

ООО «Агентство оценки «Эксперт»

Отчет об оценке №01-0822-Д от 08.08.2022г.

Том 1

Объект оценки: недвижимое имущество в кол-ве 19 ед., принадлежащее ООО «Транзит»

«Утверждаю»



М.Ж. Арбабаев

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки «Эксперт»

Вид определяемой стоимости:

Дата определения стоимости:

Дата составления Отчета:

Порядковый номер отчета:

Рыночная

20.07.2022 г.

08.08.2022г.

№01-0822-Д

Заказчик:

Исполнитель:

ООО «Транзит»

ООО «Агентство оценки «Эксперт»

Информационное письмо к отчету об оценке

Конкурсному управляющему
ООО «Транзит»
В.Г. Фадееву

Уважаемый Владимир Геннадьевич!

На основании Договора №02-0722 от 12.07.2022г. оценщиком ООО «Агентство оценки «Эксперт» произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки: недвижимое имущества в кол-ве 19 ед., принадлежащее ООО «Транзит».

Оценка произведена по состоянию на 20.07.2022 г.

Основываясь на проведенных расчетах, предположениях, примененных в настоящем анализе, подходах и методах оценки, учитывая назначение данной оценки, Оценщик сделал вывод о том, что:

рыночная стоимость недвижимого имущества в кол-ве 19 ед., принадлежащее ООО «Транзит», по состоянию на дату оценки

с учетом НДС, составляет: 45 954 000 рублей (Сорок пять миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей)

без учета НДС, составляет: 40 230 167 рубля (Сорок миллионов двести тридцать тысяч сто шестьдесят семь рублей)

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, в руб. (с учетом НДС)*	Рыночная стоимость, в руб. (без учета НДС)*
г. Ишим, ул. Промышленная, 5			
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м.	11 611 000	11 611 000**
2	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 269 м.	401 000	334 167
3	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м.	1 983 000	1 652 500
4	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 319,6 кв. м.	717 000	597 500
5	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м.	464 000	386 667
6	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м.	3 258 000	2 715 000
7	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м.	724 000	603 333
8	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2,8 кв. м.	827 000	689 167

9	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м.	2 404 000	2 003 333
10	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м.	456 000	380 000
11	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м.	2 769 000	2 307 500
12	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 674,4 кв. м.	4 531 000	3 775 833
13	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м.	4 883 000	4 069 167
14	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м.	5 000	4 167
Итого (г. Ишим, ул. Промышленная, 5)		35 033 000	31 129 334
г. Ишим, ул. Республики, 2			
1	Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м.	3 214 000	2 678 333***
2	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м.	750 000	625 000
3	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м.	720 000	600 000
4	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м.	3 283 000	2 735 833
5	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.	2 954 000	2 461 667
Итого (г. Ишим, ул. Республики, 2)		10 921 000	9 100 833
Итого		45 954 000	40 230 167

*Стоимость объектов капитального строительства приведена без учета земельной составляющей.

**Операции по реализации земельных участков не являются объектом налогообложения НДС (пп.6, п.2 ст. 146 НК РФ).

***Операции по уступке права аренды земельного участка организацией третьим лицам облагаются НДС на общих основаниях (письмо Минфина России от 01.02.2011 №03-07-11/21, письмо ФНС России от 01.08.2011 №ЕД-4-3/12444@).

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки Объектов оценки - не установлены.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020 утвержден Советом РОО решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29).

Развернутая характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Оценщики полагаются на достоверность исходных данных и информации, полученной от Заказчика.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
М.Ж. Арбабаев
ООО «Агентство оценки «Эксперт»



Оглавление

<i>Основные факты и выводы.....</i>	<i>6</i>
<i>Описание объекта оценки.....</i>	<i>13</i>
<i>Анализ и рынка объекта оценки и анализ внешних факторов, влияющих на его стоимость</i>	<i>32</i>
<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....</i>	<i>50</i>
<i>Анализ применяемых подходов и методов к оценке.....</i>	<i>51</i>
<i>Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>55</i>
<i>Расчет стоимости сооружений в рамках затратного подхода</i>	<i>134</i>
<i>Согласование результатов.....</i>	<i>142</i>
<i>Перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов.....</i>	<i>152</i>

Основные факты и выводы

Таблица №1.

Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки:	Договор №02-0722 от 12.07.2022г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м. 2. Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 269 м. 3. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м. 4. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 319,6 кв. м. 5. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м. 6. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м. 7. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м. 8. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2,8 кв. м. 9. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м. 10. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м. 11. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м. 12. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 674,4 кв. м. 13. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м. 14. Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м. 15. Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м. 16. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м. 17. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м. 18. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м. 19. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.
Дата оценки:	20.07.2022 г.

Целью оценки является определение рыночной Объекта оценки для установления начальной цены продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Иных вариантов использования результатов оценки не предполагается.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица №2.

№п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом (с НДС), руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м.	11 611 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
2	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	401 000

	269 м.			
3	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м.	1 983 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
4	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 319,6 кв. м.	717 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
5	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м.	464 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
6	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м.	3 258 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
7	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м.	724 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
8	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2,8 кв. м.	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	827 000
9	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м.	2 404 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
10	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м.	456 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
11	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м.	2 769 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
12	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 674,4 кв. м.	4 531 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
13	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу:	4 883 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения

	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м.			
14	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м.	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	5 000
15	Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м.	3 214 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
16	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м.	750 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
17	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м.	720 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
18	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м.	3 283 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
19	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.	2 954 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

с учетом НДС, составляет: 45 954 000 рублей (Сорок пять миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей)

без учета НДС, составляет: 40 230 167 рублей (Сорок миллионов двести тридцать тысяч сто шестьдесят семь рублей)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Полученная итоговая стоимость согласно Договору возмездного оказания услуг по оценке, может быть применена для установления начальной цены продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Иное применение полученной итоговой стоимости не предусматривается.

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица №3.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики Объектов оценки	1. Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м. 2. Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5,
---	---

и его оцениваемых частей:	Протяженностью 269 м. 3. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м. 4. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 319,6 кв. м. 5. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м. 6. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м. 7. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м. 8. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2,8 кв. м. 9. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м. 10. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м. 11. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м. 12. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 674,4 кв. м. 13. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м. 14. Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м. 15. Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м. 16. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м. 17. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м. 18. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м. 19. Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объектов оценки	Право собственности. Обременения (ограничения) отсутствуют
Цель оценки:	Определение величины рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	20.07.2022г.
Срок проведения оценки:	12.07.2022г. - не позднее 30 дней с даты заключения договора и предоставления необходимых документов
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
1. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, при непоступлении от заказчика каких-либо сведений относительно таковых. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.	

2. Оценка, в соответствии с целями ее проведения, осуществляется в допущении отсутствия ограничений и обременений, связанных с объектами оценки.
3. Проведение экспертизы отчета об оценке Объектов оценки, в целях проверки, не предусмотрено.
4. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объектов оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объектов.
5. Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Соответственно, Отчет об оценке не является гарантией того, что оцениваемые объекты будут реализованы по цене, равной полученному значению стоимости.
6. В процессе проведения оценки Оценщик не проводит аудит, анализ или поиск доказательств достоверности информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах. Поэтому, вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
7. Оценка производится исходя из объема предоставленной Заказчиком информации в отношении объектов оценки.
8. Оценка производится без осмотра объекта оценки, Заказчик предоставляет фотоматериалы в отношении объекта оценки

Применяемые стандарты оценки

Оценка стоимости Объекта оценки произведена с учетом требований Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

А также Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020 утвержден Советом РОО решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29).

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Таблица №4.

<i>Допущения относительно первичной информации</i>	Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в предоставленных Заказчиком документах, является достоверной. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не производил замеры оцениваемых объектов, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
<i>Допущения относительно рыночной информации</i>	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на рынке производственно-складской недвижимости и земельных участков. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
<i>Допущения относительно выполняемых расчетов</i>	Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Во избежание двойного учета стоимости права собственности земельных участков, итоговая рыночная стоимость объектов капитального строительства указана без учета прав на земельный участок, расположенный под ними. Итоговый результат в Отчете округляется в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

	С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
<i>Допущения и ограничения общего плана</i>	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

Сведения о заказчике оценки

Таблица №5.

Организационно-правовая форма, наименование, руководитель	Общество с ограниченной ответственностью «Транзит» в лице Конкурсного управляющего Фадеева Владимира Геннадьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тюменской области от 27.04.2022г. по делу № А70-15103/2021
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027201228427, дата присвоения 25.09.2000
ИНН	7205009511
Место нахождения/почтовый адрес	627750, Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, зд. 5, офис 1

Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица №6.

Ф.И.О. Оценщика	Романова Дарья Владимировна
Контактный телефон	89026233007
Почтовый адрес	625033 г. Тюмень, ул. М. Сперанского 41, к.1, 109
Место нахождения оценщика	625033 г. Тюмень, ул. М. Сперанского 41, к.1, 109
Адрес электронной почты	romanovadaria91@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 010064, дата вступления 20.12.2016 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования оценщика № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-010064 от 10 декабря 2021г. период страхования с 01 января 2022 года по 30 июня 2023 года, на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квал. аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №030630-1 от 08.10.2021г., срок действия до 08.10.2024г. Квал. аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №033457-2 от 12.05.2022г., срок действия до 12.05.2025г.

Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	<i>Оценщик соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
--	--

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица №7.

Организационно-правовая форма, наименование, руководитель	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Эксперт», в лице Генерального директора Арбабаева Марата Жанакомовича
ОГРН	1147232044673 дата присвоения 02.10.2014
ИНН	7203321041
Место нахождения/почтовый адрес	625033 г. Тюмень, ул. Николая Ростовцева 24-241 / 625033 г. Тюмень, ул. Николая Ростовцева 24-241
Сведения о страховании гражданской ответственности	Тюменский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис серия №216600-035-000012 от 10.08.2021 г. на страховую сумму 5 000 000 руб., сроком с 14.08.2021 г. до 13.08.2022 г.
Сведения о соответствии требованиям ст. 16 ФЗ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ	<i>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>

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

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

Описание объекта оценки

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

1. Решение арбитражного суда Тюменской области от 27.04.2022 по делу А70-15103/2021
2. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
3. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 06.07.2022
4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 12.07.2022 №99/2022/479969722
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 12.07.2022 №99/479842902
6. Технические паспорта на объекты в количестве 13 шт.
7. Уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений в ГБУ «Центр кадастровой оценки и хранения учетно-технической документации».

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

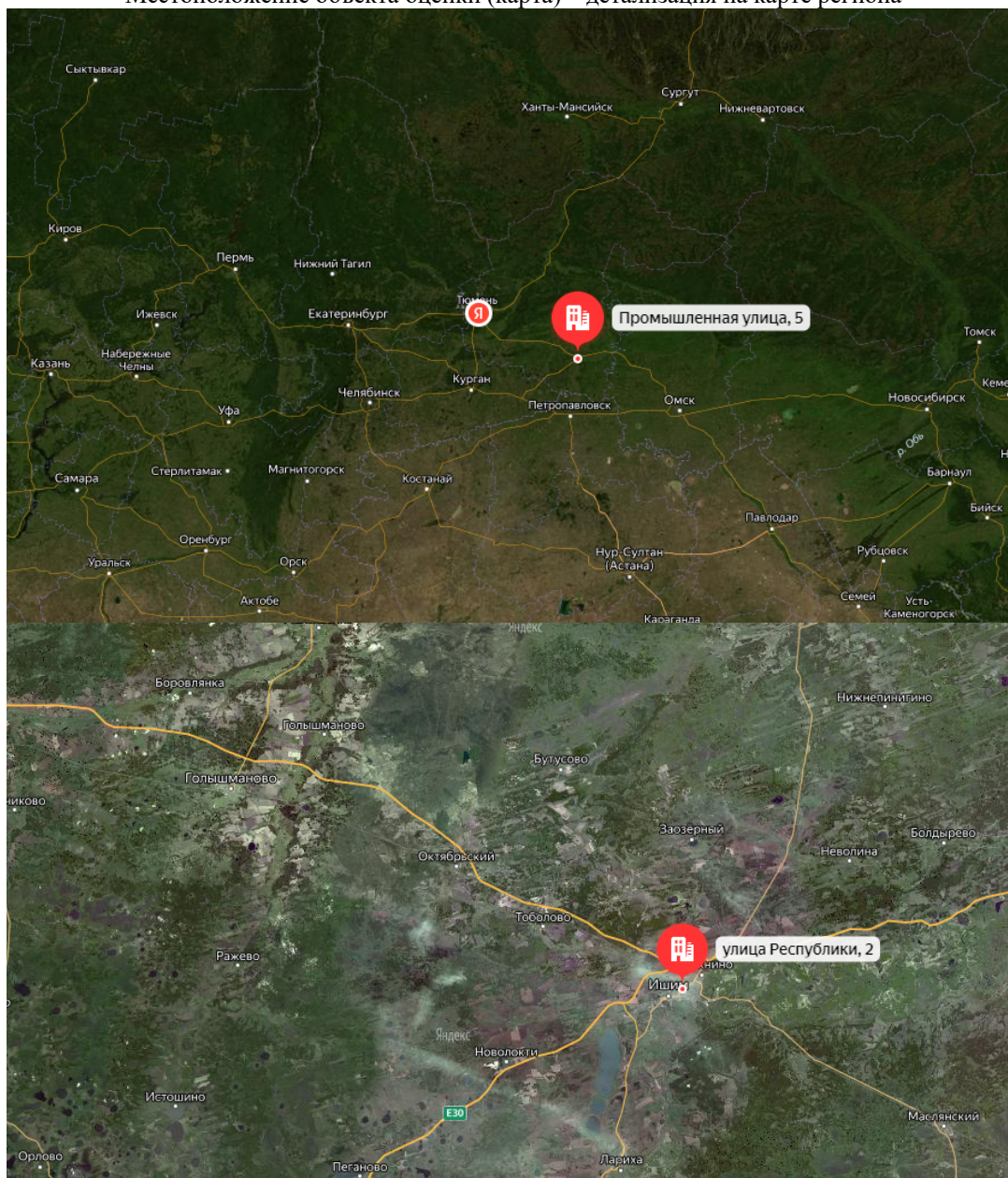
Перечень использованных при оценке данных

Таблица №8.

