



Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ОТЧЕТ № 018054.1

**об определении рыночной стоимости недвижимого и движимого
имущества, принадлежащего Трофимову Евгению Анатольевичу.**

Дата оценки – 25 июля 2018 г.

Дата составления отчета – 25 сентября 2018 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ :

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

**25.09.2018 г.
г. Красноярск**

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.

Ответственность юридического лица застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» (Страховой полис № СОЦД-17-000481-24 действителен с 18 декабря 2017 года по 17 декабря 2018г.)

Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года).

**Финансовому управляющему
Трофимова Е.А.
Дмитриевой Ю.А.**

В соответствии с договором № 54 от 02 июля 2018 года, мы произвели оценку рыночной стоимости имущества, согласно представленной Вами документации и личного изучения объектов оценщиком.

Оценка имущества проведена по состоянию на **25 июля 2018 года**.

Целью оценки является **определение рыночной стоимости** объектов, в соответствии с ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” № 135 от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки и прочими нормативными актами в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего Трофимову Евгению Анатольевичу, по состоянию на 25 июля 2018 года, составляет:

40 728 000,00 рублей

Сорок миллионов семьсот двадцать восемь тысяч рублей 00 коп.

В том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 1400,90 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 79, кадастровый № 24:50:0700201:1372.	21415000,00
2	18/106 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 1444,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 28, кадастровый № 24:50:0700201:1246.	3643000,00
3	Нежилое помещение, общей площадью 41,40 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 24, кадастровый № 24:50:0700201:1290.	671000,00
4	Нежилое помещение, общей площадью 41,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 22, кадастровый № 24:50:0700201:1369.	666000,00
5	Нежилое помещение, общей площадью 40,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 20, кадастровый № 24:50:0700201:1356.	662000,00
6	Нежилое помещение, общей площадью 44,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 10, кадастровый № 24:50:0700201:1431.	1034000,00
7	Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 9, кадастровый № 24:50:0700201:1286.	455000,00
8	Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 2, кадастровый № 24:50:0700201:1283.	490000,00
9	9/10 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 14818,60 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, ЗАТО Железногорск гор. Железногорск ул. Южная № 41И, помещение № 3, кадастровый № 24:58:000000037790;	9230000,00

10	<i>¼ доля в праве на сооружение – автодорога вдоль северной стороны корпуса протяженностью 165 п.м., по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1;</i>	405000,00
11	<i>Земельный участок, общей площадью 5751 кв.м., кадастровый № 24:43:0129005:140, расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</i>	1633000,00
12	<i>Нежилое здание КПП, общей площадью 205,20 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</i>	402000,00
13	<i>Грузовой фургон ГАЗ-5312, гос. № ВО 363 КЯ.</i>	22000,00

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основанный на нашем опыте и профессиональных знаниях, анализ информации, полученной в результате исследования рынка и на деловых встречах, использован для оценки стоимости имущества и отражен в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ООО “Независимая оценка”



Н.Е. Шестопалова

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 54 от 02 июля 2018 года.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>Нежилое помещение, общей площадью 1400,90 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 79, кадастровый № 24:50:0700201:1372.</p> <p>18/106 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 1444,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 28, кадастровый № 24:50:0700201:1246.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 41,40 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 24, кадастровый № 24:50:0700201:1290.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 41,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 22, кадастровый № 24:50:0700201:1369.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 40,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 20, кадастровый № 24:50:0700201:1356.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 44,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 10, кадастровый № 24:50:0700201:1431.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 9, кадастровый № 24:50:0700201:1286.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 2, кадастровый № 24:50:0700201:1283.</p> <p>9/10 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 14818,60 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск гор. Железнодорожск ул. Южная № 41И, помещение № 3, кадастровый № 24:58:0000000:7790;</p> <p>¼ доля в праве на сооружение – автодорога вдоль северной стороны корпуса протяженностью 165 п.м., по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5751 кв.м., кадастровый № 24:43:0129005:140, расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</p> <p>Нежилое здание КПП, общей площадью 205,20 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</p> <p>Грузовой фургон ГАЗ-5312, гос. № ВО 363 КЯ.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный подход – 405 000,00;</p> <p>Сравнительный подход – 40 233 000,00;</p> <p>Доходный подход – 4 765 000,00.</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<p>40 728 000,00</p> <p>Сорок миллионов семьсот двадцать восемь тысяч рублей 00 коп.</p>
Ограничения и пределы применения полученной	Настоящий Отчет и рыночная стоимость, определенная в нем, не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и

итоговой стоимости	задачами проведения оценки объекта.
--------------------	-------------------------------------

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Недвижимое и движимое имущество
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	<p>Нежилое помещение, общей площадью 1400,90 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 79, кадастровый № 24:50:0700201:1372.</p> <p>18/106 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 1444,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 28, кадастровый № 24:50:0700201:1246.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 41,40 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 24, кадастровый № 24:50:0700201:1290.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 41,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 22, кадастровый № 24:50:0700201:1369.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 40,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 20, кадастровый № 24:50:0700201:1356.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 44,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 10, кадастровый № 24:50:0700201:1431.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 9, кадастровый № 24:50:0700201:1286.</p> <p>Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 2, кадастровый № 24:50:0700201:1283.</p> <p>9/10 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 14818,60 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск гор. Железнодорожск ул. Южная № 41И, помещение № 3, кадастровый № 24:58:0000000:7790;</p> <p>1/4 доля в праве на сооружение – автодорога вдоль северной стороны корпуса протяженностью 165 п.м., по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5751 кв.м., кадастровый № 24:43:0129005:140, расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</p> <p>Нежилое здание КПП, общей площадью 205,20 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;</p> <p>Грузовой фургон ГАЗ-5312, гос. № ВО 363 КЯ.</p>
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки.	<p>Право собственности.</p> <p>Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от ограничений (обременений).</p>
Цель оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).	Предполагаемое использование результатов оценки — для принятия управленческих решений, реализация на открытом рынке в рамках процедуры банкротства.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют.
Вид стоимости	<p>Определению подлежит рыночная стоимость объектов оценки.</p> <p>Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Это определение соответствует также ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости».</p> <p>В соответствии с международными стандартами оценки, <i>рыночная стоимость</i> есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки <i>на дату оценки</i> в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Это определение предполагает выполнение следующих условий:</p> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон оценки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату</p>

	оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.
Дата оценки. Срок проведения оценки.	Оценка проводится по состоянию на 25 июля 2018 года. Осмотр объектов оценки выполнен 25 июля 2018 года. Отчет выполнен 25 сентября 2018 года.
Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка	См. ниже.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов оценки РОО ССО РОО-2015 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

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

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

6. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Генеральный директор
ООО "Независимая оценка"



Н.Е. Шестопалова

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

Четвертый этап является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

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

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-

аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

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

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

Пятый этап процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Дмитриева Юлия Анатольевна, финансовый управляющий имуществом должника Трофимова Евгения Анатольевича (паспорт 04 00 № 620893, выдан 06.06.2001 УВД Свердловского района гор.
-----------------------------	---

	Красноярска, код подразделения 242-008).
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, член ООО «Российское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 16 лет. Номер контактного телефона: 89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» оф. 3-42. Адрес электронной почты: 900376@mail.ru . Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008154-1 от 29 марта 2018 года по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Не привлекались.

6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

Основные предположения.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки, и не является гарантией того, что объекты будут проданы на открытом и свободном рынке по цене, равной их рыночной стоимости, указанной в отчете.

Мнение оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемых объектов *действительно только на дату оценки*. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самих объектов, их ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки. Однако в соответствии со Стандартами *результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета.*

Оценка была произведена *только для указанных целей* строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен *только в полном объеме*. Заключение о рыночной стоимости действительно *только для объектов в целом* и не может использоваться для оценки их составных частей.

Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке *стандарт рыночной стоимости*. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

Предположения, касающиеся информации об объекте и объеме проводимых исследований.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Оценщик провел визуальную инспекцию объектов оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. *Оценка проводится в предположении, что объекты оценки находятся в том же техническом состоянии, что и на дату их осмотра.*

Специальные допущения и ограничения.

Специальные допущения и ограничения отсутствуют.

Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков.

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях *Оценщик выступал как независимый исполнитель*. Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Заключительные положения.

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и Федеральных стандартов оценки

(ФСО 1-3,7,9), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ. Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу (лицам).

Особых допущений (определение специального вида стоимости и др.), нет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция); Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 299, ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, «Сводом стандартов и правил РОО 2015» (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Обоснованием применения Федеральных стандартов является обязательность их применения на территории Российской Федерации. Обоснованием применения Свода стандартов и правил РОО-2015 является обязательность их применения членами РОО.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Под **оценочной деятельностью** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]) понимается профессиональная деятельность *субъектов оценочной деятельности*, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) (ст. 4 № 135-ФЗ [4]) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 16 ФСО № 1 [5]):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение *подходов* к оценке, включая выбор *методов* оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) *согласование (обобщение) результатов* применения подходов к оценке и определение *итоговой величины стоимости объекта оценки*;
- д) составление *отчета* об оценке.

К **объектам оценки** (п. 3 ФСО № 1 [5]) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их

участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** (п. 4 ФСО № 1 [5]) определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 1 [5]) определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на *дату оценки* в соответствии с выбранным *видом стоимости*. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 2 [6]): **рыночная стоимость**; **инвестиционная стоимость**; **ликвидационная стоимость**; **кадастровая стоимость** (п. 5 ФСО № 2 [6]).

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]; п. 6 ФСО № 2 [6]) понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на *дату оценки* на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (п. 7 ФСО № 2 [6]):

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

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) (п. 8 ФСО № 1 [5]) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки (п. 12 ФСО № 1 [5]) рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Наиболее эффективное использование объекта оценки (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, п. 6.3, стр. 24 ССО РОО 2010 [8]) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Подход к оценке (п. 7 ФСО № 2 [6]) представляет собой совокупность *методов оценки*, объединенных общей методологией. **Методом оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]) является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Доходный подход (п.п. 13, 21 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Сравнительный подход (п.п. 14, 22 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

Затратный подход (п.п. 15, 23 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении *затрат*, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При установлении *затрат* (п. 9 ФСО № 1 [5]) определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки (п. 6 ФСО № 1 [5]) определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании *подходов к оценке* и обоснованного оценщиком *согласования (обобщения) результатов*, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки** (п. 24 ФСО № 1 [5]) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при

осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Отчет об оценке (п. 3 ФСО № 3 [7]) представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)”, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** (п. 11 ФСО № 1 [5]) осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

При описании объектов оценки Оценщик принимал во внимание следующие источники информации:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;
- Техническая документация на объекты оценки.

Копии указанных документов и источников информации, использованных при расчетах, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Оценщик по результатам анализа полученной и собранной информации, необходимой для проведения оценки, делает вывод о том, что как внутренняя, так и внешняя информация — достаточна и достоверна.

Полный анализ всех доступных исходных данных и результаты визуального осмотра позволили Оценщику дать описание оцениваемых объектов и сделать выводы о состоянии объектов оценки.

9.1 Сведения об имущественных правах.

Объекты, подлежащие оценке, принадлежат гражданину России Трофимову Евгению Анатольевичу (паспорт 04 00 № 620893, выдан 06.06.2001 УВД Свердловского района гор. Красноярск, код подразделения 242-008).

9.2 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от каких-либо ограничений (обременений).

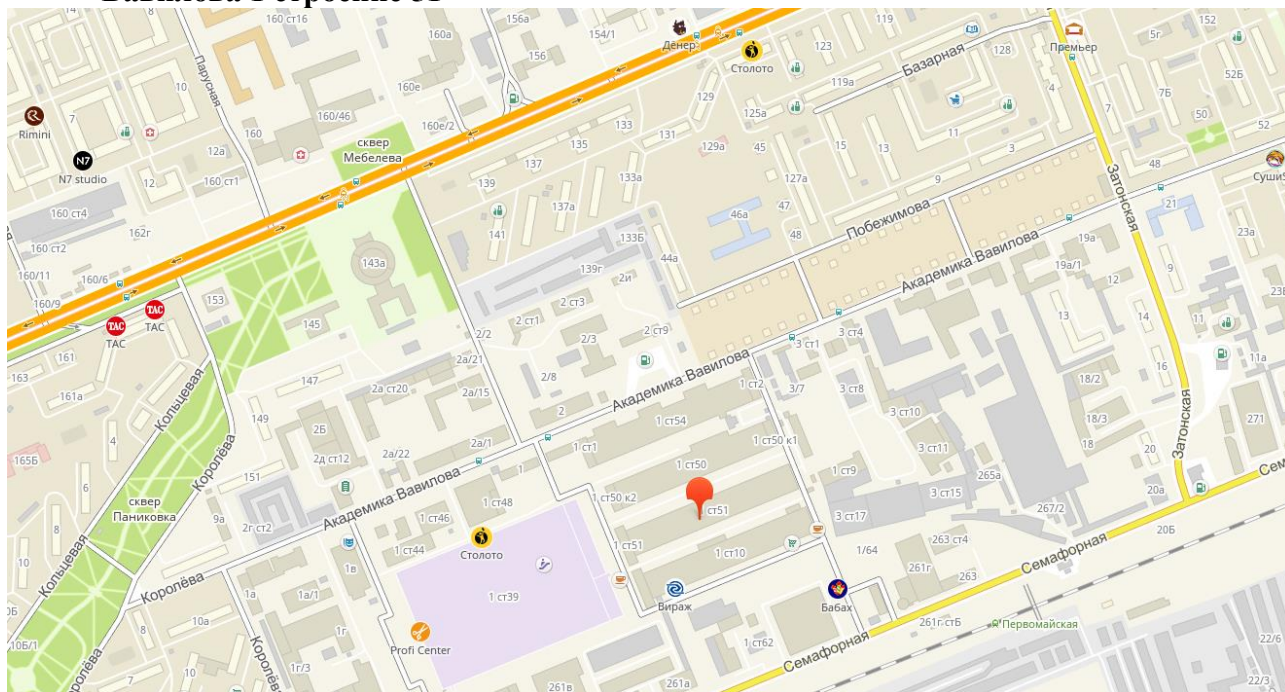
9.3. Описание объектов оценки.

9.3.1 Объекты оценки в гор. Красноярске ул. академика Вавилова, 1.

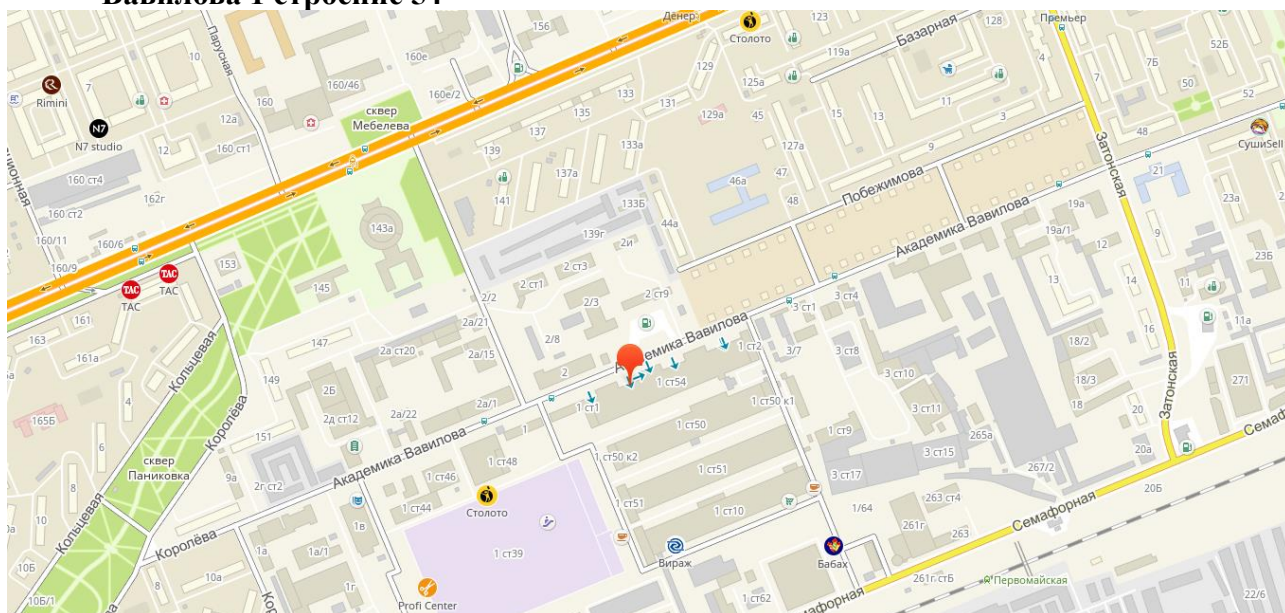
Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, расположенные в окружении торговых, торгово-складских объектов в Свердловском районе гор. Красноярска, по ул. академика Вавилова, 1.

Местоположение объектов оценки на карте приведено ниже:

Вавилова 1 строение 51



Вавилова 1 строение 54



Транспортная доступность к объектам оценки - хорошая. Вблизи расположены крупные торговые комплексы, объекты общественного питания, торгово-складские объекты.

Нежилые помещения в строении 51, ул. ак. Вавилова 1.

Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов коммерческого назначения
Текущее использование	На дату оценки не используются вследствие неудовлетворительного технического состояния.
Регион Район Адрес Кадастровый (условный) №	Красноярский край - г. Красноярск, ул. академика Вавилова 1 строение 51 -
Право на земельный участок	-
Год постройки здания	1958, 1973
Лит.	-
Число этажей	6
Общая площадь, м2	Пом. 20 (2 этаж) – 40,80 кв.м. Пом. 22 (3 этаж) – 41,10 кв.м. Пом. 24 – 41,40 кв.м. Пом. 79 (подвал, 1 этаж) – 1400,90 кв.м.
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние помещений - неудовлетворительное, пригодное для эксплуатации по коммерческому назначению, только после проведения капитального ремонта и реконструкции.
Группа капитальности	I
Фундаменты здания	Железобетонные
Стены здания	Ж/б панели, ж/б блоки, ж/б колонны, бетонные блоки, кирпичные
Перегородки здания	Кирпичные, гипсобетонные, панельные
Перекрытия здания	Сборные плиты
Кровля здания	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Оконные и дверные проемы	Заполнение оконных и дверных проемов помещений отсутствует.
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная, требуется проведение капитального ремонта, реконструкции
Инженерное обеспечение	В наличии необходимое инженерное обеспечение
Сведения об износе	Нежилое здание – 1958 г. постройки, на дату оценки срок службы – 60 лет. По данным http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/ , максимальный срок службы подобных зданий – 150 лет. Экономический срок службы зданий – 70% нормативного срока службы. Физический износ здания на дату оценки (расчётный)– 57%.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания объекту оценки не присущи

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не выявлены

Нежилые помещения в строении 54, ул. ак. Вавилова 1.

Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов коммерческого назначения
Текущее использование	На дату оценки не используются вследствие неудовлетворительного технического состояния.
Регион	Красноярский край
Район	-
Адрес	г. Красноярск, ул. академика Вавилова 1 строение 54
Кадастровый (условный) №	-
Право на земельный участок	-
Год постройки здания	1958
Лит.	-
Число этажей	3
Общая площадь, м2	Пом. 2 (лестница, тепловой пункт, подвал) – 26,20 кв.м. Пом. 9 – 26,20 кв.м. Пом. 10 – 44,80 кв.м. Пом. 28 (18/106 долей в праве – доля в натуре не выделена) – 1444,10 кв.м.
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	Неудовлетворительное, пригодное для эксплуатации по коммерческому назначению, только после проведения капитального ремонта и реконструкции.
Группа капитальности	I
Фундаменты здания	Железобетонные
Стены здания	Крупнопанельные
Перегородки здания	Панельные, гипсобетонные, кирпичные
Перекрытия здания	Сборные плиты
Кровля здания	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Оконные и дверные проемы	Оконные проемы - пластиковые стеклопакеты, деревянные Дверные проемы – металлические, деревянные стандартные
Внутренняя отделка	Стандартного качества для торговых площадей
Инженерное обеспечение	Имеется все необходимое инженерное обеспечение

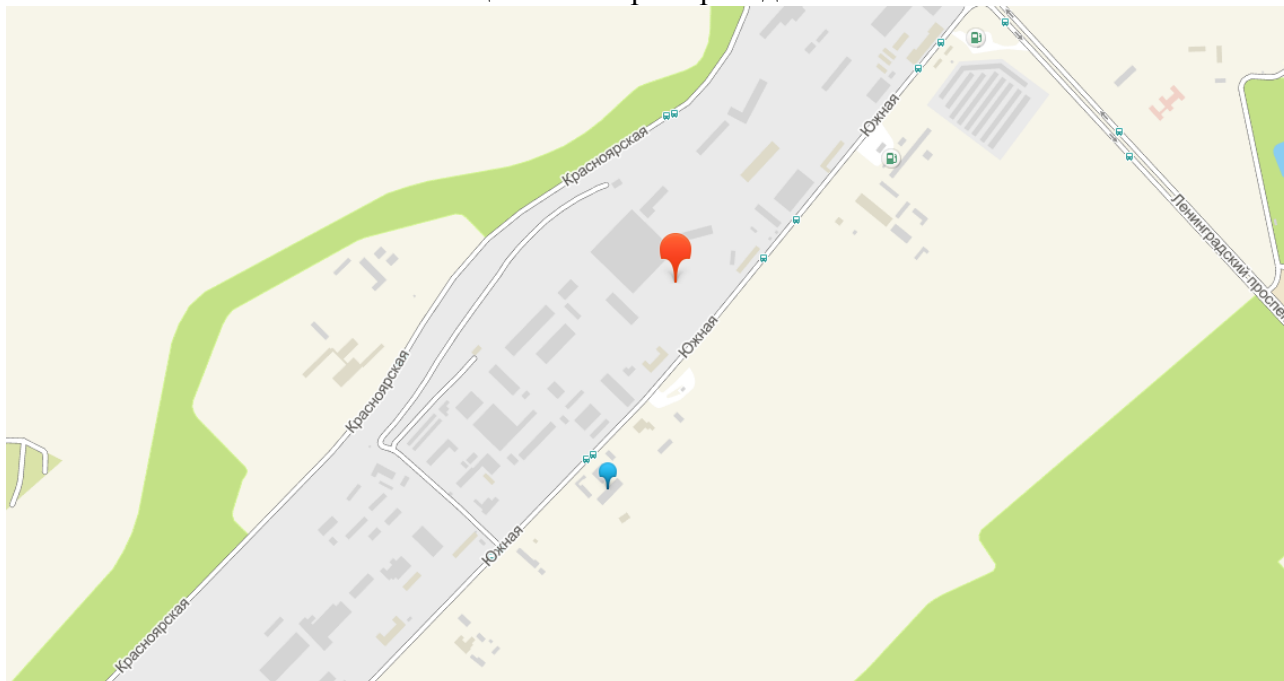
Сведения об износе	Нежилое здание – 1958 г. постройки, на дату оценки срок службы – 60 лет. По данным http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/ , максимальный срок службы подобных зданий – 150 лет. Экономический срок службы зданий – 70% нормативного срока службы. Физический износ здания на дату оценки (расчётный) – 57%.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания объекту оценки не присущи
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не выявлены

Также объектом оценки является $\frac{1}{4}$ доля в праве на сооружение – автодорогу вдоль северной стороны корпуса протяженностью 165 п.м., по адресу: Россия, Красноярский край, гор. Красноярск ул. ак. Вавилова д. 1. Автодорога на дату осмотра находится в удовлетворительном, пригодном для эксплуатации состоянии, выполнено замощение асфальтобетоном.

9.3.2 Объект оценки в гор. Железногорске Красноярского края

Объекты оценки представляет собой 9/10 долей в нежилом помещении производственно-складского назначения, расположенном в здании на окраине гор. Железногорска – закрытого территориального образования, в окружении производственных, производственно-складских объектов.

Местоположение объекта оценки на карте приведено ниже:



Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов производственно-складского назначения
Текущее использование	На дату оценки не используются вследствие неудовлетворительного технического состояния.
Регион Район Адрес Кадастровый (условный) №	Красноярский край ЗАТО Железнодорожск г. Железнодорожск ул. Южная 41И помещение № 3 24:58:0000000:37790
Право на земельный участок	-
Год постройки здания	Данные отсутствуют
Лит.	-
Число этажей	4
Общая площадь, м2	14818,60, оцениваются 9/10 долей в праве на помещение
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние помещения - неудовлетворительное, непригодное для эксплуатации. Здание и помещение требует значительных ремонтных работ.
Группа капитальности	I
Фундаменты здания	Железобетонные
Стены здания	Ж/б панели
Перегородки здания	Панельные
Перекрытия здания	Сборные плиты
Кровля здания	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Оконные и дверные проемы	Заполнение оконных и дверных проемов помещения отсутствует.
Внутренняя отделка	-
Инженерное обеспечение	К зданию подведено необходимое инженерное обеспечение, но инженерные коммуникации требуют значительных ремонтных работ.
Сведения об износе	Хронологический срок службы помещения – неизвестен. На дату оценки здание и помещение находится в плохом, требующем значительного ремонта и реконструкции техническом состоянии.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания объекта оценки не выявлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки,	Не выявлены

существенно влияющие на его стоимость.	
--	--

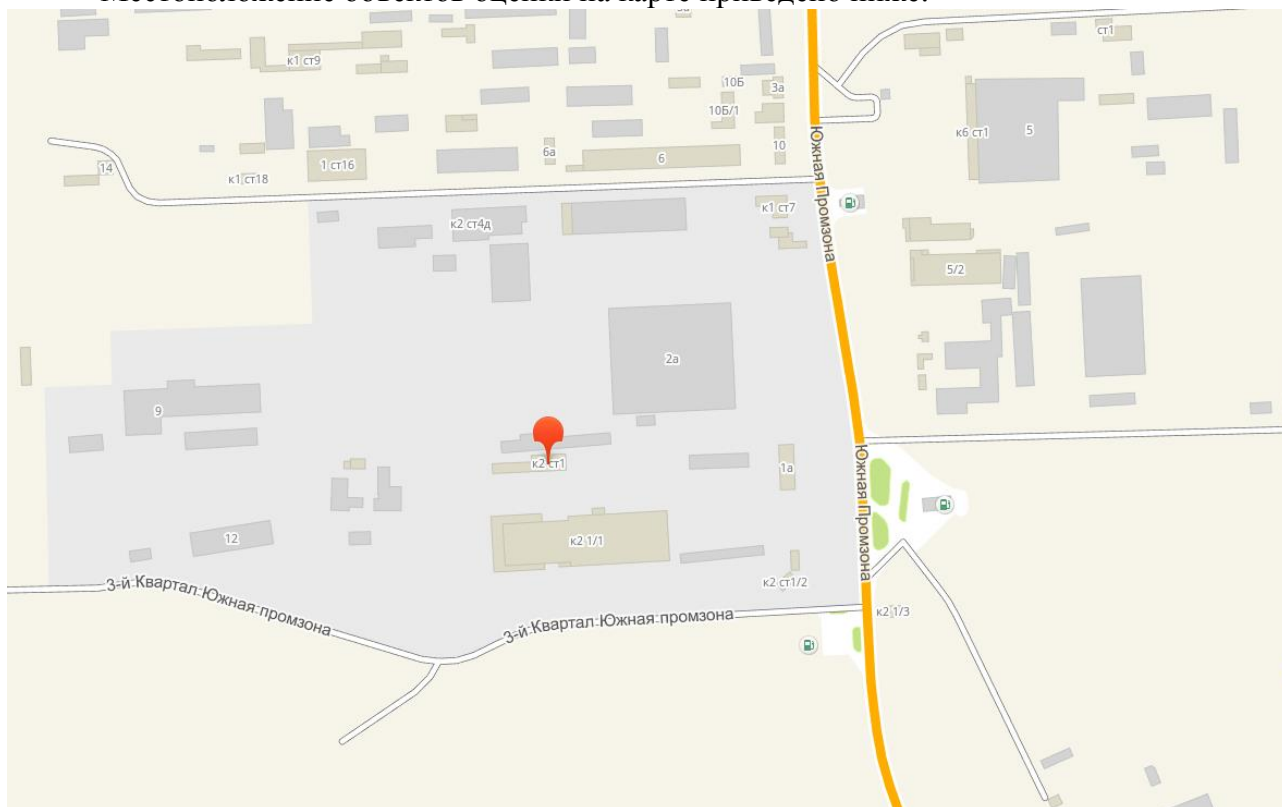
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки – не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - не выявлены.

9.3.3 Объекты оценки в гор. Ачинске Красноярского края.

Объекты оценки представляют собой нежилое здание КПП и земельный участок, расположенные в гор. Ачинске Красноярского края, Южная промзона, квартал II, строение 1, в окружении производственных, производственно-складских зданий и сооружений (промзона гор. Ачинска).

Местоположение объектов оценки на карте приведено ниже:



Здание КПП, строение 1.

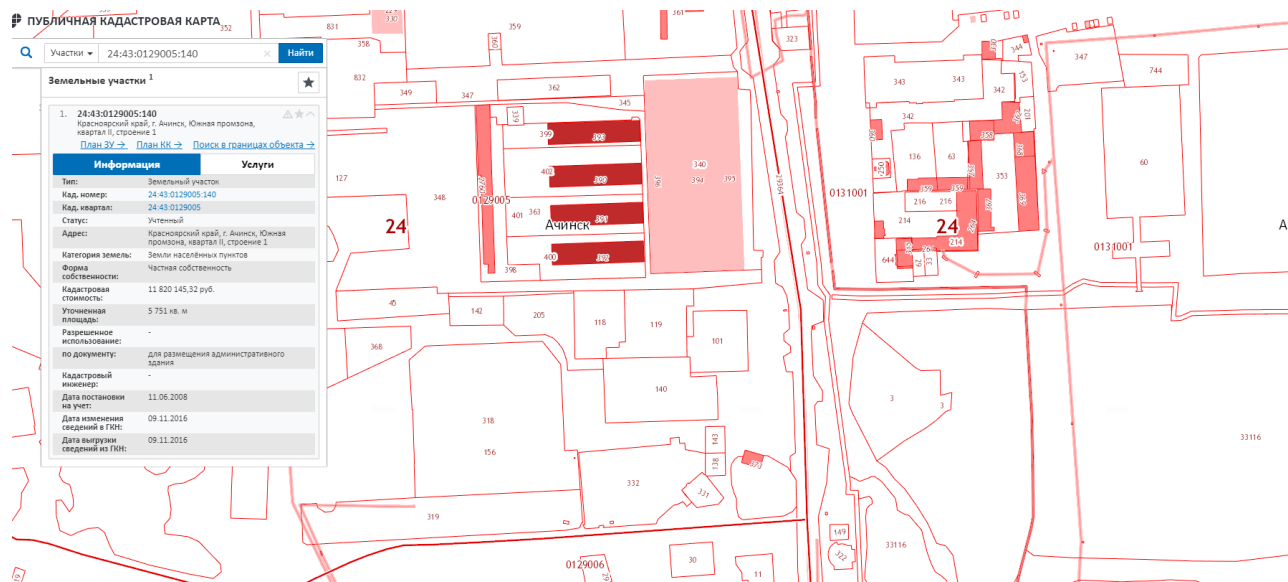
Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов производственно-складского назначения
Текущее использование	На дату оценки не используются вследствие неудовлетворительного технического состояния.
Регион	Красноярский край
Район	-
Адрес	г. Ачинск Южная промзона квартал II строение 1
Кадастровый (условный) №	-
Право на земельный участок	Собственность

Год постройки здания	1958
Лит.	Б1
Число этажей	2
Общая площадь, м2	205,20
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние помещений здания - неудовлетворительное, пригодное для эксплуатации по существующему назначению, только после проведения капитального ремонта и реконструкции.
Группа капитальности	I
Фундаменты здания	Железобетонные
Стены здания	Кирпичные
Перегородки здания	Кирпичные, гипсобетонные
Перекрытия здания	Сборные плиты
Кровля здания	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Оконные и дверные проемы	Оконные проемы остеклены по деревянным окрашенным рамам. Дверные проемы – деревянные простые.
Внутренняя отделка	Неудовлетворительная, требуется проведение капитального ремонта, реконструкции
Инженерное обеспечение	В наличии необходимое инженерное обеспечение
Сведения об износе	Нежилое здание – 1958 г. постройки, на дату оценки срок службы – 60 лет. По данным http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/ , максимальный срок службы подобных зданий – 125 лет. Экономический срок службы зданий – 70% нормативного срока службы. Физический износ здания на дату оценки (расчётный)– 69%.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания объекту оценки не присущи
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не выявлены

Земельный участок под зданием КПП.

Показатель	Характеристика
Кадастровый №	24:43:0129005:140
Местоположение	Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона, квартал II, строение 1
Категория участка	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование	Для размещения административного здания
Общая площадь, м2	5751,00
Кадастровая стоимость, руб.	11 820 145,32
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	2055,32
Подключение инженерных коммуникаций	Да.



9.3.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки – грузового фургона ГАЗ-5312, гос. № ВО 363 КЯ.

26.06.2018 11:59:36

КАРТОЧКА УЧЕТА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Белафин Вячеслав Борисович

Код формы документа	Код субъекта	Код подраздел. ГИБДД		В0363КЯ
		Код должностного лица		
		Код оператора		
0351805	1104	Дата	29.04.1996	

Операция (12) регистрация снятых с учета

Дата операции 29.04.1996

Гос. регистр. знак В0363КЯ (ТИП 22)

Преж. гос. рег. знак

Идентификац. номер (VIN) ХТН531200N1408295

Статус учета: Т

Марка, модель (модиф.) ГАЗ5312

Код типа 3

Категория С

Год выпуска 1992

Модель, номер двиг. 184550

Номер шасси (рамы) N1408295

Номер кузова (прицепа) ХТН531200N1408295

Код цвета кузова 7 Зеленый

Полное наимен. цвета ЗЕЛЕНЫЙ

Мощн. двиг. л.с. (кВт) 125 ()

Объем двигателя, см. куб 4250

Масса разр./без нагр., кг 7850 / 3200

Код предпр. изготовителя

Серия, номер ПТС 24АХ678295

Дата выдачи ПТС

Особые отметки: ГРУЗОВОЙ (ФУРГОН)

12

5612146

Подразделение: 1104

Код регистр. документа 60 Свидетельство о регистрации транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)

Серия, номер регистр. документа 24АУ642361

Код формы собственности 40 Частная собственность

Код док., подтв. право собст.

Серия, номер, дата док., подтв. право собст-ти

Стоимость

Владелец транспортного средства

ИНН

ОГРН

Код лица 2

Фамилия/Предприятие ТРОФИМОВ

Имя/Код предприятия ЕВГЕНИЙ

Отчество/Ведомство АНАТОЛЬЕВИЧ

Дата рожд./регистра. 12.04.1956

Место рождения 1104 Красноярский край

Код док., удост. личность 5

Серия, номер док., удост. личность 0400620893

Дата выд. док., удост. личность 06.06.2001

Адрес регистрации

Субъект РФ 1104 Красноярский край

Район, населенный пункт СВЕРДЛОВСКИЙ, КРАСНОЯРСК

Улица, дом, корпус, квартира СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ, 117, 191

Контактный телефон

Примечание:

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам марта 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г — это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных

потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

По данным <http://economy.gov.ru>.

10.1.2 Социально-экономическое положение Красноярского края по итогам января-марта 2018 года.

Итоги социально-экономического развития края за январь-март 2018 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г. в % к февралю 2017 г.	Январь- февраль 2018 г.	Январь- февраль 2018 г. в % к январю- февралю 2017 г.	Справочно январь- февраль 2017 г. в % к январю- февралю 2016 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	103,3	х	106,4	99,4
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	63,2	77,4	104,0	94,5	47,7
Произведено в хозяйствах всех категорий скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	15,9	107,4	31,2	106,0	112,1
молока, тыс. тонн	50,2	101,2	101,9	101,4	99,5
яиц, млн штук	57,5	92,5	123,3	91,8	106,1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т-км	125,4	90,4	236,1	90,5	99,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39,3	101,2	78,9	100,8	97,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11,9	112,3	23,0	108,0	99,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	40617,2 ³⁾	109,0 ⁴⁾	х	х	103,2 ⁴⁾
реальная	х	107,4 ⁴⁾	х	х	98,7 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	х	х	14,7	81,1	80,6
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.03.2018, млн рублей	х	х	76,7	97,1 ⁵⁾	85,3 ⁵⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾					
без учета ЕВ-2017 ⁷⁾	х	95,2 ⁴⁾	х	х	92,1 ⁴⁾
с учетом ЕВ-2017	х	88,3 ⁴⁾	х	х	99,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	х	101,8	х	101,6	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ^{1),8)}	х	108,3	х	107,6	122,5

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ Данные приведены за январь.

⁴⁾ Январь к январю предыдущего года.

⁵⁾ К 1 марта предыдущего года.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тысяч рублей, произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ.

⁸⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоюзном рынке.

По данным www.krasnoyarskstate.ru.

10.1.3 Вывод о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, наметившиеся тенденции и их прогноз.

Рынок недвижимости, в том числе и рынок земельных участков, очень чувствителен как к отдельным экономическим и политическим изменениям, происходящим в государстве, так и к ситуации в целом.

Среди экономических факторов, влияющих на рынок недвижимости, можно назвать уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, развитие в населенных пунктах социальной инфраструктуры, ставки процента и арендной платы и т.д.

С экономической точки зрения основное воздействие на цены недвижимости оказывает соотношение спроса и предложения. Причем внутренние тенденции экономики могут влиять на баланс спроса и предложения разнонаправлено.

То же самое касается и инфляции: с одной стороны, она тормозит инвестиционную активность и приводит к удорожанию кредитов, с другой – повышает спрос на недвижимость в качестве средства хранения денег.

В стабильной экономической ситуации рост цен на недвижимость зависит от темпа инфляции и прироста ВВП. Как правило, в годовом исчислении этот показатель не превышает 1-3 %.

Важным фактором, влияющим на цену недвижимости, является развитие кредитования. Ипотека делает покупку недвижимости доступнее для людей среднего и невысокого достатка. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию. Соответственно, повышение кредитной ставки в конце 2014 года и последующее сокращение программ кредитования сделали кредиты малодоступными.

Итак, в настоящее время к факторам, негативно влияющим на российский рынок недвижимости, можно отнести:

- политическую и экономическую нестабильность;
- сокращение ипотечного кредитования;
- падение цен на нефть;
- девальвация рубля;
- снижение платежеспособности населения;
- формирование отложенного спроса;
- пессимистические ожидания участников рынка.

Цены на недвижимость в Красноярском крае в условиях кризиса снижаются, или остаются на одном уровне. Рост цен на участки и нежилую недвижимость не зафиксирован. Спрос на рынке недвижимости, в том числе и земельных участков, очень низкий, и не соответствует существующему предложению. Средний срок реализации производственной недвижимости, земельных участков составляет полгода, часто достигает года и выше.

10.1.4 Краткая характеристика гор. Красноярска.

Красноярск — крупнейший промышленный и торговый центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади субъекта Российской Федерации. Общая площадь города составляет 34813 га, население, по официальным оценкам, около 951 тыс. чел. Расстояние от Москвы до Красноярска составляет 3955 км.

На юго-востоке и юге Красноярский край граничит с республикой Тыва, на юге — с Алтайским краем, на юго-западе — с Кемеровской областью, на западе — с Томской областью, на западе и северо-западе — с Тюменской областью, на северо-востоке и востоке

— с республикой Саха, на востоке и юго-востоке — с Иркутской областью.

Красноярск является одним из крупнейших транспортных узлов Восточной Сибири, через город проходят три важнейших транспортных магистрали: Транссибирская железная дорога, автомобильная трасса федерального значения М53 и река Енисей.

Административно город разделен на 7 районов: Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Свердловский, Советский и Центральный. На левом берегу реки Енисей расположены Центральный, Октябрьский, Железнодорожный и Советский районы, на правом — Свердловский, Кировский и Ленинский.

Красноярск — развитый центр промышленности. На территории Красноярска расположены более 17 тысяч предприятий, организаций, учреждений. Ведущие отрасли промышленности: цветная металлургия, машиностроение, деревообработка, транспорт, химическая, пищевая, розничная и оптовая торговля, услуги.

Крупнейшие предприятия г. Красноярска по отраслям приведены в таблице ниже.

