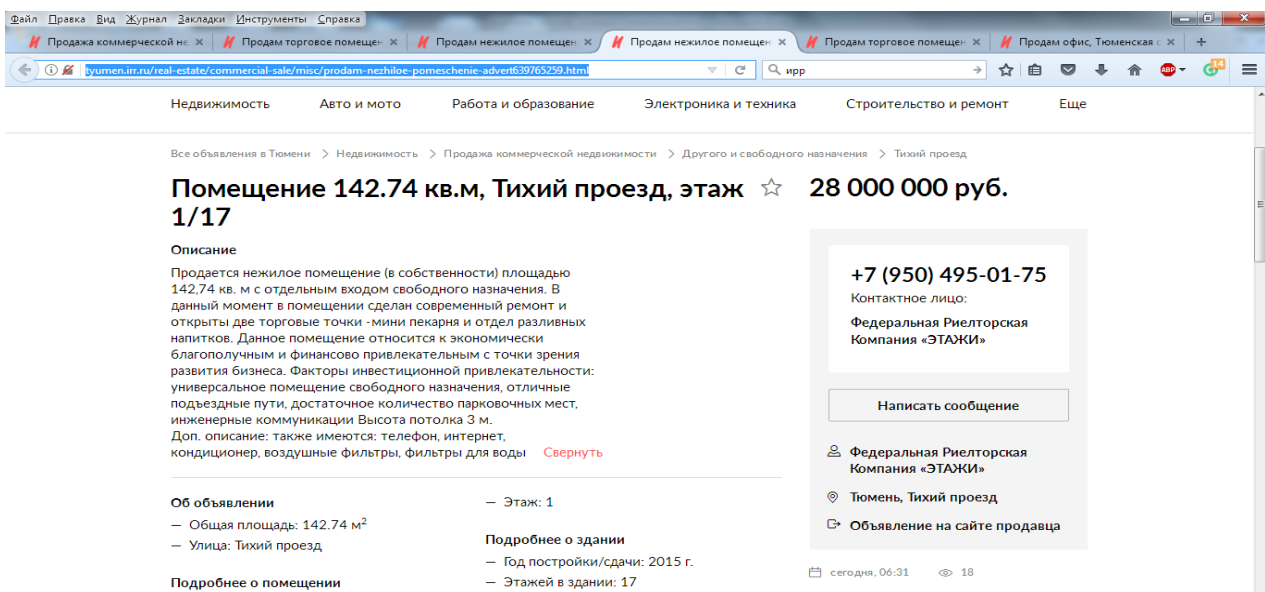
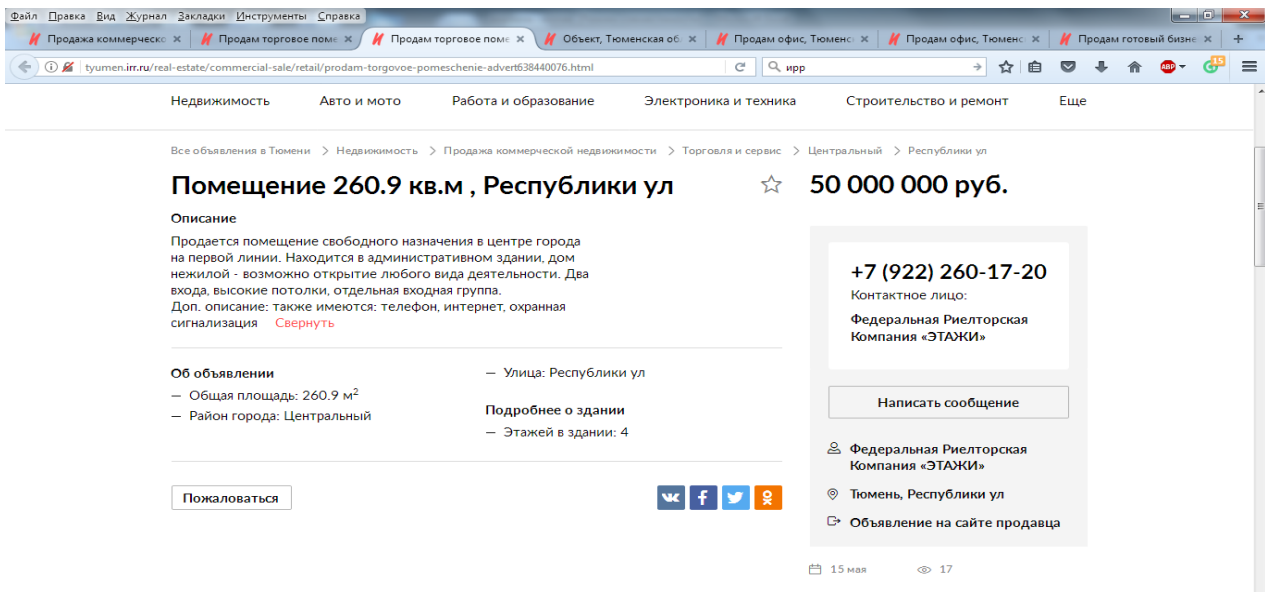
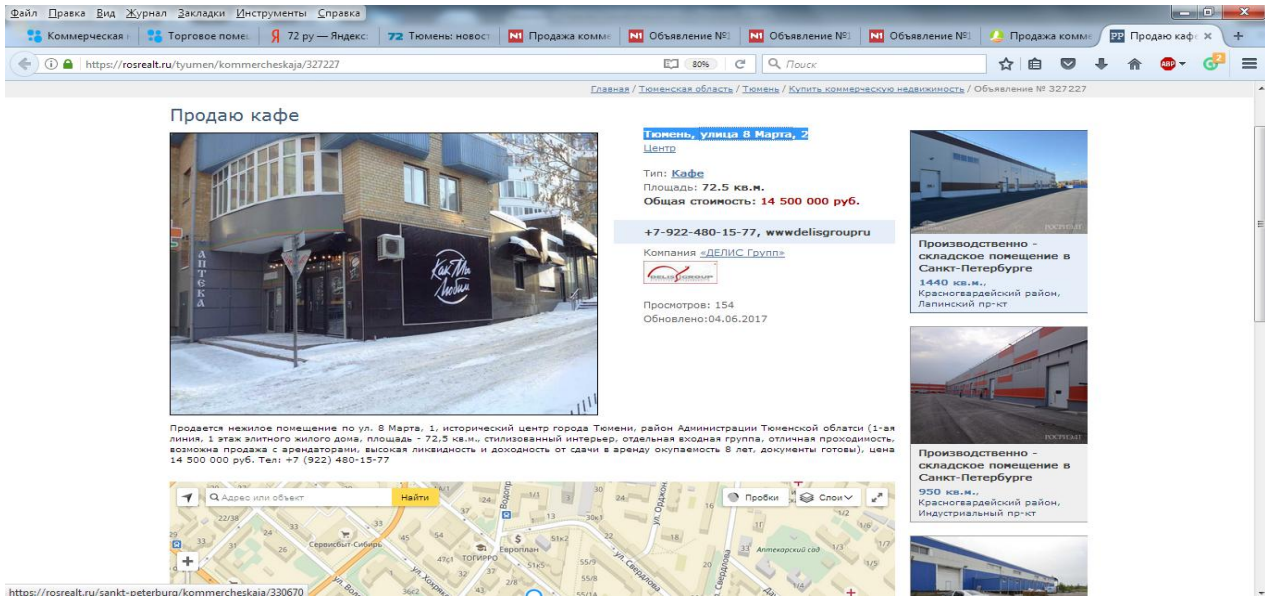
Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 07.06.2017г. составляет:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №1	72:23:0216003:5674	50 839 748	50 840 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №6	72:23:0216003:5679	9 293 287	9 293 000
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение №7	72:23:0216003:5677	7 855 764	7 856 000
Помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4	72:23:0216003:5678	32 779 590	32 780 000
Итого	-	100 768 389	100 769 000