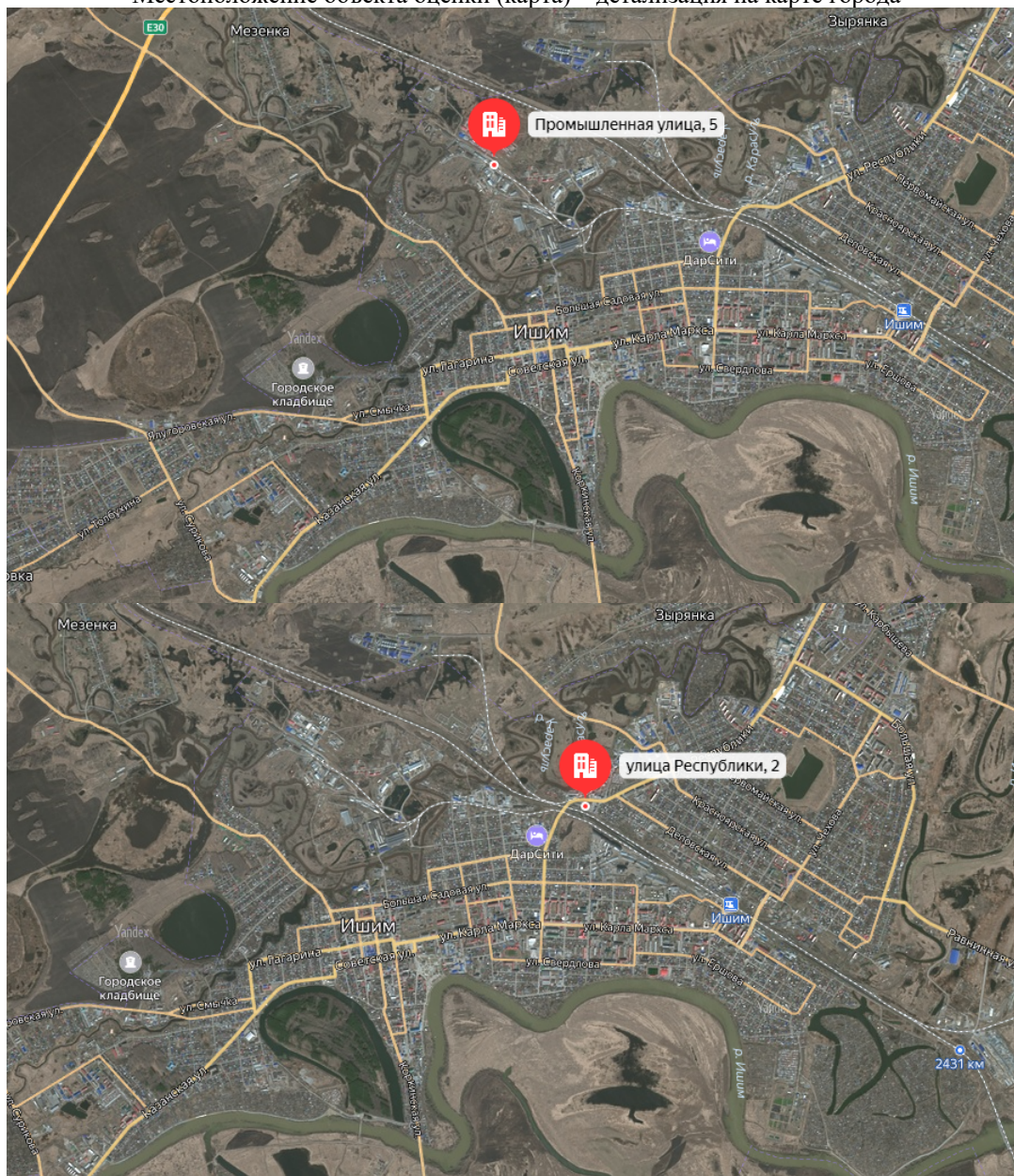
№ п/п	Наименование	Источник
1	Нормативно-правовые акты	Закон об оценочной деятельности ФЗ-135 от 29.07.1998 (в действующей редакции); Гражданский кодекс Российской Федерации Часть I от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ (в действующей редакции); Налоговый кодекс Российской Федерации Часть II от 5 августа 2000 года №117-ФЗ (в действующей редакции);
2	Периодические издания и статьи	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Земельные участки. Часть 1. Серия «Справочник оценщика недвижимости». – Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки», 2020. – 274 с.; Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Земельные участки. Часть 2. Серия «Справочник оценщика недвижимости». – Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки», 2020. – 312 с.; Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Серия «Справочник оценщика недвижимости». – Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки», 2021. – 378 с.; Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Серия «Справочник оценщика недвижимости». – Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки», 2021. – 214 с.; Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. –Москва, «Финансы и статистика», 2013г. «Оценка стоимости недвижимости» учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. М.А.Федотовой – М.: Кнорус, 2007, стр. 163,164
3	Данные о ценах предложений, источники аналитических и пр. материалов	Публичная кадастровая карта pkk5.rosreestr.ru/ Официальный сайт г. Тюмени http://www.tyumen-city.ru/ Доска бесплатных объявлений Авито https://www.avito.ru/ Архив бесплатных объявлений Авито https://ruads.org/

Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Местоположение объекта оценки (карта) – детализация на карте региона

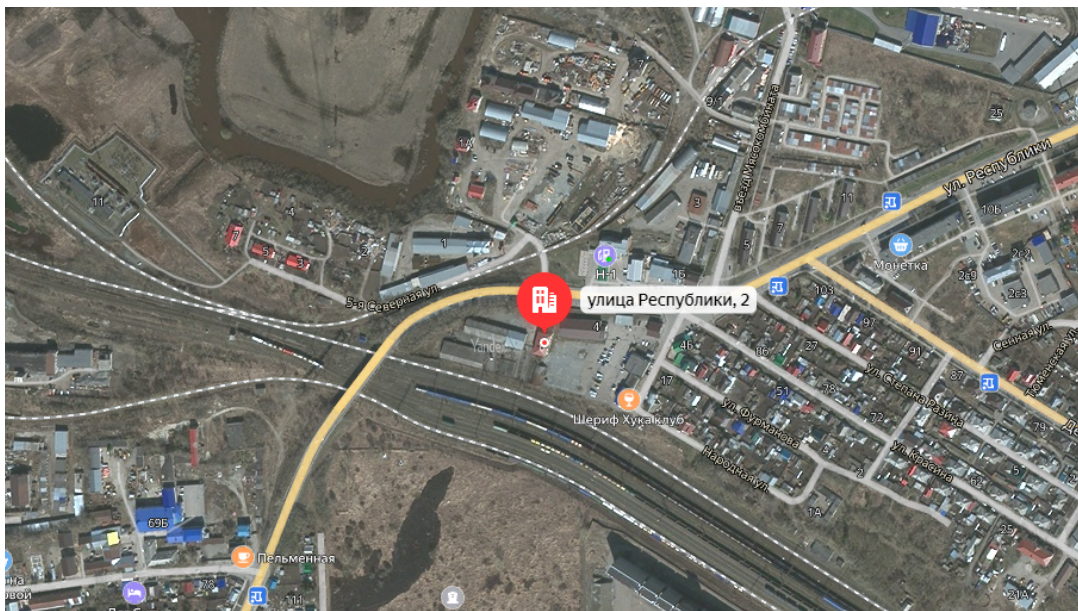


Местоположение объекта оценки (карта) – детализация на карте города



Местоположение объекта оценки (карта) – детализация на карте района





Границы земельного участка с кад.н. 72:25:0101001:94

Земельный участок 72:25:0101001:94
 обл. Тюменская, г. Ишим, ул. Промышленная, 5
 для эксплуатации, обслуживания зданий и строений
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	72:25:0101001:94
Кадастровый квартал:	72:25:0101001
Адрес:	обл. Тюменская, г. Ишим, ул. Промышленная, 5
Площадь уточненная:	36 742 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации, обслуживания зданий и строений
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	50 703,96 руб.
Ожидается pkksreestr.ru	

Границы земельного участка с кад.н. 72:25:0101010:11

Земельный участок 72:25:0101010:11
 Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2
 эксплуатация, обслуживания зданий, строений, сооружений
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	72:25:0101010:11
Кадастровый квартал:	72:25:0101010
Адрес:	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2
Площадь уточненная:	9 057,82 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатация, обслуживания зданий, строений, сооружений
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	270 937,72 руб.

Таблица №9.

Местоположение:	Адрес
Удаленность от центра города:	Окраина
Транспортная доступность:	Подъезд к оцениваемым объектам осуществляется с ул. Промышленной, ул. Республики соответственно
Преобладающая застройка:	Зона производственной застройки
Общая информация о местоположении объекта оценки:	Объект расположен на окраине г. Ишима

Оценка производится без осмотра объекта оценки, Заказчик предоставляет фотоматериалы в отношении объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики, сведения об имущественных правах и обременениях земельных участков

Таблица №10. Описание земельного участка

№	Параметр	Описание	Источник информации
1	Земельный участок площадью 36 742 кв.м., с кадастровым номером 72:25:0101001:94		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Площадь участка всего, кв.м.	36 742	
	Категория земель	земли населенных пунктов	
	Разрешенное использование	для эксплуатации, обслуживания зданий и строений	
	Информация о текущем использовании объекта оценки	используется по назначению	Исследование оценщика
	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	объект оценки относится к сегменту земельных участков под производственную застройку	Исследование оценщика
	Имущественные права на объект оценки	право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Обременения	отсутствуют	Задание на оценку
	Форма участка	многоугольная	Данные Публичной Кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
	Износ, устаревания	отсутствуют	Исследование оценщика
	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено	
	Рельеф	спокойный	
	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (от групповой котельной)	

	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены	
	Тип окружающей застройки	зона производственно-складской застройки	
	Благоустройство территории	асфальтированные дороги	
	Балансовая остаточная стоимость, руб	-	Не предоставлена Заказчиком
2	Земельный участок площадью 9 057,82 кв.м., с кадастровым номером 72:25:0101010:11		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2	Исследование оценщика
	Площадь участка всего, кв.м.	9 057,82	
	Категория земель	земли населенных пунктов	
	Разрешенное использование	эксплуатация, обслуживания зданий, строений, сооружений	
	Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению	Исследование оценщика
	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	объект оценки относится к сегменту земельных участков под производственную застройку	Исследование оценщика
	Имущественные права на объект оценки	Ожидаемое право аренды	На земельный участок отсутствуют зарегистрированные права, однако на нем находится объект(ы), принадлежащие Заказчику на праве собственности, а сам земельный участок разграничен и находится в собственности публично-правовых образований. В соответствии с п. 6 ФСО №7 ¹ , оценке подлежит

¹ совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении

			рыночная стоимость права аренды земельного участка под оцениваемым зданием, т.к. первоочередное право на заключение договора аренды земельного участка имеет собственник улучшений, расположенных на данном участке ² .
	Обременения	отсутствуют	Задание на оценку
	Форма участка	многоугольная	Данные Публичной Кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
	Износ, устаревания	отсутствуют	Исследование оценщика
	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено	
	Рельеф	спокойный	
	Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроснабжение, отопление (от групповой котельной)	
	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены	
	Тип окружающей застройки	зона производственно-складской застройки	
	Благоустройство территории	асфальтированные дороги	
	Балансовая остаточная стоимость, руб	-	Не предоставлена Заказчиком

земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

² п. 2 ст. 39.6: Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них. Ст. 35 ЗК РФ: Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Количественные и качественные характеристики, сведения об имущественных правах и обременениях объектов капитального строительства, сооружений

Таблица №11. Описание объектов капитального строительства

№	Параметр	Описание	Источник информации
1	Гараж + склад + Мойка + компресс., кадастровый № 72:25:0101002:826		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1990	
	Назначение	Гараж + склад + Мойка + компресс	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	-	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A17,A18,A19	
	Физический износ	10%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ж/бетонные панели, 2 стены облицованы кирпичом	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	бетонные	
	Отделка	штукатурка стен и потолка	
	Окна	глухие	
	Двери	металлические	
	Инженерное обеспечение	электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	2674,4	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	2888,5	
	Строительный объем, куб.м. -	16804	
	Высота, м. -	7,10/5,70/5,70/2,50	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика
№	Параметр	Описание	Источник информации

2	Столярный цех, кадастровый № 72:25:0101002:736		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1990	
	Назначение	Столярный цех	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	-	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A17,A18,A19	
	Физический износ	10%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком

Описание конструктивных элементов

	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ж/бетонные панели, 2 стены облицованы кирпичом	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	бетонные	
	Отделка	штукатурка стен и потолка	
	Окна	глухие	
	Двери	металлические	
	Инженерное обеспечение	электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	

Данные о площадях и строительном объеме объекта

	Общая площадь, кв.м. -	230,6	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	230,6	
	Строительный объем, куб.м. -	1038	
	Высота, м. -	4,50	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
3	СТО автомобилей, кадастровый № 72:25:0101002:827		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	-	

	Назначение	СТО автомобилей	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	II	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A14	
	Физический износ	10%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ж/бетонные панели	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	бетонные	
	Отделка	побелка	
	Окна	глухие	
	Двери	Металлические ворота	
	Инженерное обеспечение	электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	1348,7	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	1348,7	
	Строительный объем, куб.м. -	10115	
	Высота, м. -	7,50	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
4	Теплые гаражи (гараж на 60 автомобилей), кадастровый № 72:25:0101002:737		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1975	
	Назначение	Теплые гаражи (гараж на 60 автомобилей)	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	I	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A2	

	Физический износ	35%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ж/бетонные панели	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	земляные	
	Отделка	штукатурка	
	Окна	2-е глухие	
	Двери	Металлические	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	1850,6	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	1850,6	
	Строительный объем, куб.м. -	6292	
	Высота, м. -	3,40	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
5	СТО животноводства, кадастровый № 72:25:0101002:724		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1982	
	Назначение	СТО животноводства)	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	-	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A11,12	
	Физический износ	20%,40%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022

	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	Силикатный кирпич	
	Перегородки	кирпичные	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	Линолеум, бетонные	
	Отделка	штукатурка	
	Окна	глухие	
	Двери	Простые филенчатые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	1850,6	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	1850,6	
	Строительный объем, куб.м. -	6292	
	Высота, м. -	3,40	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
6	Здание конторы, кадастровый № 72:25:0101002:728		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1985	
	Назначение	Здание конторы	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	I	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	2	
	Литер	A,A1	
	Физический износ	30%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком

Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	бетонный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	Силикатный кирпич	
	Перегородки	кирпичные	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	шифер	
	Полы	Линолеум, бетонные	
	Отделка	Штукатурка, побелка	
	Окна	2-е глухие	
	Двери	филенчатые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	353	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	353	
	Строительный объем, куб.м. -	2165	
	Высота, м. -	6,60/2,80	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
7	Магазин, кадастровый № 72:25:0101008:648		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, строение 4	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1973	
	Назначение	Магазин	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	II	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A4	
	Физический износ	33%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ш/бетонный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ш/бетонные	
	Перегородки	кирпичные	
	Перекрытия	деревянные по балкам	

	Кровля	шифер	
	Полы	Линолеум, дощатые	
	Отделка	Штукатурка, побелка	
	Окна	глухие	
	Двери	филенчатые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	124,9	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	124,9	
	Строительный объем, куб.м. -	362,21	
	Высота, м. -	2,90	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
8	Подводящий газопровод, кадастровый № 72:25:0101001:919		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	2006	
	Назначение	Подводящий газопровод	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Из полиэтиленовых труб d-63мм, пог.м. -	244,70	Технический паспорт нежилого строения
	Из стальных труб d-57мм , пог.м. -	24	
	ГРПШ-400-01-У1, шт	1	
	Задвижка ДУ50, шт	1	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая протяженность, пог.м. -	268,70	Технический паспорт нежилого строения

№	Параметр	Описание	Источник информации
9	Сварочный цех, кадастровый № 72:25:0101002:730		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1974	

	Назначение	Сварочный цех	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	I	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A5	
	Физический износ	35%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	ж/бетонные панели с облицовкой кирпичом	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	бетонные	
	Отделка	штукатурка	
	Окна	глухие	
	Двери	простые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	393,1	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	393,1	
	Строительный объем, куб.м. -	2476,53	
	Высота, м. -	6,30	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
10	Пункт ТО на 60 авт. машин, кадастровый № 72:25:0101002:725		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1973	
	Назначение	Пункт ТО на 60 авт. машин	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	II	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A3,A4	