Отрасль	Предприятие
Машиностроение и металлообработка	Красноярский машиностроительный завод, Красноярский завод лесного машиностроения, Красноярский завод холодильников Бирюса, Красноярский завод комбайнов, Сибтяжмаш, Красноярская судостроительная верфь, Красноярский судоремонтный центр, Красноярский электровагоноремонтный завод
Транспорт	Енисейское речное пароходство, Красноярская железная дорога
Химическая промышленность	Красноярский завод синтетического каучука, Химкомбинат «Енисей», ОАО «Красфарма», Красноярский шинный завод
Металлургия	Красноярский алюминиевый завод, КРАМЗ, Красноярский завод цветных металлов им. Гулидова, металлургический завод «Сибэлектросталь», ФГУП «Германий»
Производство строительных материалов	ООО «Красноярский цемент», ООО «Комбинат «Волна», «Краспан»
Деревообработка	ООО «Енисейский ЦБК», АК «Енисейлес»
Энергетика	ОАО «Красноярские магистральные сети», ОАО «Красноярская энергосбытовая компания», ОАО «Енисейская территориальная генерирующая компания» (ТГК-13)
Горнодобывающая промышленность	ОАО «Красноярсккрайуголь», ОАО «СУЭК-Красноярск», ОАО «Красноярскуголь», ОАО «Енисейзолото»
Пищевая промышленность	«Милко», «Сибирская губерния», «Балтика-Пикра», «Краскон»
Легкая промышленность	ЗАО «Ионесси»

В топливно-энергетический комплекс города входят крупные теплоэлектроцентрали: ТЭЦ-1 (пущена в 1943 году) ТЭЦ-2, ТЭЦ-3, ТЭЦ-4. Все они, за исключением ТЭЦ-3, расположены в правобережной части города (строящаяся ТЭЦ-4 — в городе Сосновоборске красноярской агломерации). ТЭЦ-1 расположена в юго-восточной части города, обеспечивает теплом Ленинский, Кировский, часть Свердловского района, поселок Березовку; ТЭЦ-2 — Центральный, части Железнодорожного и Октябрьского районов; ТЭЦ-3 — Советский район. Помимо ТЭЦ, тепловую энергию вырабатывают районные котельные.

Красноярск — крупный транзитный узел, расположенный на пересечении Транссибирской магистрали и исторически сложившихся торговых путей по р. Енисей.

Через город проходит Транссибирская магистраль, осуществляется железнодорожное сообщение Абакан-Тайшет, Ачинск-Абакан, Красноярск-Богучаны, Ачинск-Лесосибирск. Красноярская железная дорога перевозит 3,2 млн. пассажиров в дальнем сообщении и 13,3 млн. в пригородном.

Через Красноярск проходит автомобильная трасса М53: Новосибирск-Красноярск-

Иркутск, начинаются трассы М54: Красноярск-Абакан-Кызыл-государственная граница, идущая в Монголию (Цаган-Толгой); Енисейский тракт: Красноярск-Лесосибирск-Енисейск.

По р. Енисей пассажирские суда ходят до Игарки, Дудинки, Дивногорска.

В Красноярске работают два аэропорта: Емельяново (международные и российские рейсы, грузовые и пассажирские) и Черемшанка (местные авиалинии, также авиабаза МЧС и ГУВД). Кроме того, в городе имеются три грунтовых аэродрома 4 класса.

Основной вид городского транспорта — автобус (77 автобусных маршрутов, муниципальных и коммерческих). Также в городе действуют 8 троллейбусных, 5 трамвайных маршрутов, а также один маршрут, обслуживаемый микроавтобусами. Особенностью города является то, что трамвайные линии полностью находятся на правобережной части города, троллейбусные — в левобережной. В летнее время по Енисею между берегами курсируют «речные трамваи» — суда «Ракеты».

10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 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 значения цен.

Объекты оценки представляет собой здания производственного назначения. Анализ рынка объектов производственно-складского назначения гор. Красноярска приведен далее.

10.2.1 Общий анализ рынка производственно-складской недвижимости гор. Красноярска.

Красноярский край — является одним из крупнейших промышленных центров России. Край является абсолютным лидером среди регионов страны по выработке промышленного продукта на одного жителя, на регион приходится 3,2 % всего объема промышленной продукции, произведенной на территории России.

К наиболее развитым отраслям промышленности Красноярского края можно отнести:

- деревообрабатывающую и целлюлозно-бумажную промышленность;
- химическую промышленность
- машиностроение и металлообработку;
- цветную металлургию;
- деревообрабатывающую и лесную промышленность;
- нефтехимическую промышленность.

Красноярский край богат запасами металлических руд и энергетическими ресурсами. Благодаря этому, в крае создан крупный металлургический комплекс: Красноярская ГЭС — Красноярский алюминиевый завод — Ачинский глиноземный комбинат — Красноярский металлургический завод (КрАМЗ).

В общероссийском масштабе, в Красноярском крае выпускается алюминия — 27%; меди, производимой предприятием Норильский никель — свыше 70%; никеля — 80%; металлов платиновой группы — свыше 90%; кобальта — 75%.

Основные металлургические предприятия Красноярского края: Красноярский завод цветных металлов им. Гулидова и Горевский горно-обогатительный комбинат (свинцово-цинковые руды).

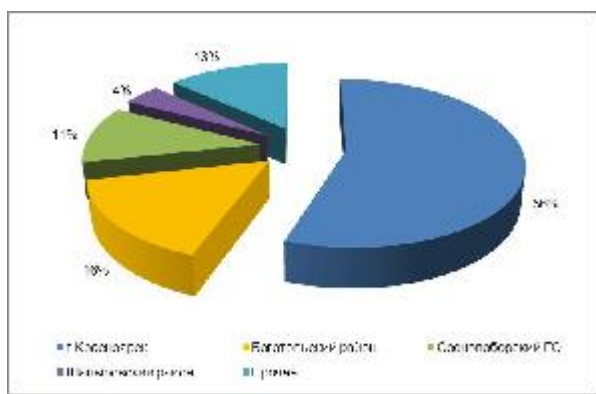
На Енисее действуют 20 крупнейших в мировом масштабе гидроэлектростанций.

Интенсивное развитие крупной промышленности позволило создать в Красноярском крае мощный строительный сектор. В крае зарегистрировано более 6500 организаций, относящихся к строительному комплексу, включая подрядные организации, проектно-изыскательские предприятия, проектные институты, риэлтерские компании.

Развитие строительного сектора и промышленности в целом является существенным фактором, оказывающим стимулирующее воздействие на рынок промышленно-складской недвижимости края.

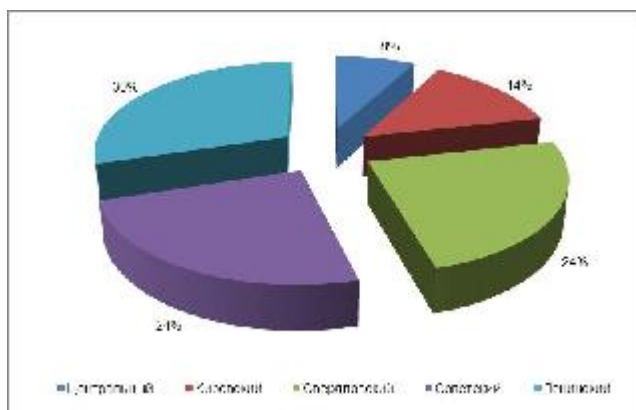
Основной объем предложения промышленно-складской недвижимости Красноярского края сосредоточен в административном центре – городе Красноярске и его ближайшем пригороде. Централизация предложения объясняется положением города, который является центром деловой активности региона. Кроме того, Красноярск удобно расположен на обоих берегах реки Енисей, а Красноярский речной порт один из крупнейших в Восточной Сибири и самое крупное грузоперерабатывающее предприятие. Так же через Красноярскую агломерацию проходит федеральная автомобильная дорога «Сибирь» (Р255) Новосибирск-Кемерово-Красноярск-Иркутск.

Рисунок 1 Географическая структура предложения промышленно-складской недвижимости Красноярского края



По объему предложения промышленно-складской недвижимости Красноярска лидирует Ленинский район, на его долю приходится 30% от общего объема предложения. Город Красноярск расположен на двух берегах реки Енисей, в результате чего сложилось традиционное деление города на левый берег и правый берег. В правобережной части города располагаются основные промышленные зоны, что находит отражение в объеме предложения промышленно-складской недвижимости – на правый берег приходится 68% от общего объема предложения в данном сегменте.

Рисунок 2 Географическая структура предложения промышленно-складской недвижимости Красноярска



Качественное предложение складских объектов (классов «А» и «В») сосредоточено непосредственно в городе Красноярск. Одним из основных толчков развития качественного подсегмента рынка является активное развитие торговых сетей, для которых особое значение

имеет оптимизация логистических процессов.

Рисунок 3 Расположение промышленно-складских комплексов классов «А», «В» и «С» на территории Красноярска (по данным <http://www.knkras.ru/>)



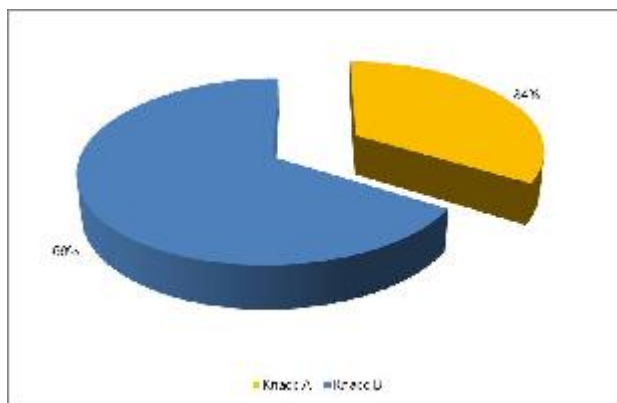
Как уже было отмечено, основная масса предложений на рынке промышленно-складской недвижимости сосредоточена на правом берегу, где расположено большое количество промышленных зон. Однако большинство предлагаемых на правом берегу объектов обладают низкой коммерческой привлекательностью ввиду изношенного состояния и несоответствия современным требованиям, предъявляемым к объектам промышленно-складского назначения.

Помимо непосредственно зданий и помещений, на рынке предлагаются объекты оснащенные оборудованием. Например, для деревообработки, пищевого производства, технического обслуживания и ремонта транспорта и т.д.

Общий объем качественного предложения на рынке промышленно-складской недвижимости Красноярска составляет около 170 тыс. кв. м., наибольшая доля приходится на класс «В» - 66%.

Класс «А» представлен двумя объектами – логистическими комплексами «Тетра-Логистик» и «Терминал Северный», совокупная площадь которых составляет 57,3 тыс. кв. м. В классе «В» представлено шесть объектов, общая площадь которых составляет 112,4 тыс. кв. м.

Рисунок 4 Структура качественной промышленно-складской недвижимости Красноярска по классам



Наибольшим спросом на рынке промышленно-складской недвижимости Красноярского края пользуются объекты, имеющие хорошие подъездные пути, доступ к ж/д путям, и развитую инженерную инфраструктуру. При этом расположение в центре города не оказывает существенного влияния на востребованность объектов, как в случае с торговыми или офисными помещениями.

Наиболее востребованными являются промышленно-складские помещения площадью до 1 000 кв. м. Здания приобретались в основном для собственного использования или в целях редевелопмента.

На рынке аренды так же пользуются спросом небольшие помещения, расположенные вблизи сложившихся торговых зон и рынков.

Несмотря на отмечаемое экспертами превышение спроса над предложением в сегменте качественной промышленно-складской недвижимости, инвесторы относятся настороженно к реализации подобных проектов – строительство в данном сегменте ведется небольшими темпами. Основными причинами невысоких темпов развития качественного сегмента эксперты называют:

- Нестабильную общеэкономическую ситуацию в России.
- Поздним освоением Красноярска и края крупными федеральными ритейлерами.
- Конкуренция со стороны Новосибирска, который «перехватывает» значительную часть потенциальных клиентов из европейской части России ввиду более выгодного расположения.

Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости не обошли сектор складских и производственных помещений. Наблюдается резкое снижение спроса на покупку помещений, без уменьшения стоимости продажи. Часть объектов сняты с продажи «до лучших времен».

Стоимость продажи объектов складской недвижимости

Район	Диапазон цен (предложения о продаже) на 1 кв. 2018г., руб./м ²		
	Минимальная цена	Средний диапазон цен	Максимальная цена
Советский	5 000	10 000 - 19 000	31 616
Центральный	6 000	19 000 - 31 000	51 000
Железнодорожный	29 000	30 000 - 39 000	49 000
Октябрьский	10 000	16 000 - 22 000	32 000
Ленинский	8 000	15 000 - 30 000	42 000
Кировский	10 000	11 000 - 22 000	36 000
Свердловский	16 000	17 000 - 19 000	41 000
В целом по городу	5 000	10 000 - 39 000	53 200

Снижение ставок аренды составило от 7 до 15% и достигло в отдельных случаях 20-30%. При долгосрочной аренде крупных площадей собственники охотно идут на предоставление арендных каникул и на снижение арендной ставки.

Стоимость аренды объектов складской недвижимости

Местоположение	Диапазон арендных ставок на 1 кв. 2018г., руб./м ²		
	Минимальная ставка	Средний диапазон ставок аренды	Максимальная ставка
Советский	150	200 - 280	400
Центральный	130	220 - 290	450
Железнодорожный	180	210 - 300	400
Октябрьский	150	230 - 300	380
Ленинский	80	100 - 185	290
Кировский	150	200 - 220	250
Свердловский	120	140 - 200	300
В целом по городу	80	100 - 300	450

Анализ рынка коммерческой недвижимости Красноярска показывает, что на рынке продажи помещений практически нулевой спрос, но при этом цена за 1 м² не снижается.

Касательно аренды помещений – ставки снизились от 7 до 30%.

По данным www.knkras.ru.

Предложения о продаже и аренде производственно-складских зданий и помещений в районе объекта оценки гор. Красноярска приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1 Предложения по продаже складских зданий и помещений в районе объекта оценки и сопоставимых районах гор. Красноярск

№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб./м2	Источник информации	Примечание
1	Производственное здание	Айвазовского 16	1800	10000,00	https://ruads.org/ архив март 2018	Панельное здание, участок в собственности, все коммуникации
2	Склад	Энергетиков 73а	1156,8	12967,00	https://ruads.org/ архив январь 2018	Из кирпича, имеется электроснабжение, канализация, 1000 кв.м. – склады, 156,80 – офисные помещения
3	Произв-гаражное здание	Шахтеров 4а	377,8	19852,00	https://ruads.org/ архив апрель 2018	Здание из кирпича, удовлетворительное состояние, все коммуникации, участок 614м2 собств.
4	Произв-складское здание	Пограничников	1063,8	15040,00	https://web.archive.org/web/20170820044354/http://posad.ru:80/business/sell/industrial/details/?id=1000385 архив август 2017	Отапливаемое здание на участке 2028 кв.м. в собственности, стены – ж/б панели, утеплены, снаружи профлист, имеется канализация, водоснабжение, к зданию подходит жд тупик
5	Произв-складское здание	Энергетики	1583,00	25900,00	https://web.archive.org/web/20170820051054/http://posad.ru:80/business/sell/industrial/details/?id=1000134 архив декабрь 2017	Все коммуникации, участок 0,67 га в собственности
6	2 складских здания	Б. Хмельницкого	900,00	16667,00	http://www.classifieds24.ru/krasnoiar/k/prodazha-skladov/prodam-proizvodstvenno-skladskuiu-6844694.html архив апрель 2018	1,3га земельный участок, огорожен ж/б забором, 100п.м. тупик, пандус, 2 складских здания 300м2 и 600м2. стоимость 15 000 000 руб.
7	Холодный склад	26 Бакинских комиссаров	866,00	8083,00	https://ruads.org/ декабрь 2017	Из ж/б панелей

Таблица 10.4 Предложения по аренде складских зданий и помещений в районе объекта оценки и сопоставимых объекту оценки районах

Объект	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Источник информации	Примечание
--------	----------------	-------------	------------------------	---------------------	------------

Производственные площади	Башиловская 11	1000	80,00	https://ruads.org/ апрель 2018	
Склад холодный	Пограничников 10Г	212	150,00	https://ruads.org/ январь 2018	Склад из ж/б блоков
Холодный склад из металлопрофиля	Северное шоссе 11	183,4	150,00	https://ruads.org/ февраль 2018	Электроэнергия по счетчику
Холодный склад из металлопрофиля	Северное шоссе 4/1	1000	100,00	https://ruads.org/ апрель 2018	
Холодный склад	Северное шоссе	1800	111,00	https://ruads.org/ февраль 2018	Холодный склад из металлопрофиля
Холодный склад	Северное шоссе	878	130,00	https://ruads.org/ архив октябрь 2017	Холодный склад

Таким образом, арендные ставки производственно-складских помещений в районе объекта оценки и сопоставимых ему районах находятся в диапазоне 80,00-150,00 руб./м2/мес. (с учетом НДС 18%). Средние цены предложений производственно-складских зданий и помещений составляют: 8083,00-25900,00 руб. (с учетом НДС).

Как правило, большим спросом для сдачи в аренду пользуются склады небольших площадей. Такие объекты вызывают интерес у участников среднего бизнеса. Сделки по купле-продаже производственно-складских помещений совершаются в основном компаниями федерального масштаба, которые решают зайти на рынок города Красноярск. Анализ рынка производственно-складских помещений показал, что основными ценообразующими факторами являются:

- отпаливаемое/неотпаливаемое помещение;
- наличие и состояние инженерных коммуникаций объекта;
- технические условия (наличие кран-балки, дебаркадера и др.);
- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- площадь и срок аренды.

10.2.2 Анализ рынка промышленных земельных участков гор. Красноярск.

В 2017-2018 гг. в доступной информации было ограниченное количество предложений на продажу земельных участков производственно-складского назначения.

Предложения на продажу таких земельных участков приведены в таблице ниже:

Таблица 10.5 Предложения на продажу земельных участков производственно-складского назначения в гор. Красноярске.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м2	Цена предложения 1м2, руб.	Источник информации	Примечание
1	Гор. Красноярск Маерчака 111	2400	1250,00	https://ruads.org/ апрель 2018	Участок промназначения, расположен объект, незавершенный строительством
2	Гор. Красноярск Бугач	2700	1111,00	https://ruads.org/ апрель 2018	Промназначение, собственность, электричество
3	Гор. Красноярск Хмельницкого	6000	367,00	https://web.archive.org/web/20171121091218/http://posad.ru:80/business/sell/other ноябрь 2017	Под произв-складскую базу, краткосрочная аренда
4	Гор. Красноярск Рязанская	5000	770,00	https://web.archive.org/web/20171121091218/http://posad.ru:80/business/sell/other ноябрь 2017	Для размещения складской базы, пищевого производства, долгосрочная аренда
5	Гор. Красноярск Рязанская	4900	510,00	https://web.archive.org/web/20171121091218/http://posad.ru:80/business/sell/other ноябрь 2017	Под произв-складскую базу, краткосрочная аренда
6	Пос. Солонцы Красноярский край	8000	875,00	https://web.archive.org/web/20171121091218/http://posad.ru:80/business/sell/other ноябрь 2017	Собственность, возможность подключения к городским сетям

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков производственно-складского назначения гор. Красноярск и его пригорода являются следующие:

- вид права на земельный участок;
- назначение (разрешенное использование) участка;
- местоположение земельных участков, незатрудненный доступ к ним;
- площадь земельных участков, их рельеф;
- близость объектов инженерного обеспечения (электроснабжения, отопления, водоснабжения и т.д.), в некоторых случаях – наличие ж/д путей на участке или их близость к участку.

Вид права (собственность, аренда) достаточно сильно влияет на цену предложения

земельных участков. Однако, по причине малого количества предложений на продажу коммерческих земельных участков в гор. Красноярске на дату оценки, рассчитать достоверный показатель указанной корректировки проблематично. Поэтому для определения корректировки может быть использован «Справочник оценщика недвижимости – 2016» / Под ред. Лейфера Л.А. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

Таблица 10.8 Поправка на право аренды для земельных участков.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

Вышеуказанный Справочник составлен на основании опроса оценщиков различных регионов России, в том числе и Красноярского края, и может быть использован для оценки рассматриваемого земельного участка, определения основных корректировочных коэффициентов.

Местоположение. Местоположение участков также достаточно сильно влияет на их стоимость. Однако, имеющихся предложений на продажу промышленных земельных участков на дату оценки недостаточно для определения данной корректировки путем сопоставления средних цен 1м² участков по районам города. По данным аналитического исследования www.knkras.ru, на 1 квартал 2018 года цены предложений производственно-складских зданий и помещений по районам города распределялись следующим образом:

Район	Диапазон цен (предложения о продаже) на 1 кв. 2018г., руб./м ²		
	Минимальная цена	Средний диапазон цен	Максимальная цена
Советский	5 000	10 000 - 19 000	31 616
Центральный	6 000	19 000 - 31 000	51 000
Железнодорожный	29 000	30 000 - 39 000	49 000
Октябрьский	10 000	16 000 - 22 000	32 000
Ленинский	8 000	15 000 - 30 000	42 000
Кировский	10 000	11 000 - 22 000	36 000
Свердловский	16 000	17 000 - 19 000	41 000
В целом по городу	5 000	10 000 - 39 000	53 200

Таким образом, на 1 квартал 2018 года наиболее дорогие производственно-складские объекты расположены в Железнодорожном, Центральном районах гор. Красноярска. Наиболее низкие цены в Ленинском и Советском районах.