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29 июля, 1998.
2. Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, № 297-299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014г.
3. Грязнова А.Г., Федотова Н.А. Оценка бизнеса: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.
4. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости» Учебник – М :РОО 1995г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
8. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
9. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
10. ВСН 58-88р;
11. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
13. Ресурсы сети интернет.

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ



КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ

tyumen.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodam-torgovoe-pomeschenie-advert639765381.html

Все объявления в Тюмени > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Торговля и сервис > Калининский > Челюскинцев ул

Помещение 141 кв.м , Челюскинцев ул, с отделкой

★ 28 200 000 руб.

Описание
 Вашему вниманию предлагается торговое помещение класса люкс площадью 141 кв. м. Площадь расположена на первом этаже административного здания в историческом центре города. Собственная входная группа с лестницей, выходящей на обе стороны перекрестка улиц. Огромные витрины и возможность сделать заметную вывеску на фасаде здания. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. В непосредственной близости расположен элитный жилой комплекс. Ремонт по дизайн-проекту: пол из керамогранита, стены окрашены, потолок натяжной. В помещении оборудована приточно-вытяжная вентиляция, две сплит системы. Установлена система видеонаблюдения, пожарная и охранная сигнализация. Помещение находится под охраной чоп. Планировка загляна: 2 торговых зала, 3 примерочных, 2 складских помещения, 1 кабинет, сан узел. Целевое назначение помещения: бутик дизайнерской одежды, банки и другая деятельность, предназначенная для солидных клиентов. Доп. описание: ремонт по дизайн-проекту [Свернуть](#)

Объявление
 — Ремонт: с отделкой
 — Общая площадь: 141 м²
 — Район города: Калининский
 — Улица: Челюскинцев ул

Подробнее о здании
 — Год постройки/сдачи: 2003 г.
 — Этажей в здании: 5

Подробнее о помещении

[Пожаловаться](#)

[+7 \(963\) 060-86-96](#)
 Контактное лицо:
 Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»

[Написать сообщение](#)

[Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»](#)
 Тюмень, Челюскинцев ул
 Объявление на сайте продавца

сегодня, 06:31 15

tyumen.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/prodam-torgovoe-pomeschenie-advert637999360.html

Все объявления в Тюмени > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Торговля и сервис > Центральный > Республики ул

Помещение 70 кв.м , Республики ул

★ 14 500 000 руб.

Описание
 первая линия по улице Республики, пересечение с ул. Первомайской! готовый действующий бизнес - продуктовый магазин в самом центре города. Отдельно стоящее здание с собственным входом. Район магазина "Океан", Ремонт косметический. Мощиность до 25 квт. Земля и помещение в собственности (один собственник). Спешите и именно вы станете собственником этого перспективного объекта для развития вашего бизнеса. Показы в удобное для вас время. Высокая транспортная и пешеходная доступность. Есть готовый проект. Доп. описание: обычное состояние [Свернуть](#)

Объявление
 — Общая площадь: 70 м²
 — Район города: Центральный
 — Улица: Республики ул

Подробнее о здании
 — Год постройки/сдачи: 1990 г.
 — Этажей в здании: 1

Подробнее о помещении

[Пожаловаться](#)

[+7 \(982\) 908-54-73](#)
 Контактное лицо:
 Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»

[Написать сообщение](#)

[Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»](#)
 Тюмень, Республики ул
 Объявление на сайте продавца

12 мая 16

tyumen.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodam-ofis-advert637855224.html

Все объявления в Тюмени > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Офисы > Калининский > Урицкого ул

Офис 41.4 кв.м, Урицкого ул, этаж 4/4

★ 9 950 000 руб.