	Физический износ	30%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	кирпичные	
	Перегородки	кирпичные	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	дощатые	
	Отделка	штукатурка	
	Окна	глухие	
	Двери	простые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, отопление от групповой котельной	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	254,6/112,1	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	366,7	
	Строительный объем, куб.м. -	1197/426	
	Высота, м. -	4,70/3,80	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
11	Склад, кадастровый № 72:25:0101002:726		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1987	
	Назначение	Склад	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	II	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A6	
	Физический износ	20%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022

	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	кирпичные, панельные	
	Перегородки	-	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	мягкая рулонная	
	Полы	бетонные	
	Отделка	штукатурка	
	Окна	глухие	
	Двери	металлические	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	234,4	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	234,4	
	Строительный объем, куб.м. -	1055	
	Высота, м. -	4,50	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
12	Теплая стоянка на 8 автомашин-контора, кадастровый № 72:25:0101008:984		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	1980	
	Назначение	Теплая стоянка на 8 автомашин-контора	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	II	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	2	
	Литер	A	
	Физический износ	24%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком

Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	ж/бетонный	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	кирпичные	
	Перегородки	кирпичные	
	Перекрытия	ж/бетонное	
	Кровля	рулонная	
	Полы	дощатые, линолеум, бетонные	
	Отделка	штукатурка, побелка, обои, плитка	
	Окна	створные	
	Двери	Филенчатые, простые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, автономное отопление на газе	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	358,2	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	358,2	
	Строительный объем, куб.м. -	2804,8	
	Высота, м. -	7,83	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

№	Параметр	Описание	Источник информации
13	Трансформаторная подстанция, кадастровый № 72:25:0101002:732		
	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Технический паспорт нежилого строения
	Год постройки здания	-	
	Назначение	Трансформаторная подстанция	
	Текущее использование объекта	по назначению	Исследование оценщика
	Группа капитальности	нет	Технический паспорт нежилого строения
	Этажность здания	1	
	Литер	A23	
	Физический износ	10%	
	Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-91623901 от 09.06.2022
	Сведения об обременениях	Отсутствуют	Задание на оценку
	Балансовая остаточная стоимость, руб.	-	Не предоставлена Заказчиком
Описание конструктивных элементов			
	Фундаменты	Щебеночное основание	Технический паспорт нежилого строения
	Стены	металлические	

	Перегородки	-	
	Перекрытия	-	
	Кровля	металлическая	
	Полы	-	
	Отделка	-	
	Окна	-	
	Двери	простые	
	Инженерное обеспечение	Электроосвещение	
	Прочие работы	отсутствуют	
Данные о площадях и строительном объеме объекта			
	Общая площадь, кв.м. -	2,8	Технический паспорт нежилого строения
	Площадь застройки, кв.м.	2,8	
	Строительный объем, куб.м. -	7	
	Высота, м. -	2,5	
	Неотделимое имущество	-	Исследование оценщика

На оцениваемые объекты СТО автомобилей с к.н. 72:25:0101002:734, линии электропередач с к.н. 72:25:0101001:828, Склад с к.н. 72:25:0101008:1529, Гараж на 5 автомашин, мастерские с к.н. 72:25:0101008:651 отсутствуют техпаспорта.

Объект оценки принадлежит юридическому лицу.

В соотв. с 8. ж) ФСО №3 оценщиком приводится следующая информация в отношении такого юридического лица:

Организационно-правовая форма, наименование, руководитель	Общество с ограниченной ответственностью «Транзит» в лице Конкурсного управляющего Фадеева Владимира Геннадьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Тюменской области от 27.04.2022г. по делу № А70-15103/2021
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027201228427, дата присвоения 25.09.2000
ИНН	7205009511
Место нахождения/почтовый адрес	627750, Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, зд. 5, офис 1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на их стоимость, не обнаружено.

Дополнительные сведения об объекте оценки

Дополнительных сведений по объекту оценки не выявлено

Анализ и рынка объекта оценки и анализ внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Социально-экономическое положение РФ за январь-май 2022 год³

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	1 квартал 2022 г.	В % к 1 кварталу 2021 г.	Справочно 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 ¹⁾	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 ²⁾	96,0 ³⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Май 2022 г.	В % к маю 2021 г.	В % к апрелю 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.	Справочно май 2021 г. в % к маю 2020 г.	Справочно апрель 2021 г.	январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	97,5	101,7	114,3	98,4	105,4
Индекс промышленного производства		98,3	98,1	102,8	111,7	98,2	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	488,1	102,1	109,8	102,3	99,6	111,0	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,9	138,3	82,6	154,6	131,6	82,6	128,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,3	98,2	101,4	101,8	111,3	101,7	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	226,9	99,6	101,8	102,0	108,4	101,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3417,7	89,9	100,5	97,9	128,0	100,9	110,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	997,4	100,8	97,5	105,3	160,2	115,7	97,5
Индекс потребительских цен		117,1	100,1	113,9	106,0	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,3	93,1	124,9	135,3	102,3	118,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	80,0	98,0	76,2	81,7	94,5	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	50,3	99,0	36,4	62,9	88,0	166,4

	Апрель 2022 г.	В % к апрелю 2021 г.	В % к марту 2022 г.	Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Справочно апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	Справочно март 2021 г.	январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62269	109,4	93,1	113,6	113,8	103,1	108,6
реальная		92,8	91,7	100,4	107,8	102,5	102,9

Основные итоги социально-экономического развития Тюменской области (без автономных округов) за январь-март 2022 года⁴

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

По итогам января-марта 2022 года в Тюменской области наблюдается рост промышленного производства (101,3% к январю-марту 2021 года в сопоставимых ценах). Определяющее влияние на динамику промышленности оказывают обрабатывающие производства (103,3% к январю-марту 2021 года). Продолжается реализация инвестиционных проектов, при этом наибольший объем инвестиций направлен в производственный сектор. Положительная динамика отмечается в потребительском секторе – растут оборот розничной торговли и объем платных услуг населению.

Промышленное производство

³ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

⁴ https://admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/more.htm?id=11966136@cmsArticle

Индекс промышленного производства за январь-март 2022 года составил 101,3% к январю-марту 2021 года (по РФ – 105,9%).

Рост «Обрабатывающих производств» составил 103,3% (по РФ – 105,1%).

Наибольшие темпы роста в секторе отмечены в производстве:

- автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (160,0% к уровню января-марта 2021 года);
- готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (147,7%);
- прочей неметаллической минеральной продукции (141,8%);
- деятельности полиграфической и копировании носителей информации (135,6%);
- лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (130,2%);
- машин и оборудования, не включенных в другие группировки (115,6%);
- химических веществ и химических продуктов (110,0%);
- ремонте и монтаже машин и оборудования (109,7%);
- резиновых и пластмассовых изделий (109,4%);
- металлургическом производстве (108,7%).

В «Добыче полезных ископаемых» – 96,9% к январю-марту 2021 года (по РФ – 108,5%) преимущественно из-за снижения добычи сырой нефти (95,5% к уровню января-марта 2021 года) в связи с действием соглашения со странами ОПЕК+ об ограничении объемов добычи нефти.

В «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 98,7% (по РФ – 99,8%).

В «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 112,9% (по РФ – 104,9%).

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-март 2022 года составил 13,1 млрд рублей, в расчете на душу населения – 8,5 тыс. рублей (РФ – 5,8 тыс. рублей).

Индекс производства продукции сельского хозяйства за январь-март 2022 года составил 96,8% в сопоставимой оценке (по РФ – 101,9%).

В январе-марте 2022 года хозяйствами всех категорий произведено 45,6 тыс. тонн мяса в живом весе (118,7% к январю-марту 2021 года), 130,4 тыс. тонн молока (100,7%), 140,1 млн штук яиц (36,8%).

В сельскохозяйственных организациях увеличилось производство мяса (в живом весе) и молока по сравнению с январем-мартом 2021 года на 22,6% и 0,3% соответственно, производство яиц сократилось в 2,9 раза.

Отмечается рост продуктивности сельскохозяйственных животных. Надой молока на одну корову в сельхозорганизациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличился на 4,8% и составил 2 091 кг.

Строительство

Объем строительных работ за январь-март 2022 года составил 28,5 млрд рублей (114,1% к январю-марту 2021 года, по РФ – 104,5% к январю-марту 2021 года).

За январь-март 2022 года всего (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства) введено 465,6 тыс. кв. метров жилья (251,2% к уровню января-марта 2021 года, по РФ – 164,6%). В расчете на 1000 населения ввод составил 300,8 кв. метра (по РФ – 200,8 кв. м на 1000 населения). Доля жилья, построенного населением, составила 58,9% от общего ввода (274,3 тыс. кв. метров).

Инвестиции

В 2021 году объем инвестиций составил 212,8 млрд рублей (67,8% к 2020 году). Доля промышленности в структуре инвестиций организаций (без субъектов малого предпринимательства) в 2021 году – 45,5%, обрабатывающих производств – 21,2% (по предварительным данным Тюменьстата).

По объему инвестиций на душу населения в 2021 году Тюменская область на 24 месте среди субъектов РФ (137,5 тыс. рублей, по РФ – 157,3 тыс. рублей).

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без СМП) за январь-март 2022 года составил 303,2 млн т-км, по сравнению с январем-мартом 2021 года увеличился на 1,1%.

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования (с учетом физических лиц, осуществляющих перевозки пассажиров на коммерческой основе) за январь-март 2022 года составил 291,8 млн пасс.-км, по сравнению с январем-мартом 2021 года увеличился на 8,5%.

Внешиэкономическая деятельность

За январь 2022 года по данным Уральского таможенного управления внешнеторговый оборот с учетом взаимной торговли со странами ЕАЭС составил 222,57 млн долл. США (экспорт – 170,65 и импорт – 51,92 млн долл. США). Положительное сальдо внешней торговли составило 118,73 млн долл. США.

В структуре экспорта наибольший удельный вес (90,5%) занимала продукция химической промышленности (товары 28-40 групп ТН ВЭД). В январе 2022 года этой продукции экспортировано на сумму 154,5 млн долл. США.

Доля экспорта машин, оборудования и транспортных средств – 3,8%, продукции деревообработки (фанера клееная, пиломатериалы) – 1,9%; металлов и изделий из них – 1,8%; продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) – 1,7%.

Основные экспортные поставки товаров осуществлены в Бельгию (18,1% от общего объема экспорта), Турцию (16,7%), Китай (16,5%), Польшу (15,1%), Вьетнам (4,6%), Италию (4,5%), Южную Африку (2,8%), Израиль (2,7%), Казахстан (2,5%), ОАЭ (1,4%), Индию (1,3%), Португалию (1,3%), Германию (1,3%), Колумбию (1,3%), Болгарию (1,2%), Узбекистан (0,9%).

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес (38,1%) занимали машины, оборудование и транспортные средства (товары 84-90 групп ТН ВЭД). На долю продукции химической промышленности приходилось 22,6%, топливно-энергетических товаров - 21,3%, металлов и изделий из них – 13,0%.

Основные импортные поставки товаров осуществлены из Германии (34,4% от общего объема импорта), Китая (18,4%), Франции (10,3%), США (8,1%), Казахстана (5,5%), Украины (3,4%), Бельгии (2,6%), Республики Кореи (2,3%), Белоруссии (2,3%), Латвии (2,0%), Италии (1,5%), Финляндии (1,3%), Сингапура (0,9%).

Труд и занятость

В январе-марте 2022 года в среднем уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 4,2% (по РФ – 4,2%).

Уровень регистрируемой безработицы на 01.04.2022 составил 0,59% к численности рабочей силы (по РФ – 0,9%). Коэффициент напряженности на региональном рынке труда на 01.04.2022 составил 0,28 человека на 1 вакансию.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-февраль 2022 года составила 53,6 тыс. рублей (105,7% к АППГ), реальная заработная плата – 99,0% к АППГ (по РФ – 102,7%).

За 2021 год среднедушевые денежные доходы населения в номинальном выражении выросли на 5,5% к АППГ и составили 33,6 тыс. рублей, реальные денежные доходы всего населения области составили 100,4% (по РФ – 103,1%).

Потребительский рынок

За январь-март 2022 года населению продано товаров на сумму 118,1 млрд рублей (102,9% к январю-марту 2021 года в сопоставимых ценах). На душу населения реализовано товаров на сумму 76,3 тыс. рублей (по РФ – 70,2 тыс. рублей). По этому показателю область на 10 месте среди субъектов Российской Федерации.

Населению оказано платных услуг на сумму 33,4 млрд рублей (33,6 млрд рублей)* или 110,9% (111,5%)* к уровню января-марта 2021 года в сопоставимых ценах). В расчете на душу населения оказано услуг на 21,6 тыс. рублей (21,7 тыс. рублей)* (по РФ – 20,5 тыс. рублей).

За январь-март 2022 года среди видов услуг, по уточненным данным, занимающих более 5% в структуре платных услуг населению, отмечается рост в сопоставимых ценах - по медицинским услугам – 129,1% (доля – 9,4%), транспортным услугам – 119,2% (доля – 20,5%), телекоммуникационным услугам – 103,5% (доля – 12,3%), бытовым услугам – 103,4% (доля – 8,1%), коммунальным услугам 102,6% (доля – 21,6%).

Вместе с тем, снижение отмечается по жилищным услугам – 93,6% (доля в общем объеме – 6,5%), по услугам системы образования – 98,5% (доля в общем объеме услуг – 7,1%).

Демография

Численность населения на 01.03.2022 (по оценке Росстата) составила 1 551,3 тыс. человек, увеличившись по отношению к 01.03.2021 на 7,0 тыс. человек (01.03.2021 — 1 544,3 тыс. человек).

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов⁵:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, АЗС, нефтебазы, аэропорты, тюрьмы и др.).

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 39) выделяют следующие типы производственно-складской недвижимости:

Таблица №12. Классификация

Классификация объектов	Характеристики
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных конструктивных систем. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения, по системе Knight Frank склады относятся к классу C и D
Специализированные высококласные складские объекты	Высокотехнологичные складские объекты отличаются новизной постройки. Расположение, отделка, оборудование должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности груза, по системе Knight Frank склады относятся к классу A и B
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Отличаются повышенными требованиями к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными

⁵ «Оценка стоимости недвижимости» под ред. авторов: Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., изд. Интерреклам, 2003г.

Классификация объектов	Характеристики
	нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения)
Специализированные объекты с/х назначения	с/х постройки, используемые для производства, хранения первичной обработки с/х продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные объекты
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (СТО, шиномонтаж, автосервисы, мойки)

Таблица №13. Классификация земельных участков

Классификация	Категория з/у в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (для размещения объектов)
З/у под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	- Гаражей и автостоянок; - Производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - Электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; - Портов, водных, ж/д вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
З/у под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	- Объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; - Гостиниц; - Административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, религии
З/у сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	- Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями; - Земли занятые объектами с/х назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства
З/у под МЖС	Земли населенных пунктов	- Среднеэтажные дома; - Многоэтажные дома; - общежития
З/у под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	- Индивидуальное жилищное строительство; - Ведения личного подсобного хозяйства; - Размещения придомовых хозяйственных построек; - Земли в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
З/у под объектами рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	- Объектов рекреационного лечебно-оздоровительного назначения; - Земли занятые особо охраняемыми территориями объектами, в т.ч. лесами, скверами, парками, городскими садами
З/у под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	- АЗС, АГЗС; - Магазинов сопутствующей торговли, зданий и сооружений общественного питания; - Автомобильных моек и прачечных, мастерских для ремонта и обслуживания автомобилей

Таблица №14. Классификация

Наименование объекта	Текущее использование	Сегмент рынка
Объекты капитального строительства: - СТО животноводства Пункт ТО на 60 авт. Машин Склад Сварочный цех Трансформаторная подстанция СТО автомобилей	производственно-складское	Универсальные производственно-складские объекты

Наименование объекта	Текущее использование	Сегмент рынка
Столярный цех Теплые гаражи Гараж + склад + Мойка + компресс. СТО автомобилей линии электропередач Склад Гараж на 5 автомашин, мастерские Теплая стоянка на 8 автомашин- контора		
Здание конторы Магазин	Административные (вспомогательные) объекты	
Земельные участки:	для размещения производственной базы	З/у под индустриальную застройку

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

Оценщиком проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже объектов производственно-складского назначения в г. Ишиме.