Однако, на данную информацию нельзя полностью полагаться, так как Советский район делится на более дорогие с точки зрения коммерческой недвижимости микрорайоны – «Взлетка», «Северный», и промзоны со значительно меньшими ценами 1м² недвижимости – районы Северное шоссе, Пограничников, Гайдашовка и т.д. Также Центральный район

города – с более дорогими ценами 1м² коммерческой недвижимости в Центре гор. Красноярска (пр-т Мира, ул. Ленина, ул. Карла Маркса и т.д.) и более дешевыми ценами на недвижимость в микрорайоне «Покровский», районе ул. Брянская, 2-я Брянская, Шахтеров.

Корректировку на площадь для участков производственно-складского назначения в гор. Красноярске определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату оценки. Поэтому для определения корректировки может быть использован «Справочник оценщика недвижимости – 2016» / Под ред. Лейфера Л.А. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Корректировка на наличие улучшений. Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. Для целей кадастра, а также установления кадастровой стоимости в размере рыночной через оспаривание земельный участок должен рассматриваться как свободный. Соответственно имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Однако сама возможность подключения к коммуникациям учитываться должна.

Корректировка осуществляется по данным источника «Справочник оценщика недвижимости – 2016» / Под ред. Лейфера Л.А. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 61			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Рынок аренды земельных участков нежилого назначения, в том числе производственно-складского назначения в гор. Красноярске и на дату оценки не развит. Имеются единичные предложения о сдаче в аренду промышленных земельных участков с улучшениями (ж/д тупиками, электрифицированными открытыми площадками, подъемными механизмами, и т.д.). Земельные участки без улучшений редко когда сдаются в аренду.

Так как рынок аренды земель производственно-складского назначения в гор. Красноярске не развит, определить диапазон ставок доходности, периода окупаемости инвестиций на рынке земель, по фактическим рыночным данным невозможно.

По данным агентств недвижимости «Посад» (т.266-03-49, 227-33-04), «РИФ-2000»

(т.292-84-88, 240-47-54), в 2017-2018 гг. скидка на торг при продаже земельных участков промышленного назначения составляла в-среднем 10-20% %.

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

На основании изложенного выше, сделаны следующие выводы относительно рынка производственно-складской недвижимости в гор. Красноярске:

1). Динамика рынка активна, имеется достаточное количество предложений на продажу зданий промышленного, складского назначений, в сопоставимых с объектом оценки градостроительной и территориальной ценностью районах гор. Красноярска. Арендные ставки производственно-складских помещений в районе объекта оценки и сопоставимых ему районах находятся в диапазоне 80,00-150,00 руб./м²/мес. (с учетом НДС 18%). Средние цены предложений производственно-складских зданий и помещений составляют: 8083,00-25900,00 руб. (с учетом НДС).

2) Арендная ставка и цена продажи в отношении объектов производственно-складского назначения города Красноярска зависит от ряда характеристик, таких как инженерно-технические коммуникации, а именно отопление, водоснабжение, водоотведение; наличие подъездных путей и удобной транспортной развязки; небольшая отдаленность от рынков или других мест для сбыта продукции производящейся и/или хранящейся на объекте производственно-складского назначения.

3) По данным продавцов участков, риэлтерских компаний гор. Красноярска, скидки на торг при продаже промышленных, складских объектов недвижимости в городе не превышают 10-20%% от цены предложения.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического

использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

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

- быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, экологическое законодательство и др.

К критериям физической осуществимости относятся размер объекта, форма, район, дизайн, подъездные пути и др.

В рамках финансовой обеспеченности рассматривается наиболее приемлемый вариант, обеспечивающий доходность от эксплуатации, равную или превышающую объем эксплуатационных затрат.

Реализация критерия максимальной продуктивности предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную доходность объекта оценки.

При формировании мнения о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующим улучшением учитываются следующие факторы:

1. Юридическая допустимость. Никаких ограничений, которые могли бы повлиять на использование земельного участка и нежилого здания, оценщиком не выявлено.

2. Физическая возможность. Учитывая особенности местоположения здания, активно развитые людские потоки и посещаемость района объекта оценки, особенности доступа, сделан вывод о целесообразности использования помещений здания под торгово-складское назначение.

3. Финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Красноярска, сделан вывод, что с точки зрения финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности, наиболее эффективны торговые помещения, стоимость указанных помещений наиболее высока, указанные помещения наиболее доходны.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из их назначения (текущего использования) на дату оценки.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

12.1 Оценка рыночной стоимости объектов оценки в гор. Красноярск, ул. Академика Вавилова, 51, 54.

12.1.1 Подходы к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка является необходимым условием применения затратного подхода.

В случае, если здания (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК, с учетом долей в праве собственности на здание. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор других правообладателей помещений в этом здании.

Таким образом, при большом количестве собственников помещений в здании, учитывая, что чем больше собственников, тем меньше вероятность их совместного обращения в орган государственной власти или местного самоуправления о приобретении участка, а также при наличии среди правообладателей помещений государственных и муниципальных предприятий и учреждений либо нахождения участка на землях, не подлежащих приватизации, оценщику необходимо рассматривать только расходы на оформление права аренды, причем вышеуказанное частное необходимо корректировать на коэффициент, полученный путем деления площади отчуждаемого помещения на площадь всего здания. В указанном случае данная корректировка представляет собой незначительную величину, практически не влияющую на стоимость улучшения.

Таким образом, стоимостью такого участка, даже находящегося в аренде отчуждателя встроенного (пристроенного) помещения в составе здания со множеством арендаторов, можно и даже нужно пренебречь.

12.1.2 Подходы к оценке рыночной стоимости улучшений.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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 нежилых 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.

В соответствии с ФСО 7, 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 нежилых помещений. **На основании изложенного, затратный подход к оценке нежилых помещений не применяется. Для оценки автодороги затратный подход – единственно применим, в силу специализированного характера объекта оценки, отсутствия рынка аналогичных объектов в Красноярском крае и в России в целом.**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик

учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таким образом, **сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилых помещений, подлежащих оценке. Для оценки автодороги затратный подход – единственно применим, в силу специализированного характера объекта оценки, отсутствия рынка аналогичных объектов в Красноярском крае и в России в целом.**

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.

Доходный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилых помещений, подлежащих оценке, находящихся в удовлетворительном состоянии, не требующих затрат на ремонт и реконструкцию. Для оценки помещений в неудовлетворительном состоянии, требующих значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, доходный подход не применяется. Доходный подход не применяется и для оценки сооружения автодороги, так как подобные объекты не сдаются в аренду, официальные предложения об аренде подобных объектов на территории Красноярского края отсутствуют.

Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночной стоимости нежилых помещений в удовлетворительном состоянии, использовать сравнительный и доходный подходы. Для оценки рыночной стоимости нежилых помещений в неудовлетворительном состоянии, требующих значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, единственно применимый сравнительный подход. Для оценки сооружения автодороги используется только затратный подход.

12.1.3 Определение рыночной стоимости нежилых помещений.

Сравнительный подход.

Подход к оценке, с точки зрения сравнения продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Сравнительный подход требует от оценщика знания специальных понятий, приемов и инструментов, отличающих этот подход от других:

1. единиц сравнения;
2. элементов сравнения;
3. видов корректировок (поправок);
4. способов внесения поправок;
5. методов расчета поправок.

Выбор единицы сравнения. Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает

оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким образом, «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например, цена за 1м²), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы — цена за жилое помещение или в расчете на одно посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Принимая во внимание рассматриваемый сегмент рынка, и тот факт, что типичной единицей сравнения для подобных объектов на рынке является цена за 1м² общей площади, для целей оценки рыночной стоимости объекта оценки выбирается единица сравнения — **цена за 1м² общей площади**.

Выбор элементов сравнения и видов корректировок. Элементы сравнения — это характеристики собственности, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Такими факторами являются: время (дата) продажи; местоположение; условия продажи; условия финансирования покупки; юридическое описание объектов недвижимости; физические характеристики объектов недвижимости. Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в оценке:

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

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные), когда корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения (это корректировки на передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия);

- независимые, когда поправка получается суммированием ранее проведенных корректировок, чаще всего в процентах (корректировки на местоположение, физические и экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости).

Аналоги нежилым помещениям.

Характеристики	Объекты-аналоги
----------------	-----------------

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Право собственности	Собственн.	Собственн.	Собственн.	Собственн.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи/предложения	Апрель 2018	Апрель 2018	Август 2018	Август 2018
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Назначение	Свободное	Торговое	Офисное	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м2	433,5	4526,00	3455,00	2800,00
Материал объекта	Кирпич	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Этаж расположения	1 этаж	-	-	-
Характер отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Требуется ремонта, реконструкции
Цена продажи/предложения, с учетом НДС	12990000,00	78028000,00	-	56000000,00
Цена 1м2, продажи / предложения, с учетом НДС	29965,00	17240,00	29000,00	20000,00
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	http://www.rif-2000.ru/comp/obj/?o=943	http://www.rif-2000.ru/comp/obj/?o=2917

Оценщик принял решение принять все предложения таблицы выше в качестве объектов-аналогов.

Сравнение характеристик аналогов и объекта оценки позволяет выявить отличия, которые влияют на цену, и, следовательно, требуют ее изменения. В той мере, в какой объект оценки отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Методы внесения поправок делятся на количественные и качественные. К количественным методам относятся (анализ парных продаж, статистический анализ, трендовый анализ, анализ вторичных данных, анализ чувствительности затрат и др.). К качественным методам относят: относительный сравнительный анализ, метод общей группировки, метод персональных интервью, метод экспертных оценок.

Краткая характеристика поправок и методы их расчета для оценки рыночной стоимости объекта оценки приведены ниже.

Поправка на передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость.

В рамках данной корректировки проводятся сравнения объекта оценки и аналогов по:

обременениям объектов договорами аренды, сервитутам и общественным обременениям, качеству прав на земельный участок в составе объекта. Объект оценки рассматривается как условно-свободный от ограничений (обременений), поэтому корректировка на ограничения не применяется.

В рамках данной корректировки следует учесть тот факт, что в собственности Заказчика находится доля в помещении № 28, но не целое помещение, в связи с чем необходимо применить соответствующую скидку. По данным статьи Нечаева В.Л., Ракова Н.В. «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», опубликованной на сайте <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91+%D0%9E%D0%A6%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%95+%D0%94%D0%9E%D0%9B%D0%98+%D0%92+%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%95%D0%99+%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98+%D0%9D%D0%90+%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%92%D0%98%D0%96%D0%98%D0%9C%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC.pdf> в сети Интернет, корректировка составляет:

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Таким образом, если оценивается доля в помещении до 18/106, скидки на обесценение для непроектной недвижимости составляет 40-45%. Таким образом, при оценке 18/106 нежилого помещения № 28, не выделенного в натуре, скидка принимается в размере не менее 40%, корректировка – 0,60.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

В связи с тем, что предполагаемые условия финансирования сделки для объекта оценки и аналогов, идентичны, поправка на условия финансирования не определяется.

Поправка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

Поправка на рыночные условия.

В связи с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов действительны на дату оценки, поправка на время продажи приближена к 1.

Поскольку в таблице выше приведены предложения на продажу объектов-аналогов, но не стоимости реально сложившихся сделок, необходимо учесть **компонент на уторговывание**. Следует учесть данную разницу до проведения всех корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру.

Поправка на торг. Диапазон скидок на торг при продаже и аренде объектов на рынке гор. Красноярска определен путем обзвона крупнейших риэлтерских компаний гор. Красноярска и приведен в таблице ниже.

Компания, телефон	Коммерческая недвижимость, продажа	Коммерческая недвижимость, аренда
АН «Аревера», тел. 290-44-88	До 15%	2-10% %
«РИФ-2000», тел. 292-84-88	5-20% %	2-5% %
АН «КрасФонд», тел. 297-13-33	5-20% %	2-10% %
<i>Значение скидки на торг</i>	5-20% %	2-10% %

В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 20) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2017 г., стр. 17, средние скидки на торг для видов коммерческой недвижимости по городам России составляет:

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Для помещения № 79 по ул. академика Вавилова, 1, строение 51, крупной площади, требующих значительных затрат на ремонт и реконструкцию, корректировка на торг принимается в максимальном размере 15% от цены предложения.

Для остальных помещений, в зависимости от состояния, этажа расположения и прочих факторов, корректировка на торг – 10-15% от цен предложений.

Поправка на вид использования и (или) зонирование.

Корректировка на вид использования для объектов-аналогов, кроме помещений № 2,9, не применяется, так как вид использования объектов-аналогов схож с видом использования

оцениваемых помещений. Корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье, актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014, стр. 128, и составляет в среднем 0,68 по отношению к основным помещениям здания. Для помещений № 20,22,24 в строении 51, помещений 9 и 10 в строении 54, часть которых также представляют собой межэтажные лестницы, корректировка принимается в размере 50% приведенной выше корректировки, т.е.:

$$1 - 0,32 \times 0,50 = 0,84.$$

Поправка на местоположение.

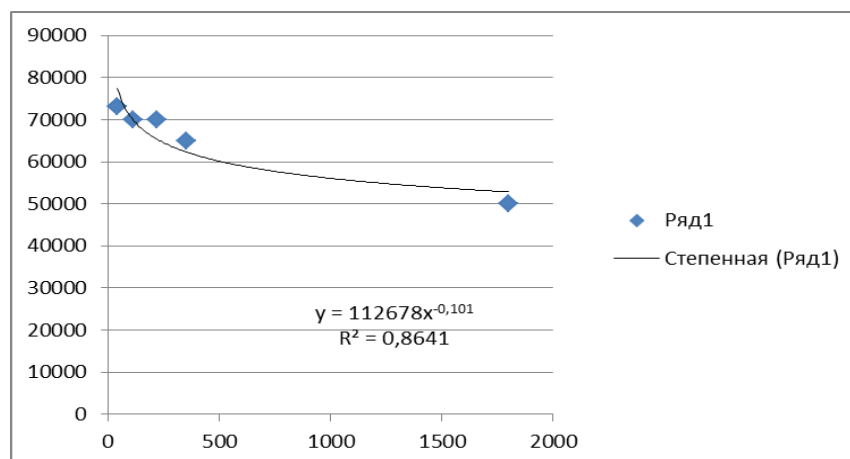
Объекты-аналоги расположены в районе объектов оценки, поэтому корректировка на местоположение не применяется.

Поправка на различие в физических характеристиках.

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

Корректировка на различие в площадях объекта оценки и аналогов применяется с применением зависимости, приведенной на основании данных о продаже помещений, сопоставимых всеми характеристиками, кроме площади:

№ п/п	Местоположение, назначение	Общая площадь, м ²	Цена предложения 1 м ² , руб.	Источник информации
1	Красраб, коммерческое	41	73171,00	www.rif-2000.ru
2	Красраб, коммерческое	110	70000,00	www.rif-2000.ru
3	Красраб, коммерческое	220	70000,00	www.rif-2000.ru
4	Красраб, коммерческое	351	65000,00	www.rif-2000.ru
5	Красраб, коммерческое	1800	50000,00	www.rif-2000.ru



Зависимость можно записать в виде:

$F(x) = (S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}})^{-0,10}$ где $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ — общая площадь объекта оценки и аналога соответственно, м².

Применяя данную зависимость, возможно рассчитать корректировку на различие в

площадей объекта оценки и аналогов не только в г. Красноярске, но и в крае с достаточной степенью точности — $R^2=0,86$.

Корректировку на площадь ограничиваем экстремальным значением корректировки 30%.

Корректировка на качество строительства, строительные материалы, в данном случае, учитывает различие в строительных материалах объекта оценки и аналогов. Строительные материалы объекта оценки и аналогов схожи, качество строительства также находится на одном уровне – корректировка не применяется.

Корректировка на физический износ. Корректировка не применяется, объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях со схожим физическим износом.

Этаж расположения. Корректировка определяется по данным <https://statrile.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/586-na-etazh-popravki-korrektirovki-na-01-04-2016-goda>:

расчет СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	0,83

Таким образом, при расчете рыночной стоимости помещений, расположенных в подвале здания, корректировка для объектов-аналогов, расположенных на 1-м этаже – 0,78, на этажах выше – 0,83.

Корректировка на состояние объекта. Корректировка на состояние определяется по источнику «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы, графики, гистограммы.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016:

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на различие в наличии инженерного обеспечения, не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеют все необходимое инженерное обеспечение.

По остальным параметрам сравнения аналоги не отличаются от объектов оценки, либо отличаются незначительно, либо у оценщика отсутствует необходимый объем информации по аналогам необходимый для внесения корректировки, поэтому дальнейшие корректировки не вносятся.

Источники информации об объектах-аналогах для оценки (копии интернет страниц) приведены в Приложении настоящего отчета.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 79:

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	11 041 500,00	66 323 800,00	85 165 750,00	47 600 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	0,89	1,12	1,09	1,07
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	22 668,82	16 412,43	26 868,50	18 190,00
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	22 668,82	16 412,43	26 868,50	18 190,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 762,07	15 755,93	25 793,76	17 462,40
Корректировка на физические	0,69	0,69	0,69	1,00

характеристики – характер отделки				
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	15 015,83	10 871,59	17 797,69	17 462,40
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	15 015,83	10 871,59	17 797,69	17 462,40
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	15 015,83	10 871,59	17 797,69	17 462,40
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	15 286,88			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения № 79, определенная сравнительным подходом, составляет:

1400,9 кв.м. x 15287,00 руб./м2 = 21 415 558,00 руб.

Округленно: 21 415 000,00 руб.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 28 (18/106 долей в праве):

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб.	12 340 500,00	74 126 600,00	95 185 250,00	53 200 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	28 467,13	16 377,95	27 550,00	19 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	0,60	0,60	0,60	0,60
Скорректированная стоимость, руб./м2	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00

1 м2, руб.				
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	17 080,28	9 826,77	16 530,00	11 400,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	0,89	1,12	1,09	1,07
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	15 201,45	11 005,98	18 017,70	12 198,00
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	15 201,45	11 005,98	18 017,70	12 198,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	0,89	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	13 529,29	11 005,98	18 017,70	12 198,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	1,00	1,00	1,00	1,16
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	13 529,29	11 005,98	18 017,70	14 149,68
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	13 529,29	11 005,98	18 017,70	14 149,68
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	13 529,29	11 005,98	18 017,70	14 149,68
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,30	0,10	0,30	0,30
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	14 810,00			

Таким образом, рыночная стоимость 18/106 долей в праве на нежилое помещение № 28, определенная сравнительным подходом, составляет:

1444,10 кв.м. х 14810,00 руб./м2 х 18/106 долей = 3 631 775,00 руб.

Округленно: 3 632 000,00 руб.

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений № 20,22,24:

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	11 041 500,00	66 323 800,00	85 165 750,00	47 600 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	1,27	1,30	1,30	1,30
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 172,02	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 172,02	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	0,89	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	24 183,10	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	0,69	0,69	0,69	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	16 686,34	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	16 686,34	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	16 686,34	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	19 305,08			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения № 24, определенная

сравнительным подходом, составляет:

41,40 кв.м. х 16216,00 руб./м2 = 671 342,00 руб.

Округленно: 671 000,00 руб.

Рыночная стоимость нежилого помещения № 22, определенная сравнительным подходом, составляет:

41,10 кв.м. х 16216,00 руб./м2 = 666 478,00 руб.

Округленно: 666 000,00 руб.

Рыночная стоимость нежилого помещения № 20, определенная сравнительным подходом, составляет:

40,80 кв.м. х 16216,00 руб./м2 = 661 613,00 руб.

Округленно: 662 000,00 руб.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 2 (подвал здания):

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	11 041 500,00	66 323 800,00	85 165 750,00	47 600 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	1,30	1,30	1,30	1,30
Скорректированная стоимость	33 111,76	19 050,14	32 045,00	22 100,00

1 м2, руб.				
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	33 111,76	19 050,14	32 045,00	22 100,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	25 827,18	14 859,11	24 995,10	17 238,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	0,69	0,69	0,69	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	17 820,75	10 252,79	17 246,62	17 238,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	17 820,75	10 252,79	17 246,62	17 238,00
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	17 820,75	10 252,79	17 246,62	17 238,00
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,33	0,01	0,33	0,33
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	17 363,30			

Рыночная стоимость нежилого помещения № 2, определенная сравнительным подходом, составляет:

26,20 кв.м. х 17363,00 руб./м2 = 454 919,00 руб.