Описание
 Просторное помещение на четвертом этаже, в центре города Тюмени, свободной планировки, подходит как для офисной работы так и как торговое помещение. В помещении сделан косметический ремонт: на полу коммерческий линолеум, стены окрашены. Помещение 41,4 кв. м. с подвесными потолками, разделены стеклянной перегородкой с проходом. Имеется два лифта. Вход в здание со двора. Имеется место для парковки автомобилей. Подойдет для серьезных людей, которые занимаются бизнесом. Имеется возможность сдавать в аренду по хорошей цене. Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла [Свернуть](#)

Объявление
 — Городской телефон
 — Этаж: 4
 — Общая площадь: 41,4 м²
 — Район города: Калининский
 — Улица: Урицкого ул

Подробнее о здании
 — Год постройки/сдачи: 2000 г.
 — Этажей в здании: 4

Подробнее об офисе

[Пожаловаться](#)

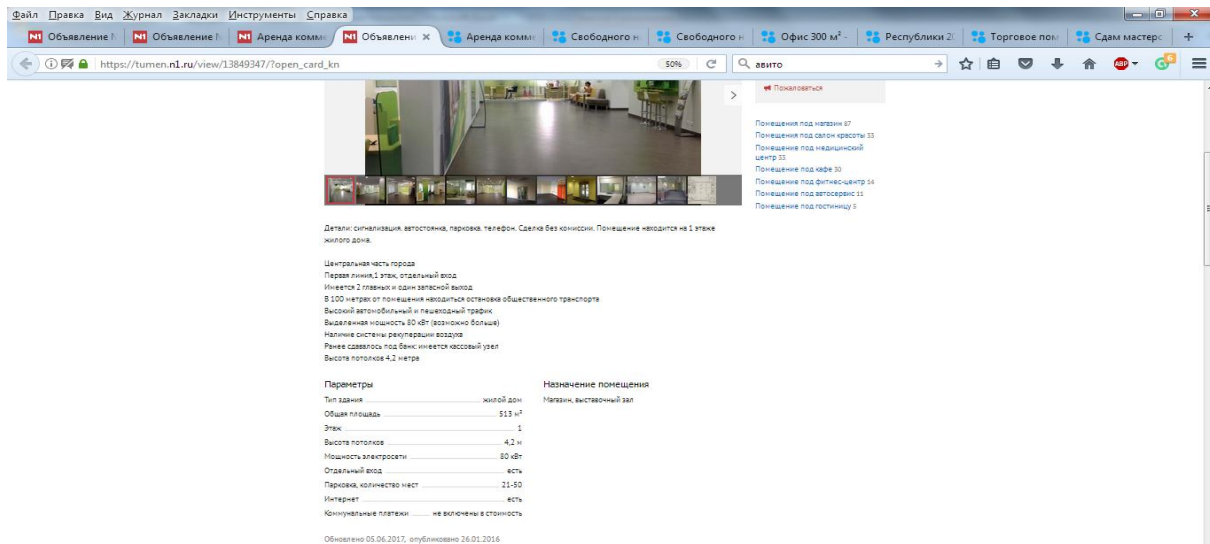
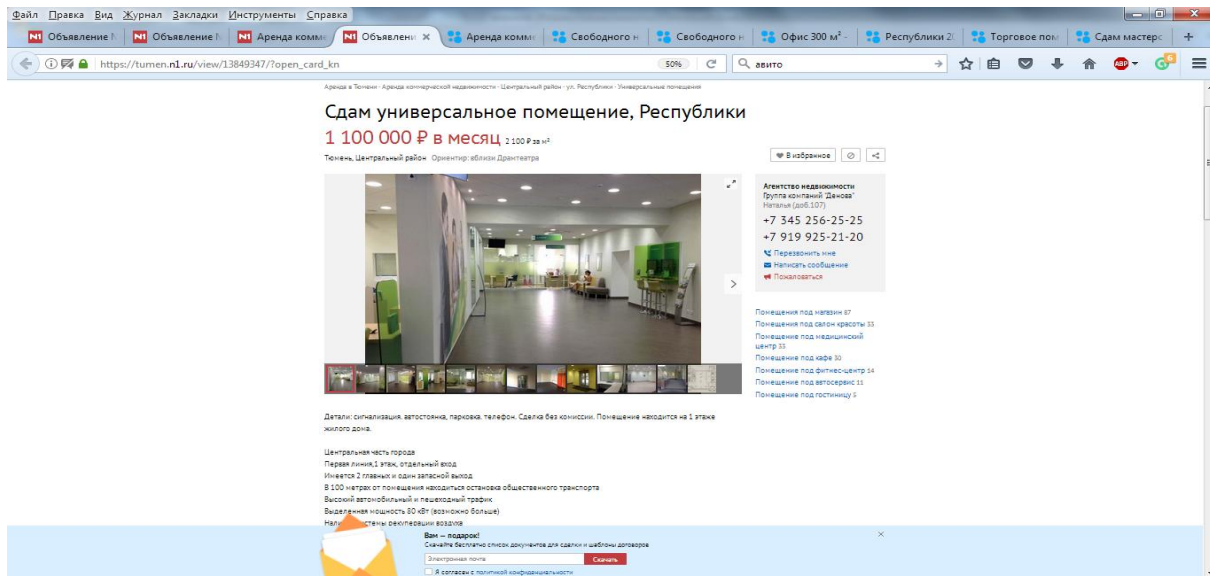
[+7 \(912\) 991-00-50](#)
 Контактное лицо:
 Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»