Предложения продажи объектов производственно-складского назначения в г. Ишиме выявлены в достаточном количестве, однако предложения продажи земельных участков промназначения носят ограниченный характер, оценщиком были проанализированы земельные участки промназначения в г. Тюмени.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об Объектах-аналогах включает в себя интернет-сайты (в том числе крупнейший сайт интернет объявлений avito.ru), периодические печатные и электронные издания, сайты агентств недвижимости.

Таблица №15. Предложения к продаже объектов производственно-складского назначения

№ п/п	Наименование	Расположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.кв.м.	Описание	Ссылка на источник информации
1	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	250	2 250 000	9 000	Нежилое помещение. Земля в собственности. Бывший мебельный магазин	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574
2	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, Промышленная ул., 8/11	410	1 000 000	2 439	Продажа или аренда от собственника! Помещение на производственной базе в г. Ишим	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_410_m_2497698904
3	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1	407,7	6 200 000	15 207	Продам здание двухэтажное 407.7кв. м. (База на ковровой). Земля и строение в собственности. Вода, электричество (380v), газ (своя котельная). Подходит под любой вид деятельности. Стоимость земли входит в цену.	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/zdanie_4077_m_2304225464
4	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	1300	9 100 000	7 000	Находится в черте города, рядом автобусная остановка, удобный заезд.	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103
5	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, ул. Полины Осипенко, 35с16	414	6 000 000	14 493	Продаётся помещение свободного назначения 414 кв м, земельный участок 21 сотка, инженерные сети все, газ, свет, канализация, вода. Центр города. Подробнее по телефону. Аренда, продажа.	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_414_m_2491190679
6	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1	161	1 400 000	8 696	Продается СРОЧНО помещение с долей в земельном участке на торговой базе. Капитальное строение со своим отдельным входом, отоплением, водоснабжением, канализацией, санузлом. Электричество (380v). Охраняемая территория.(Внимание! Снижаю цену каждый месяц)	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
7	Объект недвижимости промназначения	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	1000	8 000 000	8000	Лучший способ не потерять деньги в период кризиса - вложение в недвижимость! По цене квартиры!!!Здание 3 этажа. 1,2 этажи по 400 м кв, 3 этаж 200 м.кв. 1 этаж -возможен для использования под торговлю,склад, или производство.	https://www.avito.ru/ishim/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924

						2 этаж-Потолочные светильники ЛБП 80, пол –плитка, после побелки и покраски. Готовое помещение, как под торговлю, так и под склад. 3 этаж - офисное помещение, кабинеты с хорошим ремонтом, меблированные. Своя газовая котельная, проведена вода и канализация. Здание находится на территории торговой базы, в центре города. Перед зданием хорошая парковочная площадка, с обратной стороны здания проходит жд ветка, есть пандус под ж.д выгрузку. возможность парковки а/м у здания, удобный подъезд. Объект размещен на территории торговой базы , в центре города. Исторически сложилось, что из всех близлежащих районов(Казанский, Сорокинский, Викуловский, Гольшмановский, Абатский, Сладковский,Бердюжский, Армизоновский, Карасульский) приезжают на базу , за дешевыми покупками.	
--	--	--	--	--	--	--	--

Ценовой диапазон доступных рыночных данных в г. Ишиме соответствует интервалу от 15 207 руб./кв.м. до 2 439 руб./кв.м. (среднее значение 8 823 руб. кв.м.). Большой разрыв цен обусловлен неактивностью рынка (низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на подобные объекты, ограниченное кол-во продавцов, редкие сделки).

Таблица №16.Предложения к продаже земельных участков промназначения

№ п/п	Наименование	Расположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.кв.м.	Описание	Ссылка на источник информации
1	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюмень, Велижанский тракт, 5-й километр р-н Центральный	20000	9 000 000	450	Велижанский тракт, 1 км от обьездной, черта города промышленная площадка зона П1 под производство или базу рядом с развязкой собственность электричество газ по границе	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaya_znacheniya_2465000255

2	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Ишимский р-н, Стрехнинское сельское поселение, д. Зырянка	15100	4 500 000	298	продается участок земельный 15139 кв.м. На территории есть газ, электричество, вода центральная, линия электропередач 0.7 км., территория огорожена, застелена дорожными плитами 6*2 и 3*1.7. Удобно для ведения бизнеса (метал. щебень. песок),хороший подъезд асфальт.	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promna_znacheniya_2045348265
3	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Тураева	57000	15 500 000	272	Продается земельный участок, 570 соток, по Тобольскому тракту, рядом с д. Тураева, в 10 километрах от города Тюмени. От федеральной трассы к земельному участку ведет грунтовая дорога (1 км) находящаяся на содержании железной дороги (в связи с чем, вопросов по ее уборки даже в зимнее время, нет). Участок можно использовать под обустройство базы отдыха, производственную базу, либо размещения складов или иных производственных объектов. Большим преимуществом данного участка является наличие водоема на его территории. Электричество рядом. Также в продаже есть еще коммерческие участки. Звоните расскажу подробнее! Номер в базе: 7627088. Район: Тураева.	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/prodam_zemelnyy_uchastok_570_sot._2481625839
4	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Паренкина	11620	9 000 000	775	Продается отличный земельный участок Старо Тобольский тракт д. Паренкина, отличное месторасположение, возможно использовать под: промышленную или туристическую базу, банный комплекс. Выход к реке Тура. Граничит с железной дорогой расстояние до дороги 140м., действующей базой, автодорогой, рекой Тура расстояние до реки 20м. Есть возможность восстановления жд тупика (600 метров) На участке электричество, газ через дорогу.	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_116ga_promn_oznacheniya_2481275181

						Возможно разбить на 2 участка: 1.4 и 1.1 Га. Возможен обмен на авто и т.д. Номер в базе: 7976587. Район: Паренкина.	
5	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	10000	7 000 000	700	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 1 ГА НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ ПРОМЗОНА, СВЕТ ЕСТЬ, ГАЗ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД В СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ ВЕДЕТСЯ ОТСЫПКА ДОРОГИ ДО УЧАСТКА. ЦЕНА БЕЗ ОТСЫПКИ САМОГО УЧАСТКА. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР МОГУ ПРЕДСТАВИТЬ НЕ РАНЕЕ 1 ИЮЛЯ ТАК КАК В СТАДИИ ОФОРМЛЕНИЯ.	https://www.avito.ru/tyumen/zemeln_ye_uchastki/uchastok_100_sot._pro_mnaznacheniya_2417600920
6	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 2-й километр	12000	5 400 000	450	Продам участок 1,2 га	https://www.avito.ru/tyumen/zemeln_ye_uchastki/uchastok_12_ga_promn_aznacheniya_2362694023
7	Земельный участок промназначения	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	12000	7 800 000	650	Участок площадью 1,2 Га, без строений. Расположен на 1 линии в пром.зоне Антипино. Территориальная зона П-1, размещение производственных, торговых и складских объектов, обслуживание транспорта. Есть участки на выбор в данной локации. Подробности по телефону.	https://www.avito.ru/tyumen/zemeln_ye_uchastki/uchastok_12ga_promna_znacheniya_2368811697

Ценовой диапазон доступных рыночных данных в г. Тюмени соответствует интервалу от 272 руб./кв.м. до 775 руб./кв.м. (среднее значение 524 руб. кв.м.). Так как количество аналогов в г. Ишиме по состоянию на дату оценки – недостаточное, анализировались предложения к продаже в г. Тюмени. Рынок можно признать неактивным (низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на подобные объекты, ограниченное кол-во продавцов, редкие сделки).

В процессе отбора игнорировались выбросы (объекты с ценой предложения, сильно отличающейся в большую или меньшую сторону от средних цен на рынке), а также объекты, при прояснении информации о которых не удалось дозвониться по указанным контактным телефонам. По этим причинам для целей настоящего расчета использована лишь часть доступных оценщику объектов-аналогов. Описание объектов-аналогов и результаты сравнения с объектом оценки приведены в таблицах. В соответствии с п.11 ФСО №3 копии материалов, используемых для оценки, представлены в приложении.

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

Объекты производственно-складского назначения

Основными ценообразующими факторами при формировании цен предложений к продаже и аренде объектов недвижимости производственно-складского назначения являются:

Торг

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г. (стр. 315) скидки на торг на неактивном рынке составляют:

Таблица №17. Торг на неактивном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2-18,5%	11,1-23,6%

Местоположение

Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса это подтверждает. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к более дорогим или дешевым.

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г.стр. 44 авторы выделяют следующие типовые зоны:

Таблица №18. Типовые территориальные зоны в пределах области

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица №19. Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру (стр. 74 "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82-0,84	0,76-0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73-0,76	0,67-0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,61-0,65	0,55-0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,49-0,54	0,42-0,61

В пределах города по изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости, 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", стр. 46 авторы выделяют следующие типовые зоны:

Таблица №20. Типовые территориальные зоны в пределах города

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	территории бизнес центров и крупных торговых центров	II

застройку		
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	кварталы застройки после 90-ых годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	кварталы застройки до 90-ых годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Зоны автомагистралей	Земли, расположенные вдоль транспортных артерий, проходящих по центру города, автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов	VI

Таблица №21. Значения корректировок на местоположение (отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району), стр. 106 «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2021г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00-1,00	1,00-1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87-0,89	0,83-0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78-0,82	0,74-0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79-0,82	0,75-0,86
Окраины города	0,74	0,72-0,76	0,67-0,81
Промзоны	0,77	0,75-0,78	0,70-0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,80-0,83	0,75-0,88

Назначение частей производственно-складского комплекса

Объектами оценки часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Приведенные в "Справочнике оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 269, корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно-складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением.

Таблица №22. Назначение частей производственно-складского комплекса

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,43-1,48	1,32-1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,19-1,23	1,13-1,29

Тип объекта

Данная корректировка отражает влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от типа помещения/здания. Для встроенных помещений, цена будет ниже, поскольку они обладают более низкими потребительскими характеристиками.

Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г. стр.172 корректировки на тип объекта составляют:

Таблица №23. Тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89-0,92	0,85-0,96

Площадь

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения имеет следующий вид ("Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 156):

$$y=1,950 \cdot x^{(-0,133)}$$

Материал стен

Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

По изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки ("Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 188, матрица коэффициентов на различие в материале стен сравниваемых объектов выглядит следующим образом:

Таблица №24. Матрица коэффициентов для цен и арендных ставок

Цены		аналог		
		капитальный (кирпич/бетон)	сэндвич панели	Металлические (металлические стены, стены из профлиста, объекты ангарного и арочного типа)
Объект оценки	капитальный (кирпич/бетон)	1	1,27	1,64
	сэндвич панели	0,79	1	1,30
	Металлические (металлические стены, стены из профлиста, объекты ангарного и арочного типа)	0,61	0,77	1

Физическое состояние

Степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Корректировки представлены в "Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 213:

Таблица №25. Корректирующие коэффициенты на различие в физическом состоянии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23-1,25	1,15-1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69-0,72	0,62-0,78

Инженерные коммуникации

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию.

Корректировки представлены в "Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 178:

Таблица №26. Корректирующие коэффициенты на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76-0,78	0,71-0,84

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г., стр. 194. корректировка на наличие ГПМ составляет:

Таблица №27. Тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,91	0,90-0,92	0,87-0,95

Корректировка на наличие дополнительного оборудования

По данным Ассоциации развития рынка Статриэлт <https://statrielt.ru/>, корректировка на наличие дополнительного оборудования составляет:

Таблица №28. Дополнительное оборудование

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,07	1,04

Корректировка на функциональное назначение

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г, стр. 265. корректировка на функциональное назначение составляет:

Таблица №29. Функциональное назначение

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,58	0,55	0,60	0,48	0,67

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости

Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г, Часть 2 стр. 142. значение доли улучшений составляет:

Таблица №30. Доля стоимости, приходящейся на улучшения

№	Объект	Нижняя граница	Доверительный интервал	Расширенный интервал
1	Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71-0,77	0,64-0,84

Земельные участки под производственную застройку

Основными ценообразующими факторами при формировании цен предложений к продаже земельных участков под производственную застройку являются:

Торг

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г.стр. 239, скидки на торг составляют:

Таблица №31.Торг на неактивном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7-23,1%	11,2-28,6%

Передаваемые имущественные права

Размер корректировки на различие в виде права на объект определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г., стр. 67,69.

Таблица №32.Передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены з/у индустриального назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83-0,87	0,79-0,91
Отношение удельной цены з/у индустриального назначения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74-0,79	0,69-0,84

Местоположение

По местоположению объектов недвижимости можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.стр. 47 авторы выделяют следующие типовые зоны:

Таблица №33.Типовые территориальные зоны в пределах области

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица №34.Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру (стр. 78 "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80-0,83	0,75-0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69-0,74	0,64-0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58-0,63	0,52-0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,46-0,52	0,41-0,58

Асфальтирование подъездного пути к земельному участку

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.стр. 231 авторы выделяют:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85-0,87	0,81-0,92

Наличие коммуникаций

Данная корректировка отражает влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от наличия коммуникаций. Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию.

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г. стр. 136 авторы выделяют следующие типовые зоны:

Таблица №35.Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16-1,20	1,07-1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12-1,21	1,05-1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи).	1,15	1,12-1,18	1,04-1,28

Площадь

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения имеет следующий вид ("Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", 2020г., стр. 103):

$$y=3,989 \cdot x^{(-0,199)}$$

Наличие железнодорожной ветки

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.стр. 219 авторы выделяют:

Таблица №36.Наличие железнодорожной ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15-1,17	1,10-1,22

Конфигурация земельного участка

По данным Совета экспертов рынка недвижимости http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf, корректировка на конфигурацию земельного участка составляет:

Таблица 46. Интервалы шкалы фактора «Форма (геометрия участка)»

Вид объекта	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
ВРИ 3,9,13	0,65	1,00
ВРИ 5,6,7,,8,17	0,60	1,00
ВРИ 1	0,70	1,00
ВРИ 2,4	0,80	1,00
с/х	0,90	1,00

Наличие улучшений земельного участка

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

- Расположено ветхое строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, требующее сноса (под снос) – вид строений, расположенных на территории земельного участка, которые не пригодны для дальнейшей эксплуатации, требуют демонтажа. Ввиду того, что демонтаж требует определенных затрат, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка.

- Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения.

- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 10% от стоимости участка)

- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 30% от стоимости участка)

- При стоимости улучшений более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.