Округленно: 455 000,00 руб.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 9:

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	11 041 500,00	66 323 800,00	85 165 750,00	47 600 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость,	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00

руб./м2				
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	1,30	1,30	1,30	1,30
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 813,88	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 813,88	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	27 813,88	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	0,69	0,69	0,69	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 191,58	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 191,58	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	19 191,58	11 041,46	18 573,28	18 564,00
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,33	0,01	0,33	0,33
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	18 698,94			

Рыночная стоимость нежилого помещения № 9, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$26,20 \text{ кв.м.} \times 18699,00 \text{ руб./м2} = 489\,912,00 \text{ руб.}$$

Округленно: 490 000,00 руб.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 10:

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Академика Вавилова 1 стр 10	Академика Вавилова 1 стр 54	Академика Вавилова	Академика Вавилова
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	12 990 000,00	78 028 000,00	100 195 000,00	56 000 000,00
Корректировка на торг	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	11 041 500,00	66 323 800,00	85 165 750,00	47 600 000,00
Площадь ОКС, м2	433,50	4 526,00	3 455,00	2 800,00
Стоимость ОКС, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	25 470,59	14 653,95	24 650,00	17 000,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	21 395,29	12 309,32	20 706,00	14 280,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	1,25	1,30	1,30	1,30
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	26 744,12	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	26 744,12	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – этаж расположения	0,89	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	23 802,26	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	23 802,26	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	23 802,26	16 002,12	26 917,80	18 564,00

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	23 802,26	16 002,12	26 917,80	18 564,00
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	21 321,55			

Рыночная стоимость нежилого помещения № 10, определенная сравнительным подходом, составляет:

44,80 кв.м. х 21322,00 руб./м2 = 955 205,00 руб.

Округленно: 955 000,00 руб.

Доходный подход.

В соответствии с 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.

Исходя из анализа рынка для оцениваемых помещений характерно наличие стабильного арендного дохода.

Данные рынка показывают стабилизацию ситуации на рынке аренды и продажи, отсутствуют основания повышения или снижения цен в прогнозном периоде.

На основании представленного вывода о характеристиках объекта оценки и рынка следует вывод о применимости метода капитализации для объектов оценки. Коэффициент капитализации определен по кумулятивной модели.

Расчетную модель рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода можно принять в следующем виде:

$$PV = I \sum_{t=1}^n \frac{1}{R} = \frac{I}{R}$$

Где:

PV - рыночная стоимость

I- потенциальный валовой доход

R - коэффициент капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта и ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Метод прямой капитализации устанавливает связь какого-либо дохода, вычисленного на конец первого года, следующего за датой оценки, со стоимостью объекта недвижимости (V_0) посредством нормы денежных потоков (коэффициента капитализации).

Определение коэффициента капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Так как выборка для расчета валового рентного мультипликатора мала, а данные справочника оценщик отличаются от текущих ставок доходности на рынке, оценщиком принято решение о применении метода кумулятивного построения.

Расчет рыночной стоимости на базе кумулятивной модели

Ставка капитализации включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Расчет ставки капитализации		Источники информации
Безрисковая ставка	7,07%	Среднемесячная доходность индекса 5-10 летних государственных облигаций, http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=zcyc_params
Срок экспозиции объекта в случае продажи, месяцев	9	Средний срок экспозиции.
Риск вложения в недвижимость	0,06%	Среднее значение страховых отчислений при страховании коммерческой недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности
Риск за низкую ликвидность	5%	
Риск за инвестиционный менеджмент (компетентность управления недвижимостью)	0,89%	значение экспертного диапазона, январь 2015г. (http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g-)
ставка дисконтирования	13,3%	
среднегодовой рост (снижение) стоимости недвижимости	0%	стоимость актива не изменится, возврат инвестированного капитала происходит в момент перепродажи объекта, норма возврата капитала равна 0
Ставка капитализации	13,3%	

Страховая компания	Тарифные ставки по страхованию имущества, %			Источник информации
	min	max	среднее	
Росгосстрах	0,03	0,06	0,045	http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp
Макс	0,01	0,06	0,035	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf
Сбербанк страхование	0,01	0,15	0,08	https://sberbankins.ru/upload/iblock/08b/08bc17e524d206c1488bc8c86551c667.pdf
РСХБ-Страхование	0,011	0,114	0,063	http://rshbins.ru/upload/iblock/e36/01-pravila-strakhovaya-imushchestva.pdf
Среднее значение, %			0,06	

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Принцип определения премии за риск: чем сложнее объект, тем выше риск за инвестиционный менеджмент. Наличие профессиональной управляющей компании частично снимает риск. Риск за инвестиционный менеджмент (компетентность управления недвижимостью) принят на основании данных: <http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g->

Средние значения размера вознаграждения управляющих компаний

Показатель	Значение, %
Мода	1,00
Медиана	1,00
Среднее арифметическое	0,89

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

C_m - арендная ставка в год за $1 м^2$.

Выбор и описание аналогов

Для оценки рыночной арендной платы. использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ рыночных данных по сегменту аренды. Выявлено, что арендные объекты сдаются помещениями небольших площадей. Учитывая, также различное назначение площадей в оцениваемом здании, подобраны соответствующие объекты-аналоги (офисные и производственно-складские). Средний срок аренды составляет 1-3 года, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев.

Расчет рыночной арендной ставки.

Характеристики	Объекты-аналоги
----------------	-----------------

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Право собственности	Собственн.	Собственн.	Собственн.
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения сдачи в аренду	Январь 2018	Май 2018	Август 2018
Местоположение	Ул. Вавилова, ТК «Вавилон»	Вавилова 1 стр.51	Вавилова 1
Назначение	Торговое	Свободное	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м2	30-500	640	248,00
Этаж расположения	1 этаж	-	3 этаж
Характер отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Арендная ставка предложенная, с учетом НДС	400,00	390,00	400,00
Источник информации	https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://multilisting.su/g-krasnoyarsk/for-rent-office/11953986-248-0-m-400-rub-ul-akademika-vavilova-tsirk

Поправка на торг при сдаче в аренду. Диапазон скидок на торг при продаже и аренде объектов на рынке гор. Красноярска определен путем обзвона крупнейших риэлтерских компаний гор. Красноярска и приведен в таблице ниже.

Компания, телефон	Коммерческая недвижимость, продажа	Коммерческая недвижимость, аренда
АН «Аревера», тел. 290-44-88	До 5%	2-3% %
«РИФ-2000», тел. 292-84-88	2-15% %	2-5% %
АН «КрасФонд», тел. 297-13-33	5-10% %	2-5% %
Среднее значение	2-15% %, среднее – 8,50%	2-5% %, среднее – 3,50%

В соответствии с данными статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте

<http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%20%EA%E2%202016.pdf>, скидка на торг офисных помещений, находится в диапазоне 3%-14%.

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	14	8
Офисные помещения	3	14	8
Производственно-складские помещения	3	18	11

Для оцениваемых помещений скидка на торг принимается в среднем размере 8% от цены предложения. Корректировка – 0,92.

Принимаемая арендная ставка для расчета потенциального валового дохода составляет:

$$400,00 \text{ руб./м}^2/\text{мес.} \times 0,92 = 368,00 \text{ руб./м}^2/\text{мес.}$$

Расчет действительного валового дохода.

Потери от недозагрузки учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для определения уровня недозагрузки площадей Оценщик использовал данные статьи М.В. Живаева, ссылка на которую приведена ранее:

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	21	13
Офисные помещения	6	25	16
Производственно-складские помещения	6	26	16

При расчётах, Оценщик использовал среднее значение для офисных площадей, в размере 16%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик и, как правило, может быть компенсирован внесением обеспечительного (авансового) платежа, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей Кп может быть принят равным 0%.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием Объектов оценки не выявлены.

Расчет чистого операционного дохода и операционных расходов.

Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД) — годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) — это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок и др.);

- условно-переменные, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (коммунальные расходы, расходы на текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала, налоги на заработную плату, на рекламу и заключение договоров, расходы на управление и прочие);
- расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов объекта.

Совокупные операционные расходы

В соответствии с данными статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2017 года», величина операционных расходов объектов производственно-складского назначения составляет от 7% до 23% от ДВД, для офисных 6%-18%.

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	7	20	13
Офисные помещения	6	18	12
Производственно-складские помещения	7	23	15

Операционные расходы принимаются в размере 13% от ДВД, что соответствует справочным данным.

Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД) — годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения № 28, определенная доходным подходом на дату оценки составляет:

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Ежемесячная арендная ставка, руб./м2, с учетом НДС	368,00
2	Общая площадь объекта оценки, м2	1 444,10
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	6 377 145,60
4	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	16,00
5	Действительный валовый доход, руб./год	5 356 802,30
6	Величина операционных расходов, руб./год	696 384,30
7	Чистый операционный доход, руб./год	4 660 418,00
8	Ставка капитализации, %	13,00
9	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	35 849 369,27
10	Корректировка на долю в праве на помещение (доля не выделена в натуре)	0,60
11	Скорректированная рыночная стоимость 18/106 долей в праве на помещение	3 652 577,00

Таким образом, рыночная стоимость 18/106 долей в праве на нежилое помещение № 28, определенная доходным подходом округленно, составляет:

3 653 000,00 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения № 10, определенная доходным подходом на дату оценки составляет:

№ п/п	Показатель	Значение показателя
1	Ежемесячная арендная ставка, руб./м2, с учетом НДС	368,00

2	Общая площадь объекта оценки, м2	44,80
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	197 836,80
4	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	16,00
5	Действительный валовый доход, руб./год	166 182,91
6	Величина операционных расходов, руб./год	21 603,78
7	Чистый операционный доход, руб./год	144 579,13
8	Ставка капитализации, %	13,00
9	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 112 147,18

Таким образом, рыночная стоимость помещения № 10, определенная доходным подходом округленно, составляет:

1 112 000,00 руб.

Согласование результатов оценки

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки. Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.

Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Ситоговая = $k_1 \times \text{Сдоход.} + k_2 \times \text{Ссравнит.} + k_3 \times \text{Сзатрат.}$ где Сдоход., Ссравнит., Сзатрат. - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами; k_1, k_2, k_3 - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к

оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство: $k_1 + k_2 + k_3 = 1$. На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. учёт специфических особенностей объекта;
4. отражение тенденций развития рыночной ситуации;
5. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

Затратный подход. Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Результату, полученному сравнительным подходом присваивается удельный вес 50% (для объектов, рассчитываемых только сравнительным подходом, соответственно 100%).

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщиком приняты ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчётов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 50%.

Рыночная стоимость объектов оценки после согласования результатов оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Округленно, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 1400,90 кв.м., расположенное по адресу:	21 415 000,00	-	21 415 000,00	21 415 000,00

Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 79.				
18/106 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 1444,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 28.	3 632 000,00	3 653 000,00	3 642 500,00	3 643 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 41,40 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 24.	671 000,00	-	671 000,00	671 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 41,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 22.	666 000,00	-	666 000,00	666 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 40,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 20.	662 000,00	-	662 000,00	662 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 44,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 10.	955 000,00	1 112 000,00	1 033 500,00	1 034 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 2.	455 000,00	-	455 000,00	455 000,00
Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 9.	490 000,00	-	490 000,00	490 000,00
ИТОГО	28 946 000,00	4 765 000,00	-	29 036 000,00

12.1.4 Оценка рыночной стоимости сооружения автодороги.

Затратный подход к оценке объекта оценки.

В качестве исходного источника базовых затрат замещения единицы сравнения при оценке объекта недвижимого имущества использован источник:

- СБОРНИК № 23 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений автомобильного транспорта и автомобильных дорог для переоценки основных фондов:

Табл.2. Для дорог с асфальтобетонным покрытием полная восстановительная стоимость 1 км автодороги шириной проезжей части 7 метров составляет 115 тыс. руб.

Корректировки для перевода стоимости на дату оценки:

1,19х1,01 – коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11.05.1983 г. №94;

1,51х1,02 – коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Письмом Госстроя от 6.09.1990 г. № 14Д;

73,31 - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на IV квартал 2010 г. на территории Красноярского края по объектам народного хозяйства (<http://www.ocenchik.ru/docs/735.html>):

4,42 - коэффициент перехода от уровня цен 2001 года к ценам на IV квартал 2010 года, который определяется в соответствии с территориальными единичными расценками (ТЕР-2001) по Приложению 1 к письму Минрегиона России № 39160-кк/08 от 18.11.2010 (без НДС);

5,73 - коэффициент перехода от уровня цен 2001 года к ценам на IV квартал 2010 года в соответствии с федеральными единичными расценками (ФЕР-2001), который определяется по Приложению 1 к письму Минрегиона России № 39160-кк/08 от 18.11.2010 (без НДС);

73,31/5,73=12,79 - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам на 2001 год, который определяется в соответствии с федеральными единичными расценками (ФЕР-2001), с индексами цен СМР на IV квартал 2010 (без НДС);

7,71 - индекс цен СМР к ФЕР-2001 по состоянию на 4 квартал 2017 года, по Приложению 1 к Письму Минстроя РФ от 05.12.2017 № 45082-ХМ/09;

1,02 – Коэффициент общей стоимости для 1-го климатического района, определенный по Технической части к Сборнику УПВС;

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Определяется по стр. 120 источника – «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Таблицы, графики, гистограммы». Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014:

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

Для объекта оценки прибыль предпринимателя принимается в размере 8%.

Общий коэффициент перевода цен с даты составления сборника на дату оценки составляет:

$1,19 \times 1,01 \times 1,51 \times 1,02 \times 12,79 \times 7,71 \times 1,02 \times 1,08 \times 1,18$ (НДС) = 237,29.

Полная восстановительная стоимость сооружения автодороги составляет:

115000,00 руб. х 0,165 км х 237,29 = **4 502 578,00 руб.**

После определения затрат замещения объектов оценки, **необходимо рассчитать общий накопленный износ объектов.**

Экономическое обесценивание имущества происходит в силу уменьшения его

полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне его.

В зависимости от причин, вызывающих потерю в стоимости, износ разделяется на следующие виды:

1. Физический;
2. Функциональный;
3. Экономический.

Расчет физического износа.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Тф/Тэ \times 100\%, \text{ где}$$

Тф — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

Тэ — срок полезной жизни объекта, лет.

Точный год постройки сооружения автодороги - неизвестен,

Физический износ определяем по Экспертной шкале физического износа объектов недвижимости из Распоряжения Правительства Москвы № 276-РП от 01.04.1999.

Процент износа по данным паспорта БТИ	Экспертная оценка технического состояния объекта недвижимости	Общая характеристика технического состояния	Величина оценочного физического износа, %
0–5	Отличное	Повреждений и деформаций нет	0
6–15	Хорошее	Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента	10
16–25	Среднее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, дефекты. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	20
26 – 45	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	35
46–60	Плохое	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	60
61–100	Аварийное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Объекты не эксплуатируются	90

Для объекта оценки в удовлетворительном, пригодном для эксплуатации состоянии, требующем капитального ремонта местами, величина физического износа принимается в размере 40%.

Расчет функционального износа.

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с

новым сооружением, созданных для таких же целей.

Факторы и данные, определяющие функциональный износ, не выявлены. На основании этого, функциональный износ сооружений принимается равным нулю.

Расчет внешнего (экономического) износа.

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

В данном случае, внешний (экономический) износ выражается в том, что в собственности Заказчика находится $\frac{1}{4}$ доля сооружения, но не целое сооружение, в связи с чем необходимо применить соответствующую скидку. По данным статьи Нечаева В.Л., Ракова Н.В. «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», опубликованной на сайте

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91+%D0%9E%D0%A6%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%95+%D0%94%D0%9E%D0%9B%D0%98+%D0%92+%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%95%D0%99+%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98+%D0%9D%D0%90+%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%92%D0%98%D0%96%D0%98%D0%9C%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC.pdf> в сети Интернет, корректировка составляет:

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Величина внешнего (экономического) износа в данном случае принимается на уровне 40%.

Совокупный износ объектов оценки составляет:

$1 - (1-0,40) \times (1-0,00) \times (1-0,40) = 0,64$, или 64%.

Расчет рыночной стоимости сооружения автодороги, протяженностью 165 п.м., затратным подходом приведен ниже.

$4\,502\,578,00 \text{ руб.} \times (1-0,64) = 1\,620\,928,00 \text{ руб.}$

$\frac{1}{4}$ доля в праве на сооружение соответственно составляет:

$1\,620\,928,00 \text{ руб.} \times \frac{1}{4} \text{ доля в праве} = 405\,232,00 \text{ руб.}$

Округленно: 405 000,00 руб.

12.3 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в гор. Железнодорожск, ул. Южная, 41И, пом. 3.

12.3.1 Подходы к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка является необходимым условием применения затратного подхода.

В случае, если здания (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном

участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК, с учетом долей в праве собственности на здание. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор других правообладателей помещений в этом здании.

Таким образом, при большом количестве собственников помещений в здании, учитывая, что чем больше собственников, тем меньше вероятность их совместного обращения в орган государственной власти или местного самоуправления о приобретении участка, а также при наличии среди правообладателей помещений государственных и муниципальных предприятий и учреждений либо нахождения участка на землях, не подлежащих приватизации, оценщику необходимо рассматривать только расходы на оформление права аренды, причем вышеуказанное частное необходимо корректировать на коэффициент, полученный путем деления площади отчуждаемого помещения на площадь всего здания. В указанном случае данная корректировка представляет собой незначительную величину, практически не влияющую на стоимость улучшения.

Таким образом, стоимостью такого участка, даже находящегося в аренде отчуждателя встроенного (пристроенного) помещения в составе здания со множеством арендаторов, можно и даже нужно пренебречь.

12.3.2 Подходы к оценке рыночной стоимости улучшения.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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 нежилых 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.

В соответствии с ФСО 7, 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 нежилых помещений. **На основании изложенного, затратный подход к оценке нежилого помещения не применяется.**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таким образом, **сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилого помещения, подлежащего оценке.**

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.

Для оценки помещения в неудовлетворительном состоянии, требующего значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, доходный подход не применяется.

Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночной стоимости нежилого помещения в неудовлетворительном состоянии, требующего значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, единственно применимый сравнительный подход.

12.3.5 Определение рыночной стоимости нежилого помещения в гор. Железногорске Красноярского края.

Сравнительный подход.

Подход к оценке, с точки зрения сравнения продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой,

которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Сравнительный подход требует от оценщика знания специальных понятий, приемов и инструментов, отличающих этот подход от других:

6. единиц сравнения;
7. элементов сравнения;
8. видов корректировок (поправок);
9. способов внесения поправок;
10. методов расчета поправок.

Выбор единицы сравнения. Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким образом, «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например, цена за 1м²), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы — цена за жилое помещение или в расчете на одно посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Принимая во внимание рассматриваемый сегмент рынка, и тот факт, что типичной единицей сравнения для подобных объектов на рынке является цена за 1м² общей площади, для целей оценки рыночной стоимости объекта оценки выбирается единица сравнения — **цена за 1м² общей площади**.

Выбор элементов сравнения и видов корректировок. Элементы сравнения — это характеристики собственности, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Такими факторами являются: время (дата) продажи; местоположение; условия продажи; условия финансирования покупки; юридическое описание объектов недвижимости; физические характеристики объектов недвижимости. Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в оценке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,

условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные), когда корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения (это корректировки на передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия);
- независимые, когда поправка получается суммированием ранее проведенных корректировок, чаще всего в процентах (корректировки на местоположение, физические и экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости).

Аналоги нежилому помещению.

Характеристики	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Право собственности	Собственн.	Собственн.	Собственн.	Собственн.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи/предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Гор. Железнодорожск Южная 37/2	Гор. Железнодорожск Енисейская ул.	Гор. Железнодорожск Поселковый 23	Гор. Железнодорожск Поселковый 23
Назначение	Произв-складское	Произв-складское	Произв-складское	Произв-складское
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м2	570	1700,00	1289,00	1478,00
Материал объекта	Кирпич, ж/б блоки	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Этаж расположения	-	-	-	-
Характер отделки	Без отделки	Без отделки	стандартная	стандартная
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии

Состояние объекта	Требует ремонта	Требует ремонта	Хорошее	Хорошее
Цена продажи/ предложения, с учетом НДС	2800000,00	1500000,00	5156000,00	5912000,00
Цена 1м2, продажи / предложения, с учетом НДС	4912,00	882,00	4000,00	4000,00
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_570_m_924973630	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1181090067	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_proizvodstvo_sklad_garazh_-_1289m.kv_1594329095	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_proizvodstvo_sklad_garazh_-_1478_m.k_1291356373

Оценщик принял решение принять все предложения таблицы выше в качестве объектов-аналогов.