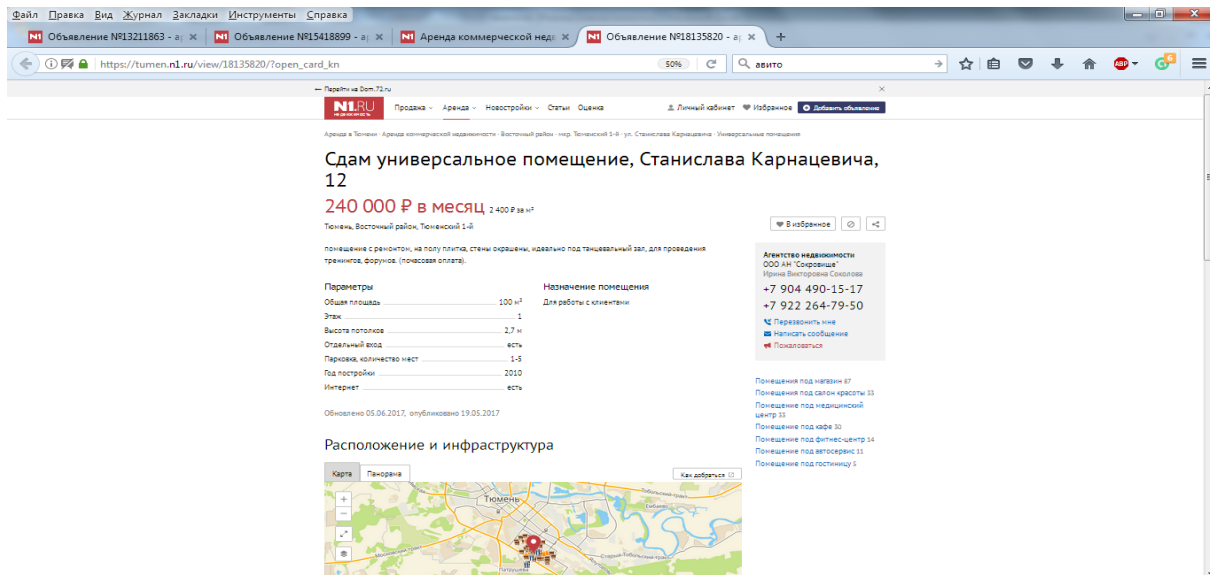
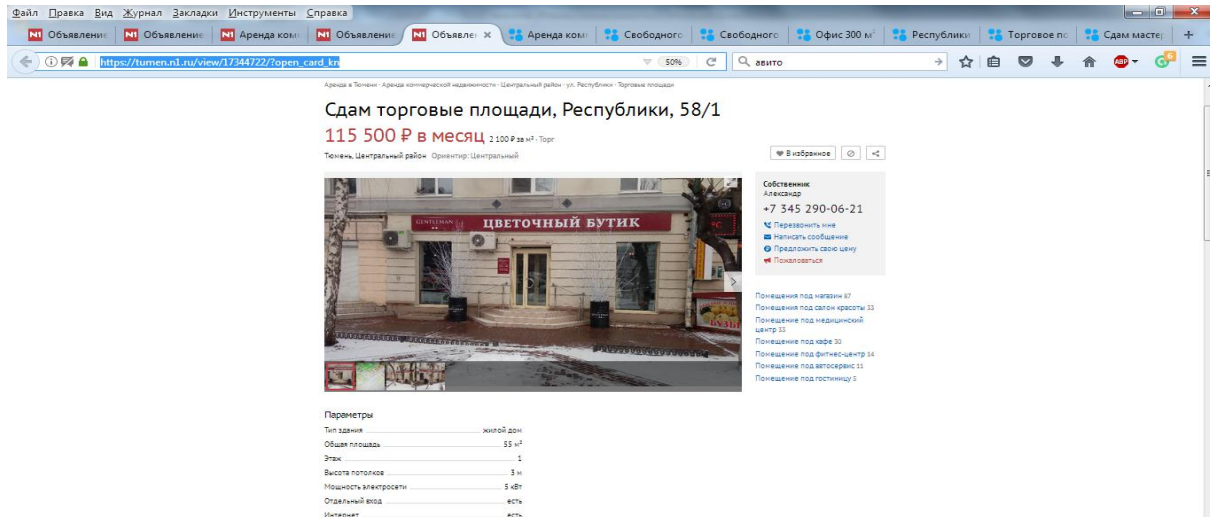
[Написать сообщение](#)