По данным Совета экспертов рынка недвижимости
http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

Вид объекта	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

В результате проведения оценщиком анализа рынка, Оценщиком установлено, что перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также интервалы значений этих факторов, не противоречат указанным в аналитических исследованиях выше (фактические рыночные данные не противоречат данным коллективных экспертных оценок и данным статистического анализа рыночной информации), в результате чего указанные выше основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также интервалы значений этих факторов, будут использоваться при определении стоимости объектов оценки.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для оформления, регистрации сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Факторы, влияющие на ликвидность:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Таким образом, по вышеуказанным факторам, можно сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица №37. Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации⁶

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Дополнительная информация о типах объектов и сроках их экспозиции содержится к примеру в статье Марковец Е. «Инвестиционная активность в условиях кризиса. Ликвидность объектов по сегментам: сроки экспозиции, мотивы покупки, скидки на торг. Проблемы залога неликвидных объектов»⁷, «Магистр оценщика», 2015г.

С учетом вышеизложенного и учитывая, неактивность рынка недвижимости по местоположению объекта оценки и сопоставимых ему населенных пунктов, экономическую ситуацию в стране и регионе по состоянию на дату оценки, а также размеры оцениваемых объектов, их местоположение и разрешенное использование, оценщик считает, что показатель ликвидности объекта оценки находится на низком уровне, наиболее вероятный срок реализации составляет до года и выше.

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

Анализ рынка объектов оценки позволяет сделать следующие выводы:

Таблица №38.

Параметр	Описание
Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок сопоставимых объектов	Сложившаяся экономическая ситуация оказывает негативное воздействие на активность рынка недвижимости.
Состояние рынка земельных участков под производственную застройку	Рынок земельных участков под производственную застройку в г. Ишиме является неактивным
Диапазон стоимости предложения продажи земельных участков под производственную застройку	от 298 руб./кв.м. до 775 руб./кв.м.
Диапазон стоимости здания/помещения производственно-складского назначения	от 2 439 до 15 207 руб./кв.м.
Срок экспозиции земельных участков под производственную застройку	До года и выше
Срок экспозиции объектов производственно-складского назначения	До года и выше
Скидки на торг для цены земельных участков под	19,9%

⁶ «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.

⁷ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=7&Id=7801&ContId=400>

Параметр	Описание
индустриальную застройку	
Скидки на торг при продаже производственно - складских зданий/помещений	17,3%

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

- потенциал местоположения, удаленность от центра, пешеходный трафик, наличие парковки;
- рыночный спрос, уровень спроса;
- физическая возможность, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- правовая обоснованность, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- финансовая оправданность, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- максимальная эффективность, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе потребительских свойств важное значение имеет степень соответствия оцениваемого объекта его функциональному назначению.

Таблица №39. Наиболее эффективное использование объектов оценки

Критерии	Пояснения	Объекты оценки
физически возможным	то есть соответствовать ресурсному потенциалу	Объемно-планировочные и конструктивные особенности объектов капитального строительства соответствуют их текущему назначению, а также позволяют использовать их как объекты производственного и складского назначения. Оцениваемый участок обеспечен всеми основными коммуникациями, к нему ведет дорога с твердым покрытием, что позволяет говорить о возможности производственного использования.
законодательно допустимым	то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных	Согласно представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, возможным является использование объектов капитального строительства в качестве объектов производственного и складского назначения, земельного участка – для обслуживания объектов производственно-складского назначения.
финансово-состоятельным	то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат	Привлекательность объектов оценки виду функционального соответствия современным требованиям, предъявляемым к объектам данного типа, определяет наилучшее использование объектов оценки в качестве объектов производственно-складского назначения, земельных участков – под производственную застройку.
максимально эффективным	то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком	Отсутствие необходимости вложения денежных средств для модернизации объектов с целью повышения их привлекательности для использования по прямому назначению обуславливает максимальную эффективность объектов также как производственно-складского назначения, земельных участков – под производственную застройку.

Резльтирующий вывод данного раздела заключается в том, что по совокупности всех имеющихся характеристик оцениваемые объекты обладают потребительским потенциалом. На основании проведенного анализа рынка, можно сделать вывод, что использование объектов оценки в качестве недвижимости производственного назначения, земельного участка – под производственную застройку является наиболее эффективным.

Анализ применяемых подходов и методов к оценке

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (п.11 ФСО №1).

Ниже приведены характеристики подходов и методов согласно ФСО №1, №7.

Обзор подходов и методов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объектов оценки путем сравнения оцениваемого Объектов с Объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1)

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №40. Анализ возможности применения подходов для проведения оценки для объектов капитального строительства

Наименование подхода	Возможность применения подхода	Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Допускают ли допущения, полнота и достоверность исходной информации реализацию подхода
Затратный	-	-	-
Сравнительный	+	+	+
Доходный	-	- (цель оценки – продажа, а не получение дохода)	-

Таблица №41. Обоснование выбранных подходов для объекта капитального строительства

Подход	Метод	Обоснование
Затратный	Не применяется	В соответствии с п.24а ФСО-7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – объектов капитального строительства, но не частей, например, жилых и нежилых помещений». Затратный подход не соответствует целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки (продажа). Учитывая возможность применения сравнительного подхода, Оценщик

Подход	Метод	Обоснование
		отказался от применения затратного подхода
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Поскольку на рынке продажи объектов производственного, складского и административного назначения на дату оценки выявлены аналоги, сопоставимые по основным характеристикам с объектами оценки, возможно применение данного подхода
Доходный	Не применяется	При анализе рынка оценщиком были выявлены предложения к аренде производственно-складских объектов, однако касаясь оцениваемых объектов методы доходного подхода будут не показательными, так как цель оценки – продажа.

Таблица №42. Анализ возможности применения подходов для проведения оценки для сооружений

Наименование подхода	Возможность применения подхода	Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Допускают ли допущения, полнота и достоверность исходной информации реализацию подхода
Затратный	+	+	+
Сравнительный	-	-	-
Доходный	-	- (цель оценки – продажа, а не получение дохода)	-

Таблица №43. Обоснование выбранных подходов для сооружений

Подход	Метод	Обоснование
Затратный	Не применяется	В соответствии с п.24а ФСО-7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – объектов капитального строительства, но не частей, например, жилых и нежилых помещений». Расчет рыночной стоимости оцениваемых сооружений затратным подходом является одним из возможных вариантов, ввиду отсутствия рынка продажи сопоставимых сооружений.
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Поскольку рынок продажи оцениваемых сооружений отсутствует, применение методов сравнительного подхода не предоставляется возможным.
Доходный	Не применяется	При анализе рынка оценщиком отсутствуют предложения к аренде сооружений, методы доходного подхода будут не показательными, так как цель оценки – продажа.

Таблица №44. Анализ возможности применения подходов для проведения оценки для земельного участка:

Наименование подхода	Возможность применения подхода	Соответствие целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Допускают ли допущения, полнота и достоверность исходной информации реализацию подхода
Затратный	-	-	-
Сравнительный	+	+	+
Доходный	-	-	-

Таблица №45. Обоснование выбранных подходов для земельного участка:

Подход	Метод	Обоснование
Затратный	Не применяется	Затратный подход неприменим для оценки земельных участков, в связи с тем, что земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Поскольку на рынке продажи объектов земельных участков под производственную застройку по местоположению объекта оценки выявлены аналоги, сопоставимые по основным характеристикам с объектом оценки, возможно применение данного подхода
Доходный	Не применяется	Рынок аренды земельных участков по местоположению объектов оценки неразвит. Земельные участки не являются в массе своей доходными объектами. Следовательно, применять при оценке земельных участков методики капитализации или дисконтирования, используемые для оценки недвижимости, относящейся к доходной, некорректно.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках данного подхода применялся **метод сравнения продаж**. При применении этого метода стоимость Объекта оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, описание объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах (п. 22в ФСО №7);
- отбор объектов недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по ценообразующим факторам. Согласно п.10 федеральных стандартов оценки (ФСО №1) «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»;
- выбор удельного показателя стоимости (единицы сравнения) (п. 22г ФСО №7);
- выбор элементов сравнения объекта оценки с объектами-аналогами;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым Объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого Объекта.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Данный подход применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применения подхода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Учитывая состояние рынка земельных участков рассматриваемого региона, на котором представлены предложения по продаже аналогичных объектов, эксперт пришел к выводу о целесообразности использования сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и свободных – незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от рассматриваемого объекта оценки;
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наиболее важными факторами ценообразования, как правило, являются;

- местоположение и окружение;
- назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация);
- транспортная доступность;
- характер инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры и проч.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого участка устанавливается сравнением, путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом.

Сбор информации об объектах-аналогах

При прямом сравнительном анализе продаж были использованы данные по ценам предложений для земельных участков производственного назначения. В качестве аналогов приняты три объекта.

В рамках текущей оценки были рассмотрены основные ценообразующие факторы для земельного участка:

- ✓ вид передаваемых прав;
- ✓ условия сделки;
- ✓ дата продажи (предложения к продаже),
- ✓ местоположение,
- ✓ размер земельного участка,
- ✓ технические характеристики самого участка (рельеф, форма, качество почв, влияющие на возможности его использования),
- ✓ наличие дополнительных улучшений,
- ✓ тип разрешенного использования
- ✓ доступность коммуникаций,
- ✓ наличие сервитутов.

Таблица №46. Характеристики объектов-аналогов⁸

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид разрешенного использования/назначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Дата оценки/период продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, Ишимский р-н, Стрехнинское сельское поселение, д. Зырянка	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Паренкина	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 2-й километр	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский
Наличие улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Площадь, кв.м.	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Цена продажи, руб.	4 500 000	9 000 000	7 000 000	5 400 000	7 800 000
Цена предложения, руб./кв.м	298,00	775,00	700,00	450,00	650,00

⁸ Характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, были уточнены в ходе телефонных собеседований с собственниками/представителями собственников по указанным в контактных данных телефона (дата собеседований – 25.10.2019).

Источник информации	https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2045348265	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_116ga_promnaznacheniya_2481275181	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2417600920	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_2362694023	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12ga_promnaznacheniya_2368811697
---------------------	---	---	---	---	---

Таблица №47. Расчет рыночной стоимости земельного участка 72:25:0101001:94

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид разрешенного использования/назначение	для эксплуатации, обслуживания зданий и строений	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5	Тюменская область, Ишимский р-н, Стрехнинское сельское поселение, д. Зырянка	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Паренкина	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 2-й километр	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский
Наличие улучшений	Условно свободен	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	жд тупик	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь, кв.м.	36 742	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Цена продажи, руб.		4 500 000	9 000 000	7 000 000	5 400 000	7 800 000
Цена предложения, руб./кв.м		298,00	775,00	700,00	450,00	650,00
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2045348265	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_116ga_promnaznacheniya_2481275181	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2417600920	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_2362694023	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12ga_promnaznacheniya_2368811697
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101001:94 и аналогов						
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена, руб./кв.м		298,00	775,00	700,00	450,00	650,00
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг)		-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%

Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Дата оценки/период продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Вид разрешенного использования	для эксплуатации, обслуживания зданий и строений	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,45	0,88	0,71	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./кв.м		346,12	546,29	398,10	255,92	369,66
Корректировка на местоположение в городе		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		346,12	546,29	398,10	255,92	369,66
Наличие улучшений	Условно свободен	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, руб./кв.м		346,12	546,29	398,10	255,92	369,66
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка на коммуникации		1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
Цена после корректировки, руб./кв.м		346,12	595,46	433,93	278,95	402,93
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	жд тупик	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		346,12	512,10	433,93	278,95	402,93
Площадь, кв.м.	36 742	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Корректировка на площадь		0,84	0,80	0,77	0,80	0,80
Цена после корректировки, руб./кв.м		290,74	409,68	334,13	223,16	322,34
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	316,01					
Цена объекта оценки, руб.	11 611 000					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-8%	30%	6%	-29%	2%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	316,01	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.				
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	60,67					
Коэффициент вариации	19,20%					

Таблица №48. Расчет рыночной стоимости земельного участка 72:25:0101010:11

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Передаваемые права	Ожидаемое право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа	Единовременная продажа
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид разрешенного использования/назначение	эксплуатация, обслуживания зданий, строений, сооружений	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2	Тюменская область, Ишимский р-н, Стрехнинское сельское поселение, д. Зырянка	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Паренкина	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 2-й километр	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский
Наличие улучшений	Условно свободен	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	жд тупик	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь, кв.м.	9 057,82	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Цена продажи, руб.		4 500 000	9 000 000	7 000 000	5 400 000	7 800 000
Цена предложения, руб./кв.м		298,00	775,00	700,00	450,00	650,00
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/zemelnye_uchastki/uchastok_15_1_ga_promnaznacheniya_2045348265	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_116ga_promnaznacheniya_2481275181	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2417600920	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_2362694023	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_12ga_promnaznacheniya_236811697
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101010:11 и аналогов						
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена, руб./кв.м		298,00	775,00	700,00	450,00	650,00
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Корректировка на условия продажи (торг)		-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%
Цена после корректировки, руб./кв.м		238,70	620,78	560,70	360,45	520,65
Передаваемые права	Ожидаемое право аренды	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки, руб./кв.м		202,90	527,66	476,60	306,38	442,55
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		202,90	527,66	476,60	306,38	442,55
Дата оценки/период продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		202,90	527,66	476,60	306,38	442,55
Вид разрешенного использования	эксплуатация, обслуживания зданий, строений, сооружений	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		202,90	527,66	476,60	306,38	442,55
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,45	0,88	0,71	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./кв.м		294,21	464,34	338,39	217,53	314,21
Корректировка на местоположение в городе		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		294,21	464,34	338,39	217,53	314,21
Наличие улучшений	Условно свободен	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений

Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		294,21	464,34	338,39	217,53	314,21
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка на коммуникации		1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
Цена после корректировки, руб./кв.м		294,21	506,13	368,85	237,11	342,49
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	жд тупик	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м		294,21	435,27	368,85	237,11	342,49
Площадь, кв.м.	9 058	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Корректировка на площадь		1,11	1,05	1,02	1,06	1,06
Цена после корректировки, руб./кв.м		326,57	457,03	376,23	251,34	363,04
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого за 1 кв.м ЗУ, руб.	354,84					
Цена объекта оценки, руб.	3 214 000					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-8%	29%	6%	-29%	2%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	354,84	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.				
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	67,05					
Коэффициент вариации	18,90%					

Пояснения к корректировкам по отдельным элементам сравнения

Торг

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г.стр. 239, скидки на торг составляют:

Таблица №49.Торг на неактивном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7-23,1%	11,2-28,6%

К цене подобранных объектов-аналогов применена корректировка -19,9%

Корректировка на передаваемые имущественные права

Размер корректировки на различие в виде права на объект определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г., стр. 67,69.

Таблица №50.Передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены з/у индустриального назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83-0,87	0,79-0,91
Отношение удельной цены з/у индустриального назначения в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74-0,79	0,69-0,84

Оцениваемый участок с к.н. 72:25:0101001:94 оценивается на праве собственности, как и подобранные объекты-аналоги, земельный участок с к.н. 72:25:0101010:11 - ожидаемое право аренды, требуется введение корректировки к подобранным объектам-аналогам в размере **0,85**.