Сравнение характеристик аналогов и объекта оценки позволяет выявить отличия, которые влияют на цену, и, следовательно, требуют ее изменения. В той мере, в какой объект оценки отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Методы внесения поправок делятся на количественные и качественные. К количественным методам относятся (анализ парных продаж, статистический анализ, трендовый анализ, анализ вторичных данных, анализ чувствительности затрат и др.). К качественным методам относят: относительный сравнительный анализ, метод общей группировки, метод персональных интервью, метод экспертных оценок.

Краткая характеристика поправок и методы их расчета для оценки рыночной стоимости объекта оценки приведены ниже.

Поправка на передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость.

В рамках данной корректировки проводятся сравнения объекта оценки и аналогов по: обременениям объектов договорами аренды, сервитутам и общественным обременениям, качеству прав на земельный участок в составе объекта. Объект оценки рассматривается как условно-свободный от ограничений (обременений), поэтому корректировка на ограничения не применяется.

В рамках данной корректировки следует учесть тот факт, что в собственности Заказчика находится доля в помещении, но не целое помещение, в связи с чем необходимо применить соответствующую скидку. По данным статьи Нечаева В.Л., Ракова Н.В. «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», опубликованной на сайте <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91+%D0%9E%D0%A6%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%95+%D0%94%D0%9E%D0%9B%D0%98+%D0%92+%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%95%D0%99+%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98+%D0%9D%D0%90+%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%92%D0%98%D0>

[%96%D0%98%D0%9C%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC.pdf](#) в сети Интернет, корректировка составляет:

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

6

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Таким образом, если оценивается доля в помещении до 9/10, скидка на обесценение для недвижимости принимается в размере 10%.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

В связи с тем, что предполагаемые условия финансирования сделки для объекта оценки и аналогов, идентичны, поправка на условия финансирования не определяется.

Поправка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

Поправка на рыночные условия.

В связи с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов действительны на дату оценки, поправка на время продажи приближена к 1.

Поскольку в таблице выше приведены предложения на продажу объектов-аналогов, но не стоимости реально сложившихся сделок, необходимо учесть **компонент на уторговывание**. Следует учесть данную разницу до проведения всех корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру.

Поправка на торг. Диапазон скидок на торг при продаже и аренде объектов на рынке гор. Красноярска определен путем обзона крупнейших риэлтерских компаний гор. Красноярска и приведен в таблице ниже.

Компания, телефон	Коммерческая недвижимость, продажа	Коммерческая недвижимость, аренда
АН «Аревера», тел. 290-44-88	До 15%	2-10% %
«РИФ-2000», тел. 292-84-88	5-20% %	2-5% %
АН «КрасФонд», тел. 297-13-33	5-20% %	2-10% %
<i>Значение скидки на торг</i>	5-20% %	2-10% %

Для оцениваемого помещения скидка на торг принимается в максимальном размере для производственно-складской недвижимости небольших городов России - 20% от цен предложений, что кроме того связано с закрытостью территориального образования, где расположен объект оценки.

Поправка на вид использования и (или) зонирование.

Корректировка на вид использования для объектов-аналогов не применяется, так как вид использования объектов-аналогов схож с видом использования оцениваемых помещений.

Поправка на местоположение.

Объекты-аналоги расположены в районе объектов оценки, поэтому корректировка на местоположение не применяется.

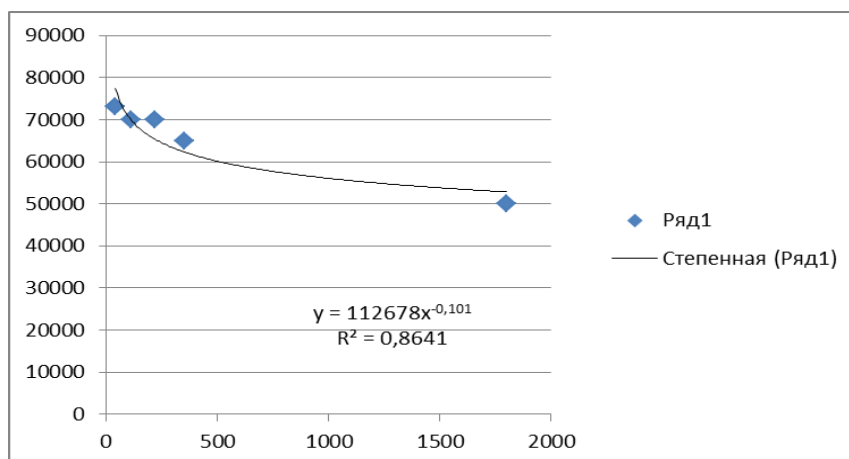
Поправка на различие в физических характеристиках.

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

Корректировка на различие в площадях объекта оценки и аналогов применяется с применением зависимости, приведенной на основании данных о продаже помещений, сопоставимых всеми характеристиками, кроме площади:

№ п/п	Местоположение, назначение	Общая площадь, м2	Цена предложения 1м2, руб.	Источник информации
1	Красраб, коммерческое	41	73171,00	www.rif-2000.ru
2	Красраб, коммерческое	110	70000,00	www.rif-2000.ru
3	Красраб, коммерческое	220	70000,00	www.rif-2000.ru
4	Красраб, коммерческое	351	65000,00	www.rif-2000.ru

5	Красраб, коммерческое	1800	50000,00	www.rif-2000.ru
---	--------------------------	------	----------	--



Зависимость можно записать в виде:

$F(x) = (Soц / San)^{-0,10}$ где Soц, Сан — общая площадь объекта оценки и аналога соответственно, м².

Применяя данную зависимость, возможно рассчитать корректировку на различие в площадях объекта оценки и аналогов не только в г. Красноярске, но и в крае с достаточной степенью точности — $R^2=0,86$.

Корректировку на площадь ограничиваем экстремальным значением корректировки 50%.

Корректировка на качество строительства, строительные материалы. Объекты-аналоги № 3,4 находятся в хорошем работоспособном состоянии, в то время как объект оценки на дату оценки требует достройки (отсутствуют заполнение проемов, покрытие полов, внутренняя и наружная отделка, инженерное оборудование). Корректировка по данному фактору принимается на уровне 0,50.

Корректировка на состояние объекта. Корректировка на состояние определяется по источнику «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы, графики, гистограммы.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016:

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на различие в наличии инженерного обеспечения, не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеют все необходимое инженерное обеспечение.

По остальным параметрам сравнения аналоги не отличаются от объектов оценки, либо отличаются незначительно, либо у оценщика отсутствует необходимый объем информации по аналогам необходимый для внесения корректировки, поэтому дальнейшие корректировки не вносятся.

Источники информации об объектах-аналогах для оценки (копии интернет страниц) приведены в Приложении настоящего отчета.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения № 3:

Объект-аналог	1	2	3	4
Объект, адрес	Гор. Железногорск Южная 37/2	Гор. Железногорск Енисейская ул.	Гор. Железногорск Поселковый 23	Гор. Железногорск Поселковый 23
Цена предложения, руб., с учетом НДС (18%)	2 800 000,00	1 500 000,00	5 156 000,00	5 912 000,00
Корректировка на торг	0,80	0,80	0,80	0,80
Скорректированная стоимость, руб.	2 240 000,00	1 200 000,00	4 124 800,00	4 729 600,00
Площадь ОКС, м2	570,00	1 700,00	1 289,00	1 478,00
Стоимость ОКС, руб./м2	3 929,82	705,88	3 200,00	3 200,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м2	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	3 536,84	635,29	2 880,00	2 880,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	0,72	0,81	0,78	0,79
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 546,53	514,59	2 246,40	2 275,20
Корректировка на качество строительства (отсутствие части конструктивных элементов здания)	1,00	1,00	0,50	0,50
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 546,53	514,59	1 123,20	1 137,60
Корректировка на физические характеристики – состояние объекта	1,00	1,00	0,69	0,69
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 546,53	514,59	775,01	784,94
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 546,53	514,59	775,01	784,94
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного	1,00	1,00	1,00	1,00

с объектом недвижимости %				
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 546,53	514,59	775,01	784,94
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.	2 546,53	514,59	775,01	784,94
Согласование результатов оценки*				
Весовой коэффициент	0,00	0,33	0,33	0,33
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	691,51			

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения № 3, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$14818,60 \text{ кв.м.} \times 692,00 \text{ руб./м}^2 = 10\,254\,471,00 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость 9/10 долей в праве нежилого помещения № 3, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$10\,254\,471,00 \text{ руб.} \times 9/10 \text{ долей в праве} = 9\,229\,024,00 \text{ руб.}$$

Округленно: 9 230 000,00 руб.

12.4 Оценка рыночной стоимости объектов оценки в гор. Ачинске Красноярского края, Южная промзона, квартал II, строение 1.

12.4.1 Выбор используемых подходов и методов к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. III ФСО № 3, «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты...». 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».

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка

используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также обоснование возможности / невозможности их применения для оценки рассматриваемого земельного участка.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен - аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

На рынке Красноярского края, подобные объектам оценки земельные участки застроены в-основном производственно-складскими базами или сервисными объектами, включающими в себя улучшения различного назначения – здания, сооружения, и т.д. Произвести корректную оценку всех улучшений на участках на дату оценки не представляется возможным, по причине недоступности информации по указанным объектам в источниках информации. Следовательно, и произвести «выделение» стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости корректно невозможно. **На основании изложенного, Оценщик отказался от применения метода выделения для оценки объектов оценки.**

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Оценщик отказался от использования метода остатка по основаниям, аналогичным указанным ранее основаниям для отказа от метода выделения. Основной причиной является недоступность, закрытость необходимой для оценки информации об улучшениях на земельных участках.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога,

сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщик принял решение отказаться от использования метода распределения при оценке земельных участков, по причине недоступности информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости объекта недвижимости. Корректный расчет доли стоимости участка в составе промышленных объектов невозможен по причине ограниченной информации об улучшениях в составе такой недвижимости.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен - аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов.

Метод сравнения продаж применяется для оценки рыночной стоимости земельных участков, так как на дату оценки в доступной информации имеются предложения на продажу участков схожего назначения (разрешенного использования) с объектами оценки. Также имеются данные для расчета корректировочных коэффициентов, учитывающих различия в основных ценообразующих факторах между объектами оценки и объектами-аналогами.

Метод прямой капитализации дохода применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации. Используется в основном при оценке сельскохозяйственных земель путем капитализации земельной ренты и при оценке городских земель при наличии достоверных сведений об арендной плате за аналогичные земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного

использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Рынок аренды земельных участков в г. Красноярске не развит. Нами не выявлено ни одного предложения о сдаче в аренду земельного участка, тем более сопоставимых с объектом оценки размеров, предназначенного под размещение производственных объектов, что делает невозможным прогнозирование потока доходов.

В связи с наличием кризисных явлений в экономике, практически невозможно построить какие-либо достоверные прогнозы. Ожидания инвесторов настолько различаются между собой, что выбрать единственный сценарий развития в качестве основы для последующих расчётов не представляется возможным.

Отсутствует возможность собрать достаточное количество достоверной информации о размере получаемого дохода. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. **Поэтому метод прямой капитализации дохода был исключен из расчётов.**

Метод предполагаемого использования. Условие применения данного метода является возможность использования земельных участков способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Рынок аренды земельных участков в г. Красноярске не развит. Нами не выявлено ни одного предложения о сдаче в аренду земельного участка, тем более сопоставимых с объектом оценки размеров, предназначенного под размещение производственных объектов, что делает невозможным прогнозирование потока доходов.

В связи с наличием кризисных явлений в экономике, практически невозможно построить какие-либо достоверные прогнозы. Ожидания инвесторов настолько различаются между собой, что выбрать единственный сценарий развития в качестве основы для последующих расчётов не представляется возможным.

Отсутствует возможность собрать достаточное количество достоверной информации о размере получаемого дохода. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. **Поэтому метод предполагаемого использования был исключен из расчётов.**

Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов и пришел к следующему выводу:

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков осуществлять методом сравнения продаж, т.к. для использования других методов отсутствует необходимая для оценки достоверная информация.

Для целей настоящей оценки метод сравнения продаж включает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр и др.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщики ориентируются на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и

придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Выбор единиц сравнения.

Вследствие того, что ни один из выбранных объектов - аналогов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщики пришли к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые *единицами сравнения*. Для аналогичных по функциональному назначению объектов недвижимости, каковым является и земельный участок, наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость 1 м² общей площади земельного участка.

Выбор объектов-аналогов.

При изучении предложений к продаже объектов аналогичных оцениваемому земельному участку на рынке был выявлен ряд объектов, наиболее сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В соответствии с п.22 ФСО № 7, «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».

Оценщиком проанализированы предложения на продажу земельных участков, представленные в периодических изданиях «Недвижимость Красноярья», «Новая Жилплощадь», изданных в 2013-2015 годах, а также архивная информация с сайтов в сети Интернет (www.gilcom.ru, www.sibdom.ru, www.kn24.ru, www.avito.ru и др.).

Путем сопоставления характеристик оцениваемого участка и выбранных аналогов для расчета были отобраны только те участки, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту. Остальные земельные участки, представленные к продаже, использованы не были, так как они значительно отличаются по своим основным характеристикам от оцениваемого участка. Использование таких объектов-аналогов потребует введения большого количества корректировок, что приведет к искажению конечного результата стоимости. Таким образом, для проведения оценки в данном отчете используются только объекты-аналоги, которые максимально соответствуют оцениваемому земельному участку.

Имеющиеся на дату оценки предложения на продажу прав собственности или прав аренды земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица. Имеющиеся предложения на продажу земельных участков промышленного назначения в гор. Ачинске Красноярского края.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м ²	Цена предложения 1м ² , руб.	Источник информации	Примечание
1	Гор. Ачинск	3770	424,00	https://www.avito.ru/achinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.7_sot_promnaznacheniya_986124918	Участок промназначения
2	Гор. Ачинск Дзержинского 38	12000	300,00	https://www.avito.ru/achinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1214461275	Участок промназначения
3	Ачинский район пос. Малиновка	4500	422,00	https://ruads.org/ архив март 2018	Участок промназначения
4	Гор. Ачинск район ДПМК	5200	288,00	https://ruads.org/ архив май 2017	Участок промназначения

Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). Целью оценки является оспаривание

кадастровой стоимости, в связи с чем в соответствии со ст.24.19 Федерального закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в настоящем отчете определяется рыночная стоимость права собственности объекта оценки. Так как права на участки-аналоги аналогичны – право собственности – корректировка не применяется. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный от каких-либо ограничений (обременений). По объектам-аналогам сведения об обременениях прав также не выявлены – корректировка не применяется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

Условия продажи. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

Условия рынка. Изменение цен на участки за период до даты оценки не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

Поправка на торг. В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 20) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2017 г., стр. 17, средние скидки на торг для видов коммерческой недвижимости по городам России составляет:

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	- (12)	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Для оцениваемого земельного участка скидка на торг принимается в среднем размере для земельных участков средних городов России - 13% от цен предложений.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Данная корректировка учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. Так как вид разрешенного использования оцениваемого участка схож с разрешенным использованием объектов-аналогов, поправка на вид использования не применяется.

Местоположение. Для объектов-аналогов корректировка на местоположение не применяется, так как территориальная и градостроительная ценность объекта оценки и объектов-аналогов схожи.

Корректировка на физические характеристики.

Корректировка на масштаб. Корректировку на площадь для участков в гор. Ачинске и по Красноярскому краю определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату оценки. Поэтому оценщик принял решение использовать данные статьи А.Д. Власова «проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», опубликованные на сайте <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-kadaastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah> в сети интернет. В соответствии с таблицей 3 вышеуказанной статьи:

Таблица 3

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

<i>№№ п/п</i>	<i>Площадь участка, м²</i>	<i>Коэффициент поправки (Ks)</i>
1	2	3
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Корректировка на экономические характеристики. Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования участков-аналогов.

Наличие улучшений. Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. Оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные от каких-либо улучшений. К земельным участкам подведено электроснабжение.

Так как оценка производится на ретроспективную дату, и уточнить информацию о наличии/отсутствии инженерных коммуникаций на некоторых земельных участках в гор. Ачинске невозможно, для расчета корректировки используются данные Методических рекомендаций, разработанных А.Д. Власовым и рекомендованных Территориальным Управлением Росимущества в Новосибирской области к использованию участникам оценочной деятельности при определении рыночной стоимости объекта оценки. (Источник: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска», Новосибирск, 2007г., приложения 4 и 5).

Приложение 4. Перечень оценочных показателей по экспертно-аналитической составляющей методики государственной кадастровой оценке земель поселений

- 2.1.1. Наличие централизованных сетей теплоснабжения на территории кадастрового квартала
- 2.1.2. Наличие централизованных сетей водоснабжения на территории кадастрового квартала
- 2.1.3. Наличие централизованных сетей газоснабжения на территории кадастрового квартала
- 2.1.4. Наличие и достаточность телефонных линий на территории кадастрового квартала
- 2.1.5. Наличие централизованных сетей канализации на территории кадастрового квартала
- 2.1.6. Наличие сетей энергоснабжения на территории кадастрового квартала

Рис. 12.1. Перечень оценочных показателей по экспертно-аналитической составляющей методики государственной кадастровой оценке земель поселений¹

Приложение 5. Коэффициенты влияния оценочных факторов на рыночную стоимость земли по видам использования

Оценочные факторы, приложение 4.1	Вид использования земли, приложение 3					
	Многоэтажная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Торговая, коммерция, деловая офисная застройка	Земли промышленности	Земли оздоровительного и рекреационного назначения	Прочие земли
1.1.1.	0,0088	0,0059	0,0216	0,0089	0,0018	0,0272
1.1.2.	0,0118	0,0079	0,0270	0,0149	0,0047	0,0340
1.1.3.	0,0029	0,0020	0,0162	0,0119	0,0037	0,0204
1.1.4.	0,0147	0,0099	0,0216	0,0030	0,0028	0,0136
1.1.5.	0,0059	0,0039	0,0162	0,0119	0,0028	0,0136
1.2.1.	-0,0074	-0,0555	-0,0223	0,0349	-0,0024	0,0532
1.2.2.	-0,0037	-0,0555	-0,0149	0,0117	-0,0012	0,0399
1.2.3.	0,0150	0,0555	0,0297	0,0465	0,0048	0,0399
1.2.4.	-0,0112	-0,0555	-0,0223	-0,0232	-0,0036	-0,0266
1.3.1.	0,0776	0,0204	0,1484	-0,0020	0,0012	0,0049
1.3.2.	0,0517	0,0137	0,0495	0,0040	0,0008	0,0049
1.3.3.	0,0259	0,0068	0,0990	0,0060	0,0004	0,0024
2.1.1.	0,0650	0,0108	0,0439	0,0562	0,0095	0,0281
2.1.2.	0,0650	0,0271	0,0439	0,0937	0,0119	0,0468
2.1.3.	0,0324	0,0163	0,0292	0,0562	0,0071	0,0187
2.1.4.	0,0541	0,0054	0,0365	0,0750	0,0095	0,0094
2.1.5.	0,0650	0,0217	0,0439	0,0937	0,0119	0,0374
2.1.6.	0,0650	0,0325	0,0439	0,1125	0,0143	0,0561
2.2.1.	0,0181	0,0114	0,0049	0,0060	0,0026	0,0078
2.2.2.	0,0241	0,0076	0,0049	0,0120	0,0026	0,0118
2.2.3.	0,0241	0,0151	0,0097	0,0240	0,0040	0,0158
2.2.4.	0,0181	0,0038	0,0073	0,0180	0,0053	0,0039
3.1.1.	0,0274	0,0334	0,0014	-0,0059	0,0072	0,0197
3.1.2.	0,0164	0,0418	0,0072	0,0098	0,0145	0,0328
3.1.3.	0,0274	0,0334	0,0029	0,0020	0,0036	0,0197
3.1.4.	0,0219	0,0251	0,0058	0,0078	0,0181	0,0262
3.1.5.	0,0164	0,0167	0,0043	0,0039	0,0181	0,0131
3.2.1.	0,0046	0,0020	0,0062	-0,0011	0,0011	0,0045
3.2.2.	0,0023	0,0027	0,0093	0,0017	0,0022	0,0053

Рис. 12.2. Коэффициенты корректировки рыночной стоимости земельного участка на обеспеченность инженерными коммуникациями²

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Объекты-аналоги, также как и объект оценки, не имеют на земельном участке таких объектов, корректировка не применялась.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены, поэтому кроме вышеприведенных корректировок, иные поправки для объектов-аналогов

¹ Источник: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска», Новосибирск, 2007г., приложение 4

² Источник: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам г. Новосибирска», Новосибирск, 2007г., приложение 5.