[Федеральная Риелторская Компания «ЭТАЖИ»](#)
 Тюмень, Урицкого ул
 Объявление на сайте продавца

сегодня, 06:31 16

Недавно просмотренные объявления







Негосударственный пенсионный фонд Профессиональный

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Тел/факс +7 (495) 775-07-12

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ201705305
от 30.05.2017

Безденежных Михаил Семенович

на № _____
от _____

**640000 г. Курган,
ул. Станционная, д. 52 кв. 29**

Сопроводительное письмо

Настоящим Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее – «Фонд») предоставляет информацию о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества, являющегося объектом размещения средств пенсионных резервов Фонда, согласно правилам ведения бухгалтерского учета по ОСБУ:

Объект	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1 Кадастровый (или условный) номер: 72:23:0216003:5674	50 730 000,00
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №4 Кадастровый (или условный) номер: 72:23:0216003:5678	32 709 000,00
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №6 Кадастровый (или условный) номер: 72:23:0216003:5679	9 273 000,00
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж: 3; адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7 Кадастровый (или условный) номер: 72:23:0216003:5677	7 839 000,00

Президент



Зверев Ю.А.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) объект:	номер	72:23:0216003:5674
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251, 1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1	
Состав недвижимости:	объекта	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор



Васюк Ю. В.
(фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) объекта:	номер	72:23:0216003:5679
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45, 9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6	
Состав недвижимости:	объекта	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор



Васюк Ю. В.
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5677	
Объект недвижимости:	помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38, 8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор

Васюк Ю. В.
(подпись, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 18.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	72:23:0216003:5678
Объект недвижимости:	Помещение, н назначение: Нежилое помещение, площадь 161, 9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2 от 18.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)

Государственный регистратор



Всёлюк Ю. В.
(подпись регистратора)

Технический паспорт

*г. Тюмень,
ул. Чернышевского, 1
корпус 3*

г. Тюмень

Российская Федерация

Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия

"Ростехинвентаризация"

Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

нежилое


назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень

улица

Чернышевского, 1 корпус 3

<p>ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</p> <p><i>Разрешение на ввод</i></p> <p><small>(наименование, количество и цена в эксплуатацию)</small></p> <p><i>№ 132-рб от 10.08.06</i></p> <p><small>(номер, дата, количество и цена в эксплуатацию)</small></p> <p><i>Сергей Сергеевич Чернышев</i></p> <p><small>(ф.и.о., подпись, дата составления документа, дата вступления в силу)</small></p> <p><i>10.08.06</i></p>	
--	---

Технический паспорт составлен по состоянию на " 22 " 06 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а)

Непринцев Д.А.
(ф.и.о.)