Местоположение

По местоположению объектов недвижимости можно выделить типовые объекты, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Таблица №51.Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру (стр. 78 "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80-0,83	0,75-0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69-0,74	0,64-0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58-0,63	0,52-0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,46-0,52	0,41-0,58

<https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица №52.Корректировка на местоположение

Характеристика местоположения	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5	Тюменская область, Ишимский р-н, Стрехнинское сельское поселение, д. Зырянка	Тюменская область, Тюменский р-н, д. Паренкина	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский	Тюменская область, Тюмень, Старый Тобольский тракт, 2-й километр	Тюменская область, Тюмень, Ленинский округ р-н Ленинский
Район области, код типовой территориальной зоны в пределах области (края, республики)	III	V	II	I	I	I

Коэффициент характеристики местоположения (по отношению к областному центру)	0,71	0,49	0,81	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,45	0,88	0,71	0,71	0,71

Наличие коммуникаций

Данная корректировка отражает влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от наличия коммуникаций. Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию.

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г. стр. 136 авторы выделяют следующие корректировки:

Таблица №53. Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16-1,20	1,07-1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12-1,21	1,05-1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи).	1,15	1,12-1,18	1,04-1,28

Таблица №54.Корректировка на коммуникации:

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка на коммуникации		1,00	1,09 $= (1,05 * 1,04)$	1,09 $= (1,05 * 1,04)$	1,09 $= (1,05 * 1,04)$	1,09 $= (1,05 * 1,04)$

В расчетах принята нижняя граница расширенного интервала, так как подобранные объекты-аналоги находятся в черте города, коммуникации проходят по границе участка.

Корректировка на различие в площади

Корректировка будет определяться по следующей формуле, согласно Справочнику оценщика недвижимости (стр.99 "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 2, 2020г.):

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k$$

где:

S_{оо}-площадь объекта оценки, кв.м.

S_{оа}-площадь объекта аналога, кв.м.

k-коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения имеет следующий вид ("Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", 2020г., стр. 103):

$$y = 3,989 * x^{(-0,199)}$$

Таблица №55.Корректировка на площадь:

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м.	36 742	15 100	11 620	10 000	12 000	12 000
Корректировка на площадь		0,84	0,80	0,77	0,80	0,80

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В издании Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки", часть 1, 2020г.стр. 219 авторы выделяют:

Таблица №56.Наличие железнодорожной ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15-1,17	1,10-1,22

Таблица №57.Корректировка на наличие железнодорожной ветки:

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	жд тупик	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие железнодорожной ветки		1,00	0,86	1,00	1,00	1,00

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства

При сравнительном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Согласно п. 22 федеральных стандартов оценки (ФСО №1) «Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единицы сравнения должен быть обоснован оценщиком».

Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор удельных единиц сравнения.

Поскольку ни один из выбранных объектов сравнения целиком не соответствует объекту оценки, сравнению подлежат общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Это могут быть:

- Цена за единицу площади здания или земельного участка;
- Цена за фронтальную единицу длины земельного участка или линейного сооружения;
- Цена за участок при наличии одинаковых участков в одном районе/микрорайоне;
- Цена за один объект (при наличии на рынке предложений к продаже одинаковых типовых объектов) и пр.
- Цена за единицу кубического метра здания или сооружения;
- Цена за единицу, приносящую доход;
- Цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства.
- Цена за 1м² – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.
- Цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка.

Как показал анализ рынка объектов для данного типа недвижимости распространено использование удельной единицы сравнения – 1 кв.м. общей площади.

Единицы сравнения (га, единица плотности) не используются в основном документе, характеризующем количественные показатели объекта оценки - техническом (кадастровом) паспорте, поэтому оценщик принял решение отказаться от вышеуказанных единиц сравнения.

На практике продавцы чаще всего указывают стоимость объектов продажи в руб. за 1 кв.м. площади. Поэтому оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения именно стоимость в рублях за 1 кв.м., так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка этим же и объясняется отказ от других единиц сравнения.

Для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами приняты следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования и продажи;
- вид использования;
- местоположение;
- дата продажи (предложения к продаже);
- площадь;
- тип помещения;
- техническое состояние;
- инженерные коммуникации;
- дополнительные компоненты.

Выбор объектов-аналогов для объектов оценки

Оценщиком был проведен анализ рынка продажи производственно-складской недвижимости п. Винзили и близлежащих районах для определения диапазонов значений ценообразующих факторов.

Критериями для отбора объектов-аналогов являлись:

- местоположение;
- тип недвижимости;
- назначение;
- площадь.

Таблица №58. Характеристики объектов-аналогов

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть

Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.	2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.	9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Таблица №59. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:724

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	СТО животноводства	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	1 032,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	1 032,10	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/svobodnogo_naznac_heniya_250_m_139911457_4	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/svobodnogo_naznac_heniya_1300_m_23678841_03	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhi_imost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:724 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,10	1,10	1,10	1,10
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Общая площадь, кв. м.	1 032,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,83	1,00	1,03	0,78
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 666,48	2 887,05	2 799,93	2 033,81
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		1 973,20	2 136,42	2 071,95	1 505,02
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	1 921,65				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	1 983 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	11%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1921,65	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во			

Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	247,46	Перспектив, 2004. - 344 с.
Коэффициент вариации	12,88%	

Таблица №60. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:725

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Пункт ТО на 60 авт. Машин	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м ²	319,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м ²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м ²	319,60	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00

Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:725 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41

Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,10	1,10	1,10	1,10
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Общая площадь, кв. м.	319,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,97	1,16	1,21	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 116,25	3 348,98	3 289,24	2 372,78
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		2 306,03	2 478,25	2 434,04	1 755,86
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	2 243,55				

Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.(с учетом округления)	717 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	10%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	2243,55	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	288,58				
Коэффициент вариации	12,86%				

Таблица №61. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:726

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Склад	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м ²	216,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м ²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00

Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	216,00	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_139911457_4	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizh_imost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_23678841_03	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhi_most/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:726 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Общая площадь, кв. м.	216,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		1,02	1,23	1,27	0,96
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 978,98	3 228,25	3 138,49	2 275,59
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		2 204,45	2 388,91	2 322,48	1 683,94
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	2 149,95				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	464 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	11%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	2149,95	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	277,04				
Коэффициент вариации	12,89%				

Таблица №62. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:730

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Сварочный цех	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м ²	360,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м ²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м ²	360,00	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м ² /руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:730 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59

Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94

Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Общая площадь, кв. м.	360,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,95	1,15	1,19	0,90

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 774,54	3 018,28	2 940,79	2 133,37
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		2 053,16	2 233,53	2 176,18	1 578,69
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	2 010,39				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.(с учетом округления)	724 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	11%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	2010,39	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	257,62				
Коэффициент вариации	12,81%				

Таблица №63. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:734

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	СТО автомобилей	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	1 290,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	1 290,60	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:734 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					

Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,10	1,10	1,10	1,10
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м2		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Общая площадь, кв. м.	1 290,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,80	0,97	1,00	0,76
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 570,10	2 800,44	2 718,38	1 981,66
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		1 901,87	2 072,33	2 011,60	1 466,43
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	1 863,06				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	2 404 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	11%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1863,06	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	237,00				
Коэффициент вариации	12,72%				

Таблица №64. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:736

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Столярный цех	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	212,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	212,10	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696

Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_139911457_4	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_23678841_03	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:736 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Общая площадь, кв. м.	212,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		1,02	1,23	1,27	0,96
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 978,98	3 228,25	3 138,49	2 275,59
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		2 204,45	2 388,91	2 322,48	1 683,94
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	2 149,95				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.(с учетом округления)	456 000				

Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	11%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	2149,95	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	277,04				
Коэффициент вариации	12,89%				

Таблица №65. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:737

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Теплые гаражи (гараж на 60 автомобилей)	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м ²	1 702,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м ²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Площадь производственно-складских помещений, м²	1 702,60	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:737 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Общая площадь, кв. м.	1 702,60	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,77	0,93	0,96	0,73
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 248,84	2 440,87	2 372,40	1 730,40
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		1 664,14	1 806,24	1 755,58	1 280,50
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00

Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м ²	1 626,62				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.(с учетом округления)	2 769 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	11%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1626,62	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	206,22				
Коэффициент вариации	12,68%				

Таблица №66. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:826

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Гараж + склад + Мойка + компресс.	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет

Общая площадь, м²	2 674,40	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	2 674,40	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:826 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59

Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52

Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,10	1,10	1,10	1,10
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Общая площадь, кв. м.	2 674,40	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,73	0,88	0,91	0,69
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		2 345,22	2 540,60	2 473,73	1 799,14
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		1 735,46	1 880,04	1 830,56	1 331,36
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	1 694,36				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	4 531 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	11%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1694,36	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	215,92				
Коэффициент вариации	12,74%				

Таблица №67. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. .72:25:0101002:827

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	СТО автомобилей	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	2 918,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	2 918,10	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:827 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59

Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94

Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,10	1,10	1,10	1,10
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		3 212,63	2 887,05	2 718,38	2 607,45
Общая площадь, кв. м.	2 918,10	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,72	0,87	0,90	0,68

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 313,09	2 511,73	2 446,54	1 773,07
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		1 711,69	1 858,68	1 810,44	1 312,07
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	1 673,22				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	4 883 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	11%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1673,22	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	215,14				
Коэффициент вариации	12,86%				

Таблица №68. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:728

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Здание конторы	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	506,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	506,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	0,00	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101002:728 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					

Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,45	1,33	1,44	1,45
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		10 792,35	8 799,28	8 336,16	8 759,36
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		10 792,35	8 799,28	8 336,16	8 759,36
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м2		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Общая площадь, кв. м.	506,00	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,91	1,09	1,13	0,86
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		8 937,15	9 591,22	9 419,86	6 855,08
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		6 613,49	7 097,50	6 970,70	5 072,76
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	6 438,61				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	3 258 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	10%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	6438,61	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	808,30				
Коэффициент вариации	12,55%				

Таблица №69. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. . 72:25:0101008:1529

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Склад	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	375,80	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	375,80	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696

Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_139911457_4	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_23678841_03	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268
Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101008:1529 и аналогов					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м ²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0,77	0,77	0,77	0,77
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 731,11	4 686,77	4 412,95	4 651,52
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		5 215,31	4 686,77	4 412,95	4 232,88
Физическое состояние объекта	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0,56	0,56	0,56	0,56
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 920,57	2 624,59	2 471,25	2 370,41
Общая площадь, кв. м.	375,80	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,95	1,14	1,18	0,89
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		2 774,54	2 992,03	2 916,08	2 109,66
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		2 053,16	2 214,10	2 157,90	1 561,15
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	1 996,58				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	750 000				

Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	11%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	1996,58	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	257,94				
Коэффициент вариации	12,92%				

Таблица №70. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. . 72:25:0101008:651

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Гараж на 5 автомашин, мастерские	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	782,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Площадь производственно-складских помещений, м²	782,50	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101008:651 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,00	0,92	0,99	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 086,72	5 731,11	6 040,94
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		6 773,13	6 086,72	5 731,11	5 497,26
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		6 773,13	6 086,72	5 731,11	5 497,26
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		6 773,13	6 086,72	5 731,11	5 497,26
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		6 773,13	6 086,72	5 731,11	5 497,26
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		6 773,13	6 086,72	5 731,11	5 497,26
Общая площадь, кв. м.	782,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,86	1,03	1,07	0,81
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		5 824,89	6 269,32	6 132,29	4 452,78
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		4 310,42	4 639,30	4 537,89	3 295,06
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00

Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м ²	4 195,67				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	3 283 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	11%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	4195,67	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	533,43				
Коэффициент вариации	12,71%				

Таблица №71. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. . 72:25:0101008:984

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Теплая стоянка на 8 автомашин-контора	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет

Общая площадь, м²	555,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	262,30	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	293,20	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101008:984 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59

Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,21	1,11	1,20	1,21
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 006,03	7 343,76	6 946,80	7 309,54
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		9 006,03	7 343,76	6 946,80	7 309,54

Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		8 195,49	7 343,76	6 946,80	6 651,68
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		8 195,49	7 343,76	6 946,80	6 651,68
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		8 195,49	7 343,76	6 946,80	6 651,68
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		8 195,49	7 343,76	6 946,80	6 651,68
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		8 195,49	7 343,76	6 946,80	6 651,68
Общая площадь, кв. м.	555,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		0,90	1,08	1,12	0,85
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 375,94	7 931,26	7 780,42	5 653,93
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		5 458,20	5 869,13	5 757,51	4 183,91
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	5 317,19				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	2 954 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	10%	8%	-21%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	5317,19	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	671,33				
Коэффициент вариации	12,63%				

Таблица №72. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. . 72:25:0101008:648

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав продаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата оценки/период продажи	20.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Вид использования	Магазин	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, м²	88,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Площадь административных помещений, м²	88,50	0,00	200,00	26,10	0,00
Площадь служебно-бытовых помещений, м²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, м²	0,00	250,00	800,00	1 273,90	414,00
Площадь прилегающего земельного участка	-	-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		2 250 000,00	8 000 000,00	9 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения с НДС, м²/руб.		9 000	8 000	7 000	8 696
Источник информации		https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1399114574	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_1640632924	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2367884103	https://www.avito.ru/ishim/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_161_m_1367961268

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с к.н. 72:25:0101008:648 и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировки, относящиеся к расчету стоимости единого объекта недвижимости					
Цена предложения, с учетом НДС, руб./ м²		9 000,00	8 000,00	7 000,00	8 696,00
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (торг), %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59

Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав, %		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия финансирования сделки	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Корректировка на условия финансирования сделки		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		-	-	-	-
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Дата продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	7 191,59
Корректировка на местоположение в пределах города		1,00	1,00	1,00	0,84
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		7 443,00	6 616,00	5 789,00	6 040,94
Корректировка на функциональное назначение помещений		1,45	1,33	1,44	1,45
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		10 792,35	8 799,28	8 336,16	8 759,36

Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		10 792,35	8 799,28	8 336,16	8 759,36
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Наличие доп. оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие доп. оборудования		1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		9 821,04	8 799,28	8 336,16	7 971,02
Общая площадь, кв. м.	88,50	250,00	1 000,00	1 300,00	161,00
Корректировка на площадь, руб.		1,15	1,38	1,43	1,08

Откорректированная цена, с учетом НДС, руб./ м ²		11 294,20	12 143,01	11 920,71	8 608,70
Корректировки, относящиеся к учету стоимости земельного участка, относящегося к объектам-аналогам					
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН, %		0,74	0,74	0,74	0,74
Откорректированная цена, с учетом НДС, руб. за кв.м. без учета стоимости прилегающего земельного участка		8 357,71	8 985,83	8 821,33	6 370,44
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб./ м²	8 133,83				
Стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (с учетом округления)	720 000				
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		3%	10%	8%	-22%
Среднее значение откорректированных удельных цен аналогов, руб.	8133,83	Если рассчитанный коэффициент вариации получился меньше 33%, то выборка признается однородной. Следовательно, полученное значение можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки. Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 344 с.			
Среднее квадратичное отклонение величины, руб.	1043,82				
Коэффициент вариации	12,83%				

Величина диапазонов введенных корректировок указана в п. Анализ ценообразующих факторов.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г. (стр. 315) скидки на торг на неактивном рынке составляют:

Таблица №73. Торг на неактивном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2-18,5%	11,1-23,6%

Корректировка на различие в виде права на объект

Исходя из того, что вид оцениваемого права Объектов оценки совпадает с правом на сопоставимые объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна **0%**.

Корректировка на различие условий продажи и финансирования

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Так как условия продажи рыночные, величина корректировка равна **0%**.

Корректировка на наличие обременений

Обременения объектов отсутствуют, корректировка на данную характеристику составляет **0%**.