проводить нецелесообразно.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Местоположение участка	гор. Ачинск	Гор. Ачинск Дзержинского 38	Ачинский район пос. Малиновка	Гор. Ачинск район ДПМК
Площадь земельного участка, м2	3 770,00	12 000,00	4 500,00	5 200,00
Цена предложения, руб./м2	424,00	300,00	422,00	288,00
Корректировка на торг	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена предложения, руб./м2	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	368,88	261,00	367,14	250,56
Корректировка на физические характеристики (площадь)	0,93	1,18	0,93	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	343,06	307,98	341,44	250,56
Корректировка на наличие улучшений, инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	343,06	307,98	341,44	250,56
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	343,06	307,98	341,44	250,56
Согласование результатов оценки**				
Общая чистая коррекция, %	-7,41	17,92	-7,41	0,00
Общая валовая коррекция, %	7,00	18,00	7,00	0,00
Сумма общей валовой коррекции	32,00			
Коэффициент значимости	0,22	0,56	0,22	0,05
Весовой коэффициент**	0,15	0,06	0,15	0,65
Взвешенная стоимость 1м2 земельного участка, руб.	284,02			

Согласование результатов оценки.

Для определения степени однородности выборки рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} – ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Классической формулой для оценки величины σ в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где i – номер наблюдения, x_i – текущее наблюдение,

n – общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Значение коэффициент вариации 0,24 или 24% является допустимым значением, выборка аналогов №№ 1-3 может использоваться для последующей процедуры взвешивания результатов оценки.

*Присвоение весовых коэффициентов производится методом общей валовой коррекции, в соответствии с которым первым этапом определяется общая чистая коррекция – величина, на которую изменена стоимость объекта-аналога после произведенных корректировок. Общая валовая коррекция – сумма всех проведенных корректировок. Общая валовая коррекция наиболее полно отражает изменение стоимости каждого аналога и позволяет определить коэффициент значимости (K_{3i}) как отношение величины общей валовой коррекции каждого аналога к сумме общей валовой коррекции по всем аналогам.

Если общая валовая коррекция по объекту-аналогу равна нулю, коэффициент корреляции (коэффициент значимости) значим на уровне 0,05 (или на 5 %-м уровне), то это означает, что даже при отсутствии связи, коэффициент может отличаться от нуля за счет случайных факторов, но это может произойти лишь в 5 случаях из 100 (вероятнос

ть же, что в генеральной совокупности значение коэффициентов действительно отличается от нуля, составляет 0,95).

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость должен оказывать аналог с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем весовой коэффициент стоимости каждого из аналогов (BK_i):

$$BK_i = \frac{1/K_{з_i}}{\sum (1/K_{з_1} + \dots + 1/K_{з_n})}$$

Таким образом, **рыночная стоимость земельного участка с кадастровым № 24:43:0129005:140, полученная методом сравнения продаж, (право собственности НДС не облагается), по состоянию на дату оценки, составляет:**

$$284,00 \text{ руб./кв.м.} \times 5751,00 \text{ кв.м.} = 1\,633\,284,00 \text{ руб.}$$

Округленно – 1 633 000 руб.

12.4.2 Подходы к оценке рыночной стоимости улучшения.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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 нежилых 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.

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). Рынок производственно-складской недвижимости в гор. Ачинске развит достаточно активно. **На основании изложенного, затратный подход к оценке нежилого здания КПП не применяется.**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таким образом, **сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости нежилого здания КПП, подлежащего оценке.**

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.

Для оценки здания КПП в неудовлетворительном состоянии, требующего значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, доходный подход не применяется.

Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночной стоимости нежилого здания КПП в неудовлетворительном состоянии, требующего значительных капиталовложений на ремонт и реконструкцию, единственно применимый сравнительный подход.

12.4.2.1 Определение рыночной стоимости нежилого здания КПП в гор. Ачинске Красноярского края.

Сравнительный подход.

Подход к оценке, с точки зрения сравнения продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как

передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Сравнительный подход требует от оценщика знания специальных понятий, приемов и инструментов, отличающих этот подход от других:

11. единиц сравнения;
12. элементов сравнения;
13. видов корректировок (поправок);
14. способов внесения поправок;
15. методов расчета поправок.

Выбор единицы сравнения. Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким образом, «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например, цена за 1м²), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы — цена за жилое помещение или в расчете на одно посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Принимая во внимание рассматриваемый сегмент рынка, и тот факт, что типичной единицей сравнения для подобных объектов на рынке является цена за 1м² общей площади, для целей оценки рыночной стоимости объекта оценки выбирается единица сравнения — **цена за 1м² общей площади**.

Выбор элементов сравнения и видов корректировок. Элементы сравнения — это характеристики собственности, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Такими факторами являются: время (дата) продажи; местоположение; условия продажи; условия финансирования покупки; юридическое описание объектов недвижимости; физические характеристики объектов недвижимости. Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в оценке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к

ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные), когда корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения (это корректировки на передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия);
- независимые, когда поправка получается суммированием ранее проведенных корректировок, чаще всего в процентах (корректировки на местоположение, физические и экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости).

Аналоги нежилому зданию КПП.

Характеристики	Объекты-аналоги		
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Право собственности	Собственн.	Собственн.	Собственн.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи/предложения	Август 2018	Июль 2018	Июль 2018
Продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Гор. Ачинск Южная промзона 1	Гор. Ачинск	Гор. Ачинск
Назначение	Свободное	Коммерческое	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м2	1487,00	1030,00	500,00
Материал объекта	Кирпич, ж/б блоки	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Этаж расположения	-	-	-
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние объекта	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт
Цена продажи/ предложения, с учетом НДС	2000000,00	1500000,00	2200000,00
Цена 1м2, продажи / предложения, с учетом НДС	1345,00	1456,00	4400,00
Источник информации	https://www.avito.ru/achinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv	https://www.avito.ru/achinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_kom	https://www.avito.ru/achinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnazna

	obodnogo_naznacheniya_1487m_628599099	mercheskogo_ispolzovaniya_1038771144	cheniya_777275793
--	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------

Оценщик принял решение принять все предложения таблицы выше в качестве объектов-аналогов.

Сравнение характеристик аналогов и объекта оценки позволяет выявить отличия, которые влияют на цену, и, следовательно, требуют ее изменения. В той мере, в какой объект оценки отличается от сопоставимого, в цену последнего необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемое имущество.

Методы внесения поправок делятся на количественные и качественные. К количественным методам относятся (анализ парных продаж, статистический анализ, трендовый анализ, анализ вторичных данных, анализ чувствительности затрат и др.). К качественным методам относят: относительный сравнительный анализ, метод общей группировки, метод персональных интервью, метод экспертных оценок.

Краткая характеристика поправок и методы их расчета для оценки рыночной стоимости объекта оценки приведены ниже.

Поправка на передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость.

В рамках данной корректировки проводятся сравнения объекта оценки и аналогов по: обременениям объектов договорами аренды, сервитутам и общественным обременениям, качеству прав на земельный участок в составе объекта. Объект оценки рассматривается как условно-свободный от ограничений (обременений), поэтому корректировка на ограничения не применяется.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

В связи с тем, что предполагаемые условия финансирования сделки для объекта оценки и аналогов, идентичны, поправка на условия финансирования не определяется.

Поправка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

Поправка на рыночные условия.

В связи с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов действительны на дату оценки, поправка на время продажи приближена к 1.

Поскольку в таблице выше приведены предложения на продажу объектов-аналогов, но не стоимости реально сложившихся сделок, необходимо учесть **компонент на уторговывание**. Следует учесть данную разницу до проведения всех корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру.

Поправка на торг. Диапазон скидок на торг при продаже и аренде объектов на рынке гор. Красноярска определен путем обзвона крупнейших риэлтерских компаний гор. Красноярска и приведен в таблице ниже.

Компания, телефон	Коммерческая недвижимость, продажа	Коммерческая недвижимость, аренда
АН «Аревера», тел. 290-44-88	До 15%	2-10% %
«РИФ-2000», тел. 292-84-88	5-20% %	2-5% %
АН «КрасФонд», тел. 297-13-33	5-20% %	2-10% %
<i>Значение скидки на торг</i>	5-20% %	2-10% %

В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 20) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки», 2017 г., стр. 17, средние скидки на торг для видов коммерческой недвижимости по городам России составляет:

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Для оцениваемого здания, расположенного на территории производственно-складской базы, скидка на торг принимается в максимальном размере для производственно-складской недвижимости городов России - 15% от цен предложений.

Поправка на вид использования и (или) зонирование.

Корректировка на вид использования для объектов-аналогов не применяется, так как вид использования объектов-аналогов схож с видом использования оцениваемого здания.

Поправка на местоположение.

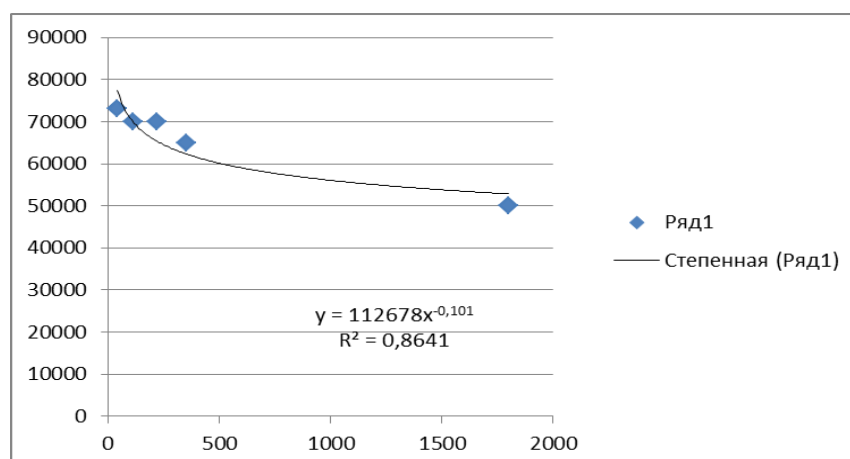
Объекты-аналоги расположены в районе объектов оценки, поэтому корректировка на местоположение не применяется.

Поправка на различие в физических характеристиках.

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

Корректировка на различие в площадях объекта оценки и аналогов применяется с применением зависимости, приведенной на основании данных о продаже помещений, сопоставимых всеми характеристиками, кроме площади:

№ п/п	Местоположение, назначение	Общая площадь, м2	Цена предложения 1м2, руб.	Источник информации
1	Красраб, коммерческое	41	73171,00	www.rif-2000.ru
2	Красраб, коммерческое	110	70000,00	www.rif-2000.ru
3	Красраб, коммерческое	220	70000,00	www.rif-2000.ru
4	Красраб, коммерческое	351	65000,00	www.rif-2000.ru
5	Красраб, коммерческое	1800	50000,00	www.rif-2000.ru



Зависимость можно записать в виде:

$F(x) = (Soц / San)^{-0,10}$ где $Soц$, San — общая площадь объекта оценки и аналога соответственно, м2.

Применяя данную зависимость, возможно рассчитать корректировку на различие в площадях объекта оценки и аналогов не только в г. Красноярске, но и в крае с достаточной степенью точности — $R^2=0,86$.

Корректировку на площадь ограничиваем экстремальным значением корректировки 30%.

Корректировка на качество строительства, строительные материалы, в данном случае, учитывает различие в строительных материалах объекта оценки и аналогов. Строительные материалы объекта оценки и аналогов схожи, качество строительства также находится на одном уровне – корректировка не применяется.

Корректировка на состояние объекта. Корректировка на состояние определяется по источнику «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы, графики, гистограммы.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016:

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на различие в уровне внутренней отделки применяется для объектов-аналогов с черновой отделкой, определяется с использованием материалов аналитического исследования «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости гор. Красноярск. IV квартал 2015 г.», составленный компанией RID-Analytics:

Таблица 20. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их состояния, 4 квартал 2015 г.

Параметры / Состояние объекта	Без ремонта	Ремонт	Евроремонт
Офисные			
Число объектов	11	118	46
Доля от общего числа объектов	6%	67%	26%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	50 757	56 735	74 035
Разница цен (в % от минимальной цены)	100%	112%	146%
Производственно-складские			
Число объектов	7	17	2
Доля от общего числа объектов	27%	65%	8%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	23 040	23 699	-
Разница цен (в % от минимальной цены)	100%	103%	-
Торговые			
Число объектов	14	72	26
Доля от общего числа объектов	13%	64%	23%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	79 576	92 271	76 690
Разница цен (в % от минимальной цены)	104%	120%	100%

Примечание: средние удельные цены по малонаполненным группам не приводятся

Корректировка на различие в наличии инженерного обеспечения, не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеют все необходимое инженерное обеспечение.

По остальным параметрам сравнения аналоги не отличаются от объектов оценки, либо отличаются незначительно, либо у оценщика отсутствует необходимый объем информации по аналогам необходимый для внесения корректировки, поэтому дальнейшие корректировки не вносятся.

Источники информации об объектах-аналогах для оценки (копии интернет страниц) приведены в Приложении настоящего отчета.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания КПП:

Объект-аналог	1	2	3
Объект, адрес	Гор. Ачинск Южная промзона 1	Гор. Ачинск	Гор. Ачинск
Цена предложения, руб., с учетом	0,85	0,85	0,85

НДС (18%)			
Корректировка на торг	1 700 000,00	1 275 000,00	1 870 000,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 487,00	1 030,00	500,00
Площадь ОКС, м2	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Стоимость ОКС, руб./м2	1,00	1,00	1,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия продажи	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	1,00	1,00	1,00
Корректировка на рыночные условия	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение	1 143,24	1 237,86	3 740,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,22	1,18	1,09
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	1 394,75	1 460,68	4 076,60
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики – состояние объекта	1 394,75	1 460,68	4 076,60
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики – характер отделки	1 394,75	1 460,68	4 076,60
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1 394,75	1 460,68	4 076,60
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1 394,75	1 460,68	4 076,60
Скорректированная стоимость 1 м2 е, руб.			
Согласование результатов оценки*	0,40	0,40	0,20
Весовой коэффициент	0,85	0,85	0,85
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 улучшения, руб., с учетом НДС 18%	1 957,49		

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания КПП, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$205,20 \text{ кв.м.} \times 1957,00 \text{ руб./м}^2 = 401\,667,00 \text{ руб.}$$

Округленно: 402 000,00 руб.

12.2 Подходы к оценке рыночной стоимости движимого имущества.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Данный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа. На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором — обесценивание объекта за время его эксплуатации.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.
- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.
- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается и покупается не собственно сам материальный объект, а тот доход, который может принести собственнику владение или пользование предметом.

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения по сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не

обеспечивает достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

Обоснование выбора используемых подходов.

Теоретически, на сбалансированном и совершенном рынке, рыночные издержки на создание объекта, рыночная информация по продажам аналогов и капитализируемый доход от объекта должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравнивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения. В теории оценки существует положение, согласно которому принимается уровень стоимости, определенный затратным подходом, соответствующий уровню стоимости при «идеальном» сбалансированном состоянии рынка.

На активно функционирующих рынках акцент делается на сравнительный и доходный подходы. При этом затратный подход как-бы отступает на второй план. Однако в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости.

При определении стоимости в обмене, **применение сравнительного подхода** является наиболее предпочтительным и логичным. Практическое применение данного подхода предполагается наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании сравнительного метода заключается в нахождении достаточного количества данных о сопоставимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Сравнительный подход учитывает реальную рыночную ликвидность машин, оборудования и транспортных средств, и базируется на принципе замещения, то есть предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретное имущество больше, чем ему обойдется приобретение аналогичного имущества, обладающего такой же полезностью. Для целей данной оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнительного анализа продаж, который основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные машины и оборудование, при этом участники сделки принимают независимые индивидуальные решения.

Сравнительный подход не применяется для оценки автотранспортного средства, так как объект оценки на дату оценки находится в неудовлетворительном, непригодном для эксплуатации состоянии, проведение какого-либо ремонта автомобиля экономически нецелесообразно.

Главное преимущество **затратного подхода**, определяющее его достаточную популярность, состоит для его пригодности для оценки объектов при недостаточно развитом рынке. Недостаточность информации о состоявшихся сделках зачастую затрудняет возможность использования сравнительного и доходного подходов для оценки. В этих условиях затратный подход способен дать надежные результаты оценки. **Оценщик счел возможным использовать затратный подход к оценке объекта оценки. При этом в качестве рыночной стоимости объекта оценки рассматривается утилизационная стоимость.**

Возможности **доходного подхода** для оценки машин, оборудования и транспортных средств ограничены, так как объектом инвестирования, как правило, является не отдельная машина, а производственный или имущественный комплекс. Вычленив величину дохода, приходящуюся на конкретную машину, оборудование или автотранспортное средство, в

большинстве своем не представляется возможным. Например, если предположить, что объект оценки является доходоприносящим активом, для которого известны арендная плата при условии сдачи его в аренду, издержки и прочие характеристики, в любом случае для оценки объектов доходным подходом этого недостаточно. Необходимо принимать во внимание и внешние факторы (затраты на помещение, в котором находится данная машина, когда не участвует в производственном процессе, человеческий фактор, и прочее). **В связи с этим, применять доходный подход к оценке машин, оборудования и автотранспортных средств, не рекомендуется. Практически во всех случаях стоимости, рассчитанные с помощью доходного подхода, завышены и не соответствуют рыночным данным** (Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 384 с.: ил.). **На основании изложенного, доходный подход был исключен из расчетов.**

Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов, а также возможность их применения и корректность полученного результата, Оценщиком принято решение использовать затратный подход для оценки рыночной (утилизационной) стоимости оцениваемого автомобиля.

12.2 Оценка рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Расчет объекта оценки при утилизации со всеми обоснованиями приведен в таблице ниже.

Показатель	Значение показателя	Источник информации
Масса объекта оценки, тонн	3,20	Данные технического описания
Коэффициент, учитывающий потери от коррозии	0,97	
Коэффициент, учитывающий комплектность объекта	0,90	
Коэффициент выхода металлолома	0,873	K1 x K2 x K3
Масса черного лома с учетом коэффициента выхода, тонн	2,80	
Цена тонны черного лома 12-А, руб	8 000,00	https://xn--24-dlcm8aloee.xn--p1ai/ceni/chernyj-lom-po-zonam.html
Выручка от продажи металлолома, руб.	22 400,00	
Затраты на погрузку металлолома, руб./тонна	-	Своими силами
Затраты на погрузку металлолома, руб.	-	Своими силами

Затраты на погрузку, транспортировку металлолома	-	-
Затраты на погрузку, транспортировку металлолома, руб.	-	
Рыночная стоимость объекта при утилизации, руб.	22 400,00	

Таким образом, рыночная (утилизационная) стоимость объекта оценки, на дату оценки составляет (округленно):

22 000,00 руб.

12.3 Согласование результатов оценки.

Оценка рыночной стоимости легкового автомобиля проводилась сравнительным подходом.

Согласование результатов оценки не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего Трофимову Евгению Анатольевичу, по состоянию на 25 июля 2018 года, составляет:

40 728 000,00 рублей

Сорок миллионов семьсот двадцать восемь тысяч рублей 00 коп.