(подпись)

Технический паспорт проверил (а)

Пасичник В.В.
(ф.и.о.)


(подпись)

<p>СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ</p> <p><i>28 06</i></p> <p><i>Чернышев</i></p>

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	факт.	застроен.	замощен.	озелененная	прочая	
		459				

III. Благоустройство здания - кв. м

водопровод	канализация	отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабж.		электрооснабжение	лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровянными колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские
919,7	919,7	919,7				919,7					919,7			

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера А4 Год постройки 2005 Число этажей 3

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивн. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивн. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные блоки		6	1	6,0				
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки		кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	чердач-ное	ж/б плиты перекрытия		8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия								
		надпод-вальн	ж/б плиты перекрытия								
4	крыша		мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы		бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	прое-мы	оконные	2-ые створные		10	1	10,0				
		дверные	филёнчатые, металлические								
7	внутренняя отделка		штукатурка, окраска, побелка, обои		6	1	6,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопле-ние	есть		19		14,6				
		водопр-вод	есть								
		канализа-ция	есть								
		г. водо-снабж.	есть								
		вентили-ция	нет								
		газоснабже-ние									
		ванны									
		телефон	есть								
		электро-освещ.	есть								
		телевид.									
		радио	нет								
9	Прочие работы		прочие работы		5	1	5,0				

Итого 100 X 95,6

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7) = 0%

65

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Износ												

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

в ценах 1991г.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:						стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м, куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удел. вес	на превышение объема	клим район	к-ты удар	на материал стен						
1	2	3	4	6	7	8	9	10	12	13	14	15	16	17	18	
A4	Учрежденческое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570		52,36	4928	258030,08	0	258030,08	
									1,4287							

IX. Техническое описание служебных построек

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
и перегородки												
крытия												
ша												
мы												
точные работы												
роосвещение												
ие работы												
Итого												
Износ												

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
ы и перегородки												
крытия												
а												
мы												
точные работы												
троосвещение												
ие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек в ценах 1991г.

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:								стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м. куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удел. вес	груп. кап.	клим район	к-ты удар									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь м кв.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость намерит. по табл.	Поправки на климат. район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
		длина, м	ширина, высота, м									

XII. Общая стоимость (в руб.)

к = 34,17

дней какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2006 г.	8816887,83	8816887,83					8816887,83	8816887,83

" 22 " 06 2006 г.
 " " " " " " г.
 " " " " " " г.

исполнил: Непринцев Д.А.
 проверил: Тасичник В.В.
 Начальник отдела

22.06.2006

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " " " г.	" " " " г.	" " " " г.
проводил			
верил			
кабинетных бюро			

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
A4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом.убороч.инвентаря	1.00		1.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80			3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
A4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30			3.84
A4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	12	Электрощитовая	6.90		6.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
A4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
A4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	2.50		2.50	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	# по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
				ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	919.70	568.60	351.10	