Корректировка на дату предложения к продаже

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень продажи. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продажи аналогичных объектам оценки одинаковый, то корректировка на данную характеристику составляет **0%**.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости- наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса это подтверждает. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к более дорогим или дешевым.

По изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2018г. авторы выделяют следующие типовые территориальные зоны:

Таблица №74. Типовые территориальные зоны в пределах области

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица №75. Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру (стр. 81 "Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2018г.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81-0,85	0,76-0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71-0,76	0,66-0,82

Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59-0,64	0,53-0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,46-0,53	0,39-0,60

В пределах города по изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости, 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 46 авторы выделяют следующие типовые зоны:

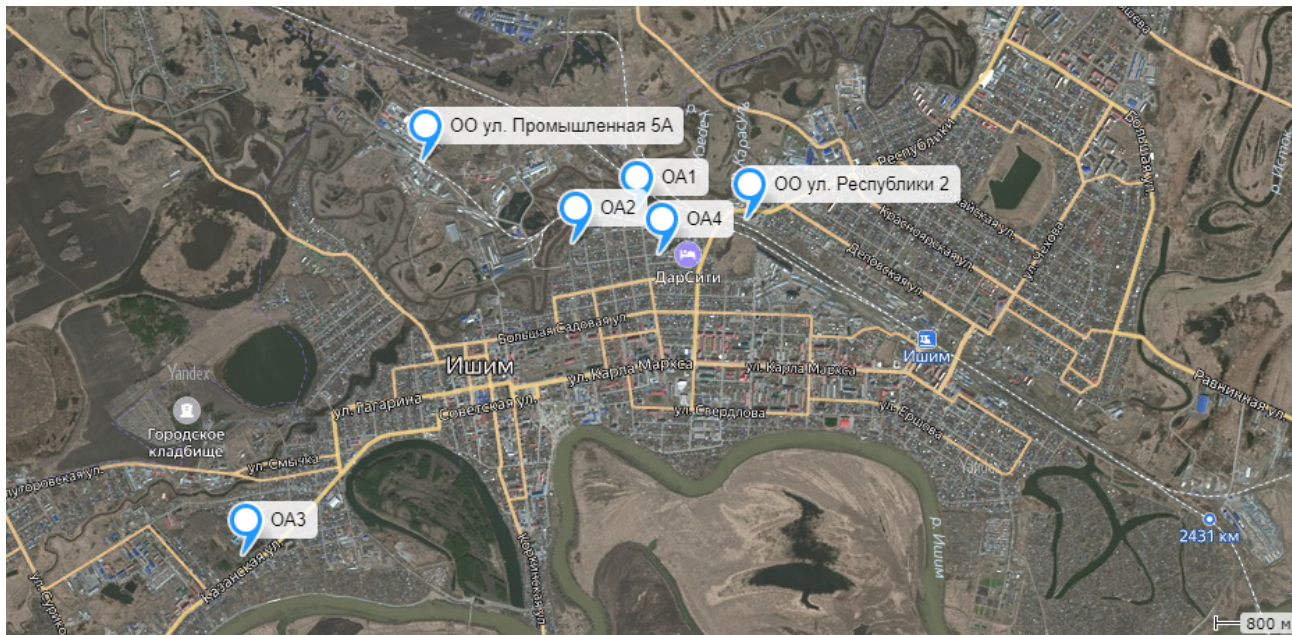
Таблица №76. Типовые территориальные зоны в пределах города

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	кварталы застройки после 90-ых годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	кварталы застройки до 90-ых годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Зоны автомагистралей	Земли, расположенные вдоль транспортных артерий, проходящих по центру города, автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов	VI

Таблица №77. Значения корректировок на местоположение (отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району), стр. 106 «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2021г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00-1,00	1,00-1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87-0,89	0,83-0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78-0,82	0,74-0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79-0,82	0,75-0,86
Окраины города	0,74	0,72-0,76	0,67-0,81
Промзоны	0,77	0,75-0,78	0,70-0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,80-0,83	0,75-0,88

Местоположение оцениваемых объектов отличается от подобранных объектов-аналогов.



Корректировка на местоположение составит (для всех оцениваемых объектов капитального строительства):

Таблица №78. Корректировка на местоположение

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристика местоположения		Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 3А	Тюменская область, Ишим, 4-я Северная ул., 1Г	Тюменская область, Ишим, Казанская ул., 34Г	Тюменская область, Ишим, 2-я Северная ул., 67/1
Район области, код типовой территориальной зоны в пределах области (края, республики)	V	V	V	V	II
Коэффициент характеристики местоположения (по отношению к областному центру)	0,74	0,74	0,74	0,74	0,88
Корректировка на местоположение в пределах области (края, республики)		1,00	1,00	1,00	0,84

Корректировка на различие в виде использования

В составе площадей объектов оценки отсутствуют иные типы помещений кроме производственных, у объектов-аналогов согласно данным объявлений имеются бытовые и производственно-складские помещения. Необходима корректировка.

Таблица №79. Корректировка на различие в виде использования

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,43-1,48	1,32-1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,19-1,23	1,13-1,29

Таблица №80. Корректировка для оцениваемых объектов производственно-складского назначения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь административных помещений	0,00	0,00	200,00	26,10	0,00
Коэф. перехода	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Площадь служебно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэф. перехода	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Площадь произв/складских помещений	1032,10	250,00	800,00	1273,90	414,00
Коэф. перехода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого площадь	1032,10	250,00	1000,00	1300,00	414,00
Итого взвешенная площадь	1032,10	250,00	1090,00	1311,75	414,00
Расчетный коэфф. (взвешенная площадь/итого площадь)	1,000	1,000	1,090	1,009	1,000
Корректировка		1,000	0,917	0,991	1,000

Таблица №81. Корректировка для оцениваемых объектов административного назначения (здание конторы, магазин)

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь административных помещений	88,50	0,00	200,00	26,10	0,00
Коэф. перехода	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Площадь служебно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэф. перехода	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Площадь произв/складских помещений	0,00	250,00	800,00	1273,90	414,00
Коэф. перехода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого площадь	88,50	250,00	1000,00	1300,00	414,00
Итого взвешенная площадь	128,33	250,00	1090,00	1311,75	414,00
Расчетный коэфф. (взвешенная площадь/итого площадь)	1,450	1,000	1,090	1,009	1,000
Корректировка		1,450	1,330	1,437	1,450

Таблица №82. Корректировка для Теплая стоянка на 8 автомашин-контора

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь административных помещений	262,30	0,00	200,00	26,10	0,00
Коэф. перехода	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Площадь служебно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэф. перехода	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Площадь произв/складских помещений	293,20	250,00	800,00	1273,90	414,00
Коэф. перехода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Итого площадь	555,50	250,00	1000,00	1300,00	414,00
Итого взвешенная площадь	673,54	250,00	1090,00	1311,75	414,00
Расчетный коэфф. (взвешенная площадь/итого площадь)	1,212	1,000	1,090	1,009	1,000
Корректировка		1,212	1,112	1,201	1,212

Корректировка на наличие отопления

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию.

Таблица №83.Корректирующие коэффициенты на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76-0,78	0,71-0,84

Корректировка составит 0,77 в случае наличия отопления у объекта-аналога, 1,30 (1/0,77) в случае отсутствия отопления у объекта - аналога.

У всех оцениваемых подобранных объектов-аналогов присутствует отопление, как у оцениваемых объектов согласно предоставленным техническим паспортам. Однако в расчетах наличие отопление у оцениваемых объектов производственно складского назначения на ул. Промышленной 5, объекта Склад на ул. Республики 2 не учитывается ввиду критичного технического состояния оцениваемых объектов (отсутствие элементов кирпичной кладки стен, нарушение герметичности объекта). Корректировка составит 0,77.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Согласно изданию Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г, стр. 194. корректировка на наличие ГПМ составляет:

Таблица №84.Тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,91	0,90-0,92	0,87-0,95

У оцениваемых объектов с к.н. 72:25:0101002:724, 72:25:0101002:725, 72:25:0101002:734, 72:25:0101002:826, 72:25:0101002:827 есть ГПМ, корректировка для объектов-аналогов составит 1/0,91=1,10.

Тип объекта

Данная корректировка отражает влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от типа помещения/здания. Для встроенных помещений, цена будет ниже, поскольку они обладают более низкими потребительскими характеристиками.

Согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г, стр.172 корректировки на тип объекта составляют:

Таблица №85.Тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89-0,92	0,85-0,96

Таблица №86. Корректировка на тип объекта для всех объектов оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Отдельно	Встроенное	Отдельно	Отдельно	Встроенное

	стоящее здание		стоящее здание	стоящее здание	
Корректировка на тип объекта		0,91	1,00	1,00	0,91

Корректировка на различие в физическом состоянии

Физическое состояние оцениваемых объектов с к.н. 72:25:0101002:724, 72:25:0101002:725, 72:25:0101002:726, 72:25:0101002:730, 72:25:0101002:734, 72:25:0101002:736, 72:25:0101002:737, 72:25:0101002:826, 72:25:0101002:827, оценивается как «неудовлетворительное», с к.н. 72:25:0101002:728, 72:25:0101008:648, 72:25:0101008:1529, 72:25:0101008:984, 72:25:0101008:651 как «хорошее», все подобранные объекты-аналоги имеют «хорошее» состояние.

Степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Корректировки представлены в "Справочнике оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 213:

Таблица №87.Корректирующие коэффициенты на различие в физическом состоянии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23-1,25	1,15-1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69-0,72	0,62-0,78

Корректировка на физическое состояние для объектов с к.н. 72:25:0101002:724, 72:25:0101002:725, 72:25:0101002:726, 72:25:0101002:730, 72:25:0101002:734, 72:25:0101002:736, 72:25:0101002:737, 72:25:0101002:826, 72:25:0101002:827 составит **0,56** (0,7/1,24). В отношении объектов с к.н. 72:25:0101002:728, 72:25:0101008:648, 72:25:0101008:1529, 72:25:0101008:984, 72:25:0101008:651 корректировка не вводится.

Корректировка на площадь

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения имеет следующий вид ("Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", 2021г., стр. 156):

$$y=1,950*x^{(-0,133)}$$

$$K_{\text{масшт}}=\left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}}\right)^k$$

где:

S_{оо}-площадь объекта оценки, кв.м.

S_{оа}-площадь объекта аналога, кв.м.

k-коэффициент торможения.

Корректировка рассчитывается по формуле в ПО Excel: =СТЕПЕНЬ(Объекта оценки/Аналога;-0,133)

Корректировка на прилегающий земельный участок

Так как в отношении оцениваемых объектов определяется рыночная стоимость без учета земельного участка, а подобранные объекты аналоги представляют собой как отдельностоящие здания, так и встроенные помещения, то доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости рассчитывалась согласно изданию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости», 2021г, Часть 2 стр. 142. значение доли улучшений составляет:

Таблица №88. Доля стоимости, приходящейся на улучшения

№	Объект	Нижняя граница	Доверительный интервал	Расширенный интервал
1	Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71-0,77	0,64-0,84

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Всем аналогам присвоены равные весовые коэффициенты.

Расчет стоимости сооружений в рамках затратного подхода

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ($PC_{зп}$) определяется как суммы стоимости участка земли ($ЗУ$) и затрат на создание объекта (замещение или воспроизводство) объекта недвижимости ($СЗ$) за минусом накопленного износа ($И$):

$$PC_{зп} = ЗУ + СЗ - И.$$

В рамках затратного подхода в отсутствии проектно-сметной документации Оценщиком был использован Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В Методе укрупненных показателей восстановительной стоимости за базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели и показатели проектов-аналогов в уровне сметных цен 1969 либо 1984 года на расчетную единицу по сборникам УПВС, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в текущий уровень цен.

Этапы определения рыночной стоимости объектов затратным подходом:

1) Определение затрат на создание (замещение или воспроизводство) объектов методом укрупненных показателей восстановительной стоимости;

2) Расчет накопленного износа;

3) Расчет рыночной стоимости земельного участка под пятном застройки;

4) Определение рыночной стоимости объектов оценки.

Проектные количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства принимались в соответствии с существующими на дату оценки данными из технических паспортов объектов капитального строительства. Все приведенные выше количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства соответствуют рыночным требованиям к недвижимости данного типа.

Затраты на замещение предполагаемых объектов капитального строительства рассчитаны методом сравнительной единицы по укрупненным показателям.

Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя производится методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости за базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели и показатели проектов-аналогов в уровне сметных цен 1969 либо 1984 года на расчетную единицу. Расчет произведен на основе справочной стоимости в уровне цен на 01.01.1969г. на единицу измерения, а также индексов изменения стоимости строительства для пересчета показателей в уровень цен, действующих на дату оценки. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя рассчитаны по формуле:

$$ЗС = УС_{69} \times Рп \times И_{69-84} \times И_{84-2019} \times К \times ПП \times НДС \times Кгк \times Ккс,$$

где $ЗС$ – затраты на создание объекта, руб.;

$УС_{69}$ – стоимость строительства на единицу строительного объема/площади в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель) по Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г, руб.;

$Рп$ – расчетный показатель, куб.м.; п.м.; кв.м.;

$И_{69-84}$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 г. согласно Постановлению Госстроя №94 от 11.05.1983г., приложение №1 (1,18);

$И_{84-2022}$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2022 года принят в соответствии со сборником Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве. Выпуск 118. Стр. 67.

$К$ – поправочный коэффициент для I климатического района 1,02 (согласно технической части к Сборнику ;

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$НДС$ – Налог на добавленную стоимость (размер налога на добавленную стоимость) установлен Законом РФ и составляет 20%.

$Кгк$ – поправочный коэффициент на группу капитальности;

$Ккс$ – поправочный коэффициент на законченность конструкции и инженерные устройства, отражающие отсутствие у оцениваемого здания определенных конструктивных элементов и инженерных устройств по сравнению с объектами-аналогами в УПВС.

Расчет прибыли предпринимателя

Строительство коммерческой недвижимости и последующая эксплуатация (или продажа) – самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Это вознаграждение выражается в прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это премия за риски, которым подвергаются капиталовложения инвестора в строительный проект или ставка отдачи на капитал при его альтернативном по уровню риска и времени реализации инвестировании. Изложенные трактовки прибыли предпринимателя определяют эту величину как основной критерий для принятия инвестиционного

решения и как стоимость инвестированного капитала, соответствующая доходности наилучшей из доступных инвестиционных возможностей.

Расчет прибыли предпринимателя произведен с использованием издания «Справочник оценщика недвижимости-2021, Производственно-складская недвижимость», стр. 48

Таблица №89. Прибыль предпринимателя

<i>Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)</i>	<i>Среднее</i>
Универсальные производственно- складские объекты	13,9%

Для расчетов величина прибыли предпринимателя принята по среднему значению. Прибыль предпринимателя составляет **13,9%** для производственно-складских объектов.