В том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 1400,90 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 79, кадастровый № 24:50:0700201:1372.	21415000,00
2	18/106 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 1444,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 28, кадастровый № 24:50:0700201:1246.	3643000,00
3	Нежилое помещение, общей площадью 41,40 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 24, кадастровый № 24:50:0700201:1290.	671000,00
4	Нежилое помещение, общей площадью 41,10 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 22, кадастровый № 24:50:0700201:1369.	666000,00
5	Нежилое помещение, общей площадью 40,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 51 пом. 20, кадастровый № 24:50:0700201:1356.	662000,00
6	Нежилое помещение, общей площадью 44,80 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 10, кадастровый № 24:50:0700201:1431.	1034000,00
7	Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 9, кадастровый № 24:50:0700201:1286.	455000,00
8	Нежилое помещение, общей площадью 26,20 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1 строение 54 пом. 2, кадастровый № 24:50:0700201:1283.	490000,00
9	9/10 долей в праве на нежилое помещение, общей площадью 14818,60 кв.м., по адресу: Россия, Красноярский край, ЗАТО Железногорск гор. Железногорск ул. Южная № 41И, помещение № 3, кадастровый № 24:58:000000037790;	9230000,00
10	¼ доля в праве на сооружение – автодорога вдоль северной стороны корпуса протяженностью 165 п.м., по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул. им. академика Вавилова 1;	405000,00
11	Земельный участок, общей площадью 5751 кв.м., кадастровый № 24:43:0129005:140, расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;	1633000,00
12	Нежилое здание КПП, общей площадью 205,20 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Ачинск Южная промзона квартал II, строение 1;	402000,00
13	Грузовой фургон ГАЗ-5312, гос. № ВО 363 КЯ.	22000,00

Генеральный директор
ООО "Независимая оценка"



Н.Е. Шестопалова

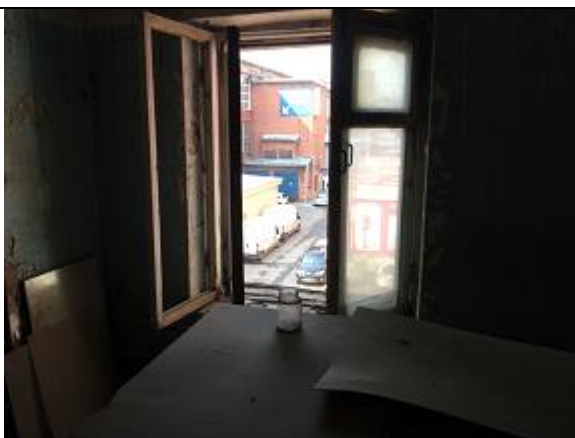
Дата выполнения Отчета – 25.09.2018 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.

1. Фотографии объектов оценки;
2. Источники информации для оценки объектов оценки;
3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе документы технической инвентаризации, документы специальных экспертиз;
4. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Помещения № 20,22,24, строение 51

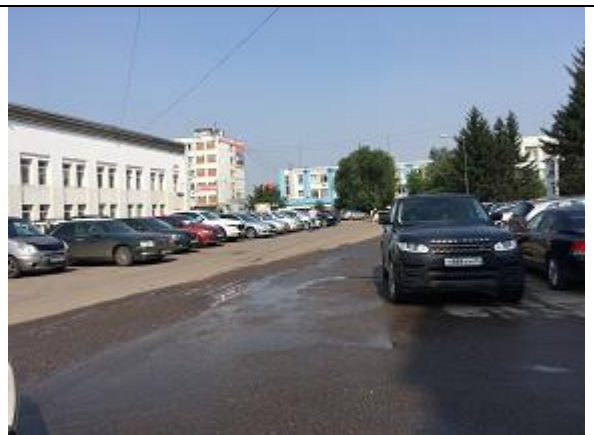




Помещение № 79, строение 51



Помещение № 79, строение 51



Автодорога



Помещение № 2, строение 54



Помещение № 9, строение 54





Помещение 28, строение 54



Помещение 10, строение 54



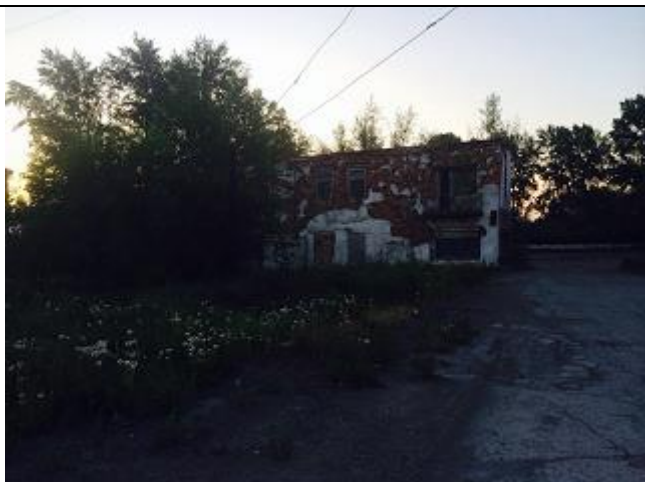


ГАЗ-5312

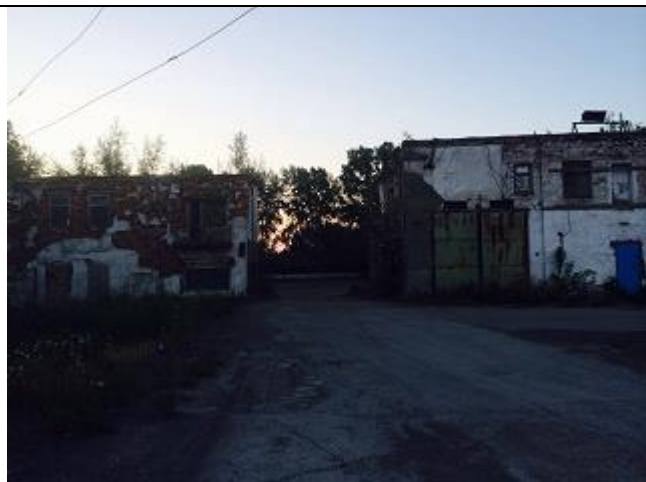


Помещение в гор. Железногорске





Ачинск КПП



Ачинск КПП



ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

900376 [выйти] | ленту: 2352 [+] | выгрузки


[Назад к поиску](#)

Помещение свободного назначения, 433.5 м²

₽12,990,000

kaizouyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_433.5_m_1606057671

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	ЛотПрофи - федеральное агентство	Тип	компания
Телефон	89222294929	Номер	1606057671
Адрес	Красноярск, район Свердловский, улица Академика Вавилова, 1с10	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск	Дата публикации	Fri Apr 27 2018
Дата обновления	Fri Apr 27 2018	Дата скачивания	Sat Apr 28 2018
Снимок оригинального объявления	открыть		



Продается помещение свободного назначения на 1 этаже (весь первый этаж). Большая парковка у здания Хорошая отделка: ПВХ окна, пол - плитка, потолок - армстронг, стены - обои под окраску, в некоторых помещениях - кафель. Возможное применение: общепит образовательное учреждение торговая организация офис и любой другой вид деятельности Рядом "плотное" торгово-офисное окружение. Цена ниже рыночной! Звоните по всем вопросам!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

900376 [выйти] | ленту: 2352 [+] | выгрузки


[Назад к поиску](#)

Продам торговое помещение, 4526.00 м²

₽78,028,000

kaizouyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_4526.00_m_1337723867

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	Имущество группы ПАО "БН-БАНК"	Тип	компания
Телефон	88003336931	Номер	1337723867
Адрес	Россия, Красноярск, улица Академика Вавилова, 1с54	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск	Дата публикации	Tue Apr 03 2018
Дата обновления	Tue Apr 03 2018	Дата скачивания	Thu Apr 05 2018
Снимок оригинального объявления	открыть		



Продается помещение в Красноярском крае по адресу: Красноярск, Ак. Вавилова ул., зд. 1, стр. 54, пом. 18. Общая площадь объекта составляет 4526 кв. м. все помещения можно использовать под ведение торговой деятельности. Здание в целом готово к эксплуатации, дополнительных вложений не потребуются, если не запланировать реконструкцию. Центр города находится близко, не так далеко расположена железнодорожная станция. Перед входом есть оборудованный паркинг. Продавец гарантирует юридическую чистоту и прозрачность сделки, все документы полностью подготовлены к продаже, никакие дополнительных затрат не требуются. Все коммуникации заведены в здание, можно легко усовершенствовать помещение под собственные нужды. Это отличное решение для развития бизнеса или его организации в будущем. Внутри можно организовать комфортное рабочее пространство. Такая цена обусловлена удобным расположением и качественно оборудованной прилегающей территорией. Конструкция строения не относится к аварийным, на все есть соответствующие документы. Никаких скрытых дефектов тоже нет, стоимость на объект обусловлена его перспективностью. Код: 294

NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

RU 12:57 06.08.2018

https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

900376 [выйти] | логин: 2350 [+] | выгрузить

Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 434 м²

krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_434_m_1468938704

№10,499,000

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Васца Иванова	Тип	компания
Телефон	89504209172	Номер	1468938704
Адрес	Красноярск, район Свердловский, улица Академика Вавилова, 1С10	Метро	нет задано
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Thu Jun 07 2018		
Дата обновления	Thu Jun 07 2018		
Дата скачивания	Fri Jun 08 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		



В рамках реализации имущества предприятия-банкрота согласно ФЗ 26.10.2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" предлагается: Небольшое помещение на 1-ом этаже торгового-офисного здания, 433,5 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Вавилова, д.1, стр.10, пом.33. Помещение используется под учебные аудитории, поэтому не требует ремонта. Есть несколько отдельных входов. Также имеется помещение столовой/кафе с соответствующим оборудованием. В данный момент в помещении находятся арендаторы, которые имеют желание продлить срок аренды. Здание расположено на второй линии обширного офисно-торгово-производственного комплекса, есть парковочные места. Рядом находится: большой торговый центр с гипермаркетом, множество небольших магазинов, автосервис, АЗС. Отличная инфраструктура. Наличный расчёт (ипотека, субсидии и т.д. к оплате не принимаются). Отсрочка платежа до 30 дней. Цена обсуждается. Приобретение имущества предприниматель-банкротом на торгах абсолютно безопасно, так как строго регламентируется государством. Все обременения снимаются автоматически согласно закону. Все подробности участия в торгах по телефону. Время предложения ограничено.

NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

РИФ 2000

РИЭЛТЕРСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

- Главная
- Ипотека
- О компании
- Контакты

СБЕРБАНК Всегда рядом

ИПОТЕКА БЕЗ ОТКАЗА С НИЗКИМ ПРОЦЕНТОМ 27-227-88


ВТБ24 Больше преимуществ

Рекламное место.

Эксклюзивные предложения Коммерческая недвижимость Квартиры Загородная недвижимость

- Коммерческая недвижимость
 - Продажа
 - Аренда
 - Квартиры
 - Голосовые
 - Новостройки
 - Аренда
- Загородная недвижимость
 - Дома, коттеджи
 - Дачи и зем. участки

Номер объекта	: 943
Район	: Свердловский
Вид строения	: Отдельно стоящее здание
Улица	: Вавилова
Этаж	: 1
Этажность	: 0
Материал	: -
Площадь	: 3455 кв.м.
Цена	: 100196899 т. руб.
Контактная информация	: (391) 240-47-54 Алякс
Примечание	: Офисное здание, хорошее состояние. 29000 руб./кв.м. Арендаторы. Возможна продажа по этажам.



© 2000-2016, "РИФ 2000" Разработано NAVIGATOR24.RU


NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

1306 08.08.2018


РИФ 2000

РИЭЛТЕРСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

[Главная](#)
[Ипотечка](#)
[О компании](#)
[Контакты](#)



ИПОТЕКА БЕЗ ОТКАЗА
С НИЗКИМ ПРОЦЕНТОМ
27-227-88



Большое преимущество

Рекламное место.

Эксклюзивные предложения Коммерческая недвижимость Кварталы Загородная недвижимость

- Коммерческая недвижимость
- Продажа
- Аренда
- Кварталы
- Готовые
- Новостройки
- Аренда
- Загородная недвижимость
- Дома, коттеджи
- Дачи и зем. участки

Номер объекта : 2917

Район : Кировский

Вид строения : Помещение

Улица : Вавилова

Этаж : 3

Этажность : 3


Материал : к

Площадь : 2800 кв.м.

Цена : 56000 т. руб.

Контактная информация : (391) 295-62-52 Семенова Марина

Примечание : Помещение под рознично-оптовый центр, офисы, производство, склад и т.д. Требуется внутренняя отделка, отремонтированы полы, крыша, установлены окна ПВХ, 2 входа. Высота потолков 6 м. Возможна продажа по 1/2 части. Коммуникации. Грузовой лифт. 20000 руб./кв.м.



© 2000-2016, "РИФ 2000" Разработано NAVIGATOR24.RU

NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

900376 [выйти] | ленты: 2348 [+] | выгрузки

Назад к поиску

Торговое помещение, 50 м²

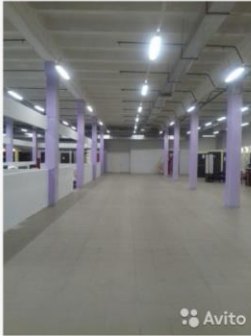



krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_1249177331

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Татьяна	Тип	компания
Телефон	89535883958	Номер	1249177331
Адрес	Красноярский край, Красноярск, ул им Академика Вавилова, 1	Метро	не задано
Расположение	Россия, Красноярск		
Дата публикации	Wed Jan 31 2018		
Дата обновления	Wed Jan 31 2018		
Дата скачивания	Wed Jan 31 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Торговые площади в ТК «Вавилон», Центр мебели и интерьера (легкая мебель, кровати, матрасы, предметы интерьера и т.д.). Первый этаж. Свежий ремонт, хороший (яркий) свет. Площади от 30 до 500 кв.м. Новым арендаторам особые условия (скидки, арендные каникулы - все обсуждается индивидуально). Собственник. Цена от 400 руб/кв.м

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

₽20,000

Поправка на эта...docx NO_RASCHSV_246...xml 03-08-2018_13-31...zip 03-08-2018_13-31...zip 08-08-2018_06-31...zip 2018.06.29_Расчет...zip 2018.07.25_115109...zip Показать все

13:07 08.08.2018

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nevizhnost/pomeshenie_-_proizvodstvo_sklad_garazh_-1289m.kv_1594329095

Помещение - производство, склад, гараж... 5 150 000 ₽

Андрей 8 963 191-62-22 Написать сообщение

Мечтаю жить на Авито с марта 2017. Завершено 1 объявление.

11 объявлений пользовались

Адрес: Красноярский край, Железнодорожный, Покосный проезд 23

Реставрация

Пластиковые окна в Красноярск

Открыли в 8 часов и поехали сразу к клиенту. Показали варианты. Оценки в Красноярске. Сделали 100%. Рассчитать стоимость. Заказать на Авито. Красиво и качественно. Адрес и телефон. Красноярск.

Реставрация

Доставка БУАЗ Красноярск

Доставка действительно быстрой. Были натуральные продукты. Заказывали: буженину, сосиски, сосиски, сосиски, сосиски. Адрес и телефон. Красноярск.

Реставрация

Копирование документов 15000 руб/день

Открыли 12 лет. Лично выполняем и работаем. Адрес и телефон. Красноярск.

Площадь: 1209 м²

Адрес: Красноярский край, Железнодорожный, Покосный проезд 23

Смотреть карту

На базе бывшего МСЧ-73. Отдельная территория. Две кран-балы. Высокие потолки в цеху. Пожарная сигнализация. Р5 в наличии есть ещё площади, как больших так и меньших размеров. Состояние как новое. Документы на руки и подает под любую форму расчёта. Доставка Топ. Расчёт.

26-06-2018_09-19...zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15...zip upvs.lar Windows6.1-K891...m... Показать все

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nevizhnost/pomeshenie_-_proizvodstvo_sklad_garazh_-1478m.kv_1291356373

Помещение - производство, склад, гараж - 1478 м.кв - 5 912 000 ₽

На 12000000, 12 июля в 18:18 № 111146

Добавить в избранное Добавить закладку

8 963 191-62-22 Написать сообщение

Мечтаю жить на Авито с марта 2017. Завершено 1 объявление.

11 объявлений пользовались

Адрес: Красноярский край, Железнодорожный, Покосный проезд 23

Реставрация

Купить ангар по низкой цене!

Жидкий Ангары на основе пенополиуретана от компании Ангары. Наши работы. Контакты. Адрес и телефон.

Реставрация

Крышкосъемники

Жидкий Ангары. Адрес и телефон.

Реставрация

Принимаясь в эксплуатацию под 13%

Обеспечение автострахования. Выплата по страховке. Адрес и телефон. Красноярск.

Площадь: 1478 м²

Адрес: Красноярский край, Железнодорожный, Покосный проезд 23

Смотреть карту

26-06-2018_09-19...zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15...zip upvs.lar Windows6.1-K891...m... Показать все

https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Classifieds archive online

900376 [выйти] | логин: 2306 [+] | выгрузка

Назад к поиску

Участок 52 сот. (промназначения)

achinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniya_1174765091

₽1,500,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Роман Сергеевич	Тип	частное
Телефон	89135780578	Номер	1174765091
Адрес	Красноярский край, Ачинск, Южная Промзона тер	Метро	не задано
Расположение	Россия, Ачинск		
Дата публикации	Mon May 08 2017		
Дата обновления	Mon May 08 2017		
Дата скачивания	Mon May 08 2017		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продан участок 5200 кв.м. Участок расположен сразу же за территорией дпк (границит с территорией автозаполны 1907). Свет, тепло. Так же возможна продажа плит стеновых и фбс.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Фото отсутствует

22-06-2018_12-50....zip 26-06-2018_09-19....zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15....zip upvs.rar Показать все

https://www.avito.ru/achinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37_7_sot_promnaznacheniya_985124918

Участок 37.7 сот. (промназначения)

№ 985124918, размещено 7 августа в 10:27 по 3078 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить в закладки](#)

8 965 915-44-33

Написать сообщение

Виттор
Членов нет
на Avito с марта 2017

2 объявления на Avito

Адрес:
Красноярский край, Ачинск

Рейтинг

Новый ГАЗ Соболь в Красноярске
Выпущен один на все изданы ГАЗ. Состояние с идеальным дизайном кузова!
Виттор Ачинск-Сибирь, красноярский.ру Адрес и телефон Красноярск

Рейтинг

Кредит от 10.9% в Почта Банке
От 50 тыс. до 1.5 млн руб.
Заслужили кредит? Решайте за 1 минуту! Ссылка-заявка на кредитовании.ру

Рейтинг

ХАЛВА - карта от СОЮЗБАНКА
Воспользуйтесь оформлением до 15% на карту, до 15% на карту, до 15% на карту

Земельный участок
Халва-Полтора Халва-Полтора Халва-Полтора
Халва-Полтора Халва-Полтора Халва-Полтора
Халва-Полтора Халва-Полтора Халва-Полтора

Площадь: 37.7 сот

Адрес: Красноярский край, Ачинск [Смотреть карту](#)

ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ ФИЗ ЛЮДИ
Срочно в связи с переездом.
Продан три участка земли под ИЖС, либо под пром. застройку.

22-06-2018_12-50....zip 26-06-2018_09-19....zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15....zip upvs.rar Показать все

1507 10.08.2018

https://www.avito.ru/uchastki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_sotomaznacheniya-121445127

Все объявления в Яндексе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленное

Участок 1.2 га (промназначения)

№ 1214451275, размерами 1 км х 10 км 42 м 522 (н/б)

Добавить в избранное Добавить зачетку

Площадь: 120 сот.

Адрес: Красноярский край, Ачинск, ул. Давыдовского 38

Смотреть карту

Продам земельный участок площадью 120 сот. (1.2 га) с кадастровым номером 1214451275. Участок находится в границах населенного пункта Ачинск, в границах территории, отведенной под размещение объектов складского назначения. Участок находится в собственности ООО "Ачинск-Склад".

8 902 923-56-44

Написать сообщение

Статус: Активен
На Авито с февраля 2014
Закреплено 5 объявлений

11 объявлений пользователя

Адрес: Красноярский край, Ачинск, ул. Давыдовского 38

Реклама: Кредит от 10.9% в Почта Банк. От 50 тыс. до 1.5 млн руб. Решение онлайн за 1 минуту. До 1 000 000 руб. От 1 года до 10 лет. Репутация до 100%. Сопровождение юристами.

Реклама: Большие кредиты в Банке «АТБ». Выгодная ставка и быстрое оформление. Получите до 5 млн в кредит или на карту. Улучшите условия. Снизьте ставку. Ставка от 10%. Выгодные условия. АТБ. Адрес и телефон.

Реклама: Приемлемые предложения под 13%. Ставки ниже рыночных. Выплаты по графику. Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Адрес и телефон.

22-06-2018_12-50...zip 26-06-2018_09-19...zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15...zip upvslar Показать все

https://www.avito.ru/uchastki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_1487m-628599909

Все объявления в Яндексе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Помещения / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1487м²

№ 628599909, размерами 4 августа в 17:37 м 3252 (н/б)

Добавить в избранное Добавить зачетку

Площадь: 1487 м²

Адрес: Красноярский край, Ачинск, Южная промзона квартал 1, строение 7.

Смотреть карту

Продам помещение свободного назначения площадью 1487 м². Помещение находится в границах населенного пункта Ачинск, в границах территории, отведенной под размещение объектов складского назначения. Помещение находится в собственности ООО "Ачинск-Склад".

8 962 071-05-14

Написать сообщение

Статус: Активен
На Авито с августа 2014
Закреплено 10 объявлений

5 объявлений пользователя