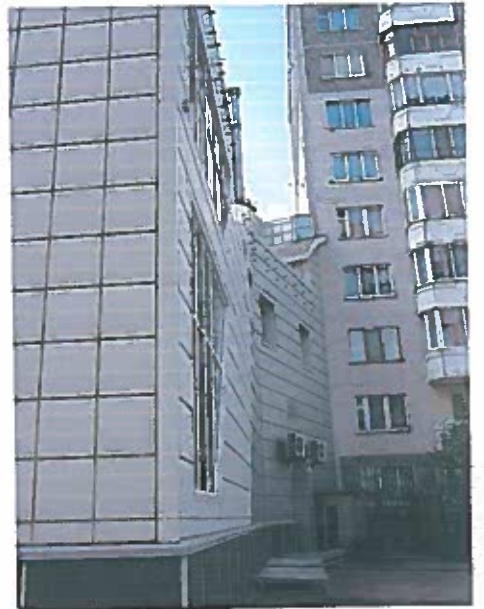
лист экспликации № 2

22.06.06
Иванов

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру
A4	*****	Подвал	I	Лестничная клетка	8.10			3.46
A4	*****	Подвал	II	Лестничная клетка	16.20			3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					24.30	0.00	0.00	
A4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			3.84
A4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			3.84
A4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					33.50	0.00	0.00	
A4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	15.60			2.97
A4	*****	Второй	II	Лестничная клетка	17.30			2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					32.90	0.00	0.00	
A4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22.60			2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					22.60	0.00	0.00	
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					113.30	0.00	0.00	

лист экспликации № 1









СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТ УСТАНОВКИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-741-0504 от 16.08.2016г.

«16» августа 2016г.

Настоящий Сертификат выдан в соответствии со ст. 10 Закона от 16.08.2016г. (далее - Закон) и в соответствии с Положением о Правилах страхования обязательного страхования от 26.07.2016 (далее - Правила страхования) (Положение Центрального Банка Российской Федерации от 26.07.2016 от 23.09.2017 г.) и Настоящим Сертификатом на право заключения договора обязательного страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Владимирова Наталья Сергеевна
Полученный доход, 1981 2409071 серия УВД от Курган 18.12.2009г.
Адрес регистрации: г. Курган, ул. Спасская, д. 32, кв. 29

СТРАХОВАТЕЛЬ: Страховая компания «ИНГОССТРАХ»
Ремонт, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал в Курганской области в. Мезенский
Адрес: Курганская область, г. Курган, ул. Кирова, д. 51, оф. 13
Почтовый адрес: 640000, г. Курган, ул. 176.
Тел: (3522) 64-71-62

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Обязательное страхование по Договору страхования от несчастных случаев, связанных с - риском установления Страхователем по обязанности, установленной законодательством Российской Федерации, заключенному Договору об обязательном страховании, в том числе при выполнении работ.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховая сумма выплачена в полном объеме Страхователем в соответствии с условиями страхования. Страхователь в соответствии с условиями страхования не обязан был возмещать Страхователю в результате нарушения требований федерального законодательства, связанных с - риском установления Страхователем по обязанности, установленной законодательством Российской Федерации, заключенному Договору об обязательном страховании, в том числе при выполнении работ.

ВЕРИФИКАЦИЯ СТРАХОВАНИЯ: С «16» августа 2016 года по «06» августа 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном объеме, предусмотренного Договором страхования.

УСЛОВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ: Договор страхования заключен в соответствии с условиями страхования, установленными Положением о Правилах страхования, утвержденным Центральным Банком Российской Федерации, от 26.07.2016 от 23.09.2017 г. и Настоящим Сертификатом на право заключения договора обязательного страхования.

ЛИМИТ ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ СТРАХОВАНИЯ: Лимит обязательности Страхователя по Договору страхования по виду и количеству страховых случаев установленный в размере Рублей 100.000.000 (сто миллионов).

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-741-0504 от 16.08.2016г.

СТРАХОВАЩИЙ: СВАД «Ингострах»
Филиал в Курганской области в. Мезенский
Директор

М.М. Герасимов
ИНГОССТРАХ
119004 Москва ул. Пятницкая д.12 стр.2
16.08.2016

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Безденежных Михаил Семенович

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

о том, что Безденежных Михаил Семенович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

и включен(а) в реестр оценщиков «01» августа 2008г. по регистрационному № 002555

Дата выдан: «06» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



М.С. Безденежных



[Handwritten signature]

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 75
Машурцев листах
Кей