Таблица №90. Расчет стоимости замещения объектов

№ п/п	Наименование объекта	УПВС		Стоимость замещения в ценах 1969 года, руб.	Коэффициент для I	Коэффициент на группу	Коэффициент на	Изменения сметной стоимости СМР с	Территориальный коэфф.	Индекс изменения стоимости	Строительный объем, куб. м.; площадь, кв. м.	Прямые издержки	Прибыль предприятия	НДС	Стоимость замещения с НДС, руб.
		Сборник	Таблица												
1	Трансформаторная подстанция	Сборник 5: Здания и сооружения электрических станций, электрических и тепловых сетей — Часть IV. Энергетические сооружения коммунального назначения — Раздел 2. Городские электрические сети — Таблица 225. Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты	225	3320	1,02	1	1	1,18	1	198,19	1,0000	791 958	110 082	158 392	1 060 432
2	Линии электропередач	Сборник 5: Здания и сооружения электрических станций, электрических и тепловых сетей — Часть II. Электрические сети — Раздел 2. Линии	104	35,2	1,02	1	1	1,18	1	198,19	0,5500	4 618	642	924	6 184

		электропереда чи напряжением 35-500 кв — Таблица 104. Линии электропереда чи 500 кв													
3	Газопровод														477 199
1)	газопровод нз диаметр 63 мм. Подземный	Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозны х и других сельскохозяйс твенных предприятиях и организациях — Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжени е и канализация, газоснабжени е и другие здания и сооружения, специфически е для сельского хозяйства — Отдел V. Уличные и дворовые газопроводы и газорегулятор	209	5620	1,02	1	1	1,18	1	198,19	0,2447	328 046	45 598	65 609	439 253

		ные пункты (ГРП) — А. Газопроводы — Таблица 209. Газопроводы уличные низкого и среднего давления из полиэтиленовых труб диаметром до 300 мм в сухих грунтах без дорожных покрытий													
2)	газопровод ст диаметр 57 мм. Надземный	Сборник 4: Здания и сооружения нефтяной промышленности — Отдел I. Здания и сооружения нефтепромыслового хозяйства — Раздел 2. Здания и сооружения нефтепромыслового хозяйства на суше — Таблица 17. Газопроводы внутрипромысловые	17	4950	1,02	1	1	1,18	1	198,19	0,0240	28 339	3 939	5 668	37 946

Пояснения к расчету:

Поправочный коэффициент на группу капитальности

По данному параметру объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Поправочный коэффициент на наличие/отсутствие конструктивных элементов

Конструктивные элементы объектов оценки и объектов-аналогов совпадают, поправочный коэффициент равен 1.

Индекс изменения стоимости СМР

Индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2022 года принят в соответствии со сборником Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве. Выпуск 118. Стр. 67: $= (9,075 * (1,1275 / 1,0599)) / 0,04871$ ((Индекс за 3 квартал 2021 к уровню цена на 01.01.2000 * (Индекс на 3 квартал 2021 к уровню цена на 01.01.2021 / прогнозный индекс март 2022г. к уровню цена на 01.01.2021)) / индекс цен на 01.01.1984)

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (размер налога на добавленную стоимость) установлен Законом РФ и составляет 20%.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, то есть с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации и демонтажа конструкций.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы имущества может отличаться от нормативного в ту или иную сторону.

Текущие, средние и капитальные ремонты, восстанавливая потребительские свойства имущества и снижая тем самым степень его физического износа, способны увеличивать фактический срок эксплуатации по сравнению с нормативным.

В теории оценки выделяют три вида износа, в совокупности дающих накопленный износ:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным стандартам и требованиям;
- внешний (экономический) – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Методы расчета физического износа зданий разделяют на нормативный, стоимостной и метод срока жизни.

Самым распространенным методом является нормативный, который предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Расчет производится по следующей формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] \div 100,$$

где F_{ϕ} – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов здания.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ на момент его оценки, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента. Системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Следовательно, износ здания равен сумме износов отдельных конструктивных элементов здания, умноженных на их долю в общей стоимости строительства здания.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ} \div \text{ФЖ}) \times 100 = [\text{ЭВ} \div (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \times 100,$$

где $И$ – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустраимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа: недостатки, требующие добавления элементов; недостатки, требующие замены или модернизации элементов; сверхулучшения.

Неустраняемый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившейся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Внешний (экономический) износ - это обесценение машины в силу того, что внешняя среда, в которой она эксплуатируется, накладывает ограничения на использование полезного потенциала данной машины. Данный износ в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности внешних факторов, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Экономический износ оцениваемого имущества вызван недостаточным спросом на сопоставимые объекты, что, в свою очередь, является следствием убыточности данного вида деятельности. Также этот вид износа отражает величину затрат на поиск покупателя, предпродажную подготовку имущества и переход на вторичный рынок.

Внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов:

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение рентабельности деятельности, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В затратном подходе это должно учитываться через внешний износ.

Накопленный износ объекта оценки определяется методом экономического возраста и рассчитывается по формуле:

$$\sum \text{Из} = 1 - (1 - \text{Из}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{Из}_{\text{функ.}}) \times (1 - \text{Из}_{\text{эк.}})$$

где $\sum \text{Из}$ - накопленный износ;

$\text{Из}_{\text{физ.}}$ - физический износ;

$\text{Из}_{\text{функ.}}$ - функциональное устаревание;

$\text{Из}_{\text{эк.}}$ - экономический (внешний) износ.

Расчет физического износа

Износ объектов с даты составления технического паспорта до даты оценки определен методом срока жизни.

$$\text{И}_{\text{физ}} = \frac{\text{ХВ}}{\text{ФЖ}} \times 100\%,$$

где,

$\text{И}_{\text{физ}}$ - физический износ объекта оценки, %;

ХВ - хронологический возраст объекта оценки;

ФЖ - типичный срок физической жизни объекта оценки.

Для объектов данного типа средний срок службы 100 лет, согласно "Средним нормативным срокам службы основных фондов «Сооружения транспортного хозяйства связи», состоящих на государственном бюджете" от 28.02.1972г.

Расчет внешнего износа

Экономический износ оцениваемого имущества вызван недостаточным спросом на сопоставимые объекты, что, в свою очередь, является следствием убыточности данного вида деятельности. Также этот вид износа отражает величину затрат на поиск покупателя, предпродажную подготовку имущества и переход на вторичный рынок.

Внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро-факторов:

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение рентабельности деятельности, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В затратном подходе это должно учитываться через внешний износ. Внешний износ не применим к оцениваемому объекту.

Расчет функционального износа

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется в виду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Функциональный износ не применим к оцениваемому объекту.

Расчет накопленного износа

Таблица №91. Расчет накопленного износа оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость замещения с НДС, руб.	Год постройки	Физический износ (Изфиз.), %	Внешний износ (Изэк.), %	Функциональный износ (Изфункц)	Накопленный износ, Σ Из	РС с учетом накопленного износа, Σ Из
1	Трансформаторная подстанция	1 060 432	2000	22%	0%	0%	22%	827 000
2	Линии электропередач	6 184	2000	22%	0%	0%	22%	5 000
3	Газопровод	477 199	2006	16%	0%	0%	16%	401 000

Согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

В результате использования одного подходов расчета мы получили ориентиры рыночной стоимости оцениваемых Объектов (См. сводные таблицы), весовой коэффициент которому присваивался – 100%.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом (с НДС), руб.	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом (с НДС), руб.	Весовой к-т			Средневзвешенная рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) без учета НДС, руб.
					сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода			
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м.	11 611 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	11 611 000	11 611 000	11 611 000
2	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 269 м.	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	400 847	1	0	0	401 000	401 000	334 167
3	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м.	1 983 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	1 983 000	1 983 000	1 652 500
4	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5,	717 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	717 000	717 000	597 500

	общей площадью 319,6 кв. м.									
5	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м.	464 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	464 000	464 000	386 667
6	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м.	3 258 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	3 258 000	3 258 000	2 715 000
7	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м.	724 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	724 000	724 000	603 333
8	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5,	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	827 000	0	0	1	827 000	827 000	689 167

	общей площадью 2,8 кв. м.									
9	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м.	2 404 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	2 404 000	2 404 000	2 003 333
10	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м.	456 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	456 000	456 000	380 000
11	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м.	2 769 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	2 769 000	2 769 000	2 307 500
12	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5,	4 531 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	4 531 000	4 531 000	3 775 833

	общей площадью 2 674,4 кв. м.									
13	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м.	4 883 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	4 883 000	4 883 000	4 069 167
14	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м.	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	5 000	0	0	1	5 000	5 000	4 167
15	Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м.	3 214 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	3 214 000	3 214 000	2 678 333
16	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул.	750 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	750 000	750 000	625 000

	Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м.									
17	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м.	720 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	720 000	720 000	600 000
18	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м.	3 283 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	3 283 000	3 283 000	2 735 833
19	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.	2 954 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения	1	0	0	2 954 000	2 954 000	2 461 667
								ИТОГО	45 954 000	40 230 167

Оценщик:

 Д.В. Романова/

Определение границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки⁹

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться величина стоимости объекта оценки.

На основе отчетов об оценке, на которые были выданы положительные экспертные заключения (общее количество – около 25 000; по земельным участкам, зданиям и сооружениям, а также их комплексам – порядка 20 000) в:

- НП «СРОО «Экспертный совет» (2010-2015 годы);
- НП «СРО АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (2008-2010 годы);
- НП «Межрегиональный союз оценщиков» (2008-2010 годы);
- Росимуществе (2005 – 2008 годы);
- Российском обществе оценщиков (2002 – 2005 годы) были определены диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки.

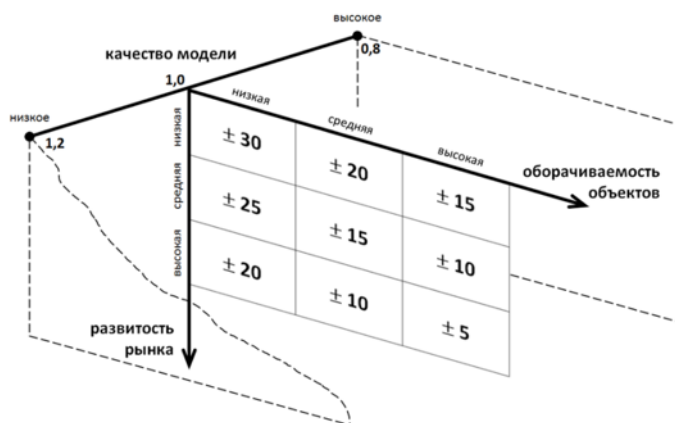


Рис. 1 3D-матрица интервалов стоимости

Ограничения использования:

- информация актуальна для межкризисного периода (например, 2010 – 2013 годы). В большинстве случаев кризисные явления сопровождаются повышением волатильности, что приводит к *расширению* диапазонов;
- в качестве критерия развитости рынка может рассматриваться количество совершаемых сделок, информацию о которых можно получить, например, в базе данных Мониторинга рынка недвижимости на сайте Росреестра;
- виды стоимости, отличные от рыночной, можно рассматривать в качестве ее изоморфизма – подходы к определению диапазонов в целом совпадают.

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Дополнительным критерием является качество модели. Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации по параметрам расчета.

Информация может быть:

- фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- прогнозной.

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

⁹<http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица №92. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования
Качество модели	1,0	1,0	1,0
Качество модели с учетом веса каждого подхода	Для объектов, рыночная стоимость которых определена на основе трех подходов: $1,0 * 0,5 + 1,0 * 0,25 + 1,0 * 0,25 = 1,0$ Для объектов, рыночная стоимость которых определена на основе двух подходов: $1,0 * 0,5 + 1,0 * 0,5 = 1,0$ Для объектов, рыночная стоимость которых определена на основе одного подхода (доходный): $1,0 * 0,00 + 1,0 * 0,00 + 1,0 * 1,00 = 1,0$		

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Объекты оценки – объекты производственного комплекса. Расчет стоимости проведен на основе сравнительного и затратного подходов.

По рис. 1. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 25\%$:

Характеристика развитости рынка: средняя.

Характеристика оборачиваемости объектов: низкая.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объектов оценки:

Таблица №93. Границы интервалов

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Интервал	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101001:94, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, 5, общей площадью 36 742 кв. м.	11 611 000	±25,00%	8 708 250	14 513 750
2	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:919, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 269 м.	401 000	±25,00%	300 750	501 250
3	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:724, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 032, 1 кв. м.	1 983 000	±25,00%	1 487 250	2 478 750
4	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:725, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 319,6 кв. м.	717 000	±25,00%	537 750	896 250
5	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:726, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 216 кв. м.	464 000	±25,00%	348 000	580 000
6	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:728, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 506 кв. м.	3 258 000	±25,00%	2 443 500	4 072 500
7	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:730, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 360 кв. м.	724 000	±25,00%	543 000	905 000
8	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:732, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2,8 кв. м.	827 000	±25,00%	620 250	1 033 750
9	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:734, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 290,6 кв. м.	2 404 000	±25,00%	1 803 000	3 005 000
10	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:736, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 212,1 кв. м.	456 000	±25,00%	342 000	570 000
11	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:737, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 1 702,6 кв. м.	2 769 000	±25,00%	2 076 750	3 461 250
12	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:826, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская	4 531 000	±25,00%	3 398 250	5 663 750

	область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 674,4 кв. м.				
13	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101002:827, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, общей площадью 2 918,1 кв. м.	4 883 000	±25,00%	3 662 250	6 103 750
14	Сооружение, кадастровый номер: 72:25:0101001:828, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Промышленная, д. 5, Протяженностью 550 м.	5 000	±25,00%	3 750	6 250
15	Ожидаемое право аренды на земельный участок, кадастровый номер: 72:25:0101010:11, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 2, общей площадью 9 057,82 кв. м.	3 214 000	±25,00%	2 410 500	4 017 500
16	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:1529, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, д.2, строение №1, общей площадью 375,8 кв. м.	750 000	±25,00%	562 500	937 500
17	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:648, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 88,5 кв. м.	720 000	±25,00%	540 000	900 000
18	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:651, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, город Ишим, улица Республики, 2, строение 4, общей площадью 782,5 кв. м.	3 283 000	±25,00%	2 462 250	4 103 750
19	Здание, кадастровый номер: 72:25:0101008:984, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Тюменская область, р-н. Ишимский, г. Ишим, ул. Республики, д. 2, корп. 1, общей площадью 555,5 кв. м.	2 954 000	±25,00%	2 215 500	3 692 500
	Итого	45 954 000		34 465 500	57 442 500

Перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов

Основные используемые в данном отчете термины и определения, соответствующие Федеральному закону РФ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г. №135-ФЗ и Стандартам оценки.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Вид стоимости - определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Земельный кодекс – свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

Земельный налог – одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земельный кадастр (государственный) – систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г. №135-ФЗ.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Место оценки – точное географическое наименование места на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка стоимости объекта оценки. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оцениваемые права - Права на недвижимость — имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

Передача права собственности — надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Собственность на землю граждан и юридических лиц:

1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

3. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю"¹⁰. «Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов»¹¹.

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

Процедура оценки - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформление результатов оценки. В практике оценки имущества используют следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

10 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля 2005 г.)

11 Федеральный закон Российской Федерации от 17 апреля 2006 года №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации ...», статья 2.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными 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.

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

Территориально-экономическое зонирование - организационная реализация учета стоимости земель в земельном кадастре.

Территориально-экономические оценочные зоны - относительно однородные участки (зоны) территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность.

Классификация земель в Российской Федерации по целевому назначению¹²:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

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

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Участники земельных отношений¹³:

- ✓ Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- ✓ Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного, срочного пользования;
- ✓ Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- ✓ Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- ✓ Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

12 ст. 7 п. 1 Земельный кодекс РФ, принят Государственной думой 28.09.2001г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001г.

13 Статья 5 п. 3 Земельный кодекс РФ, принят Государственной думой 28.09.2001г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001г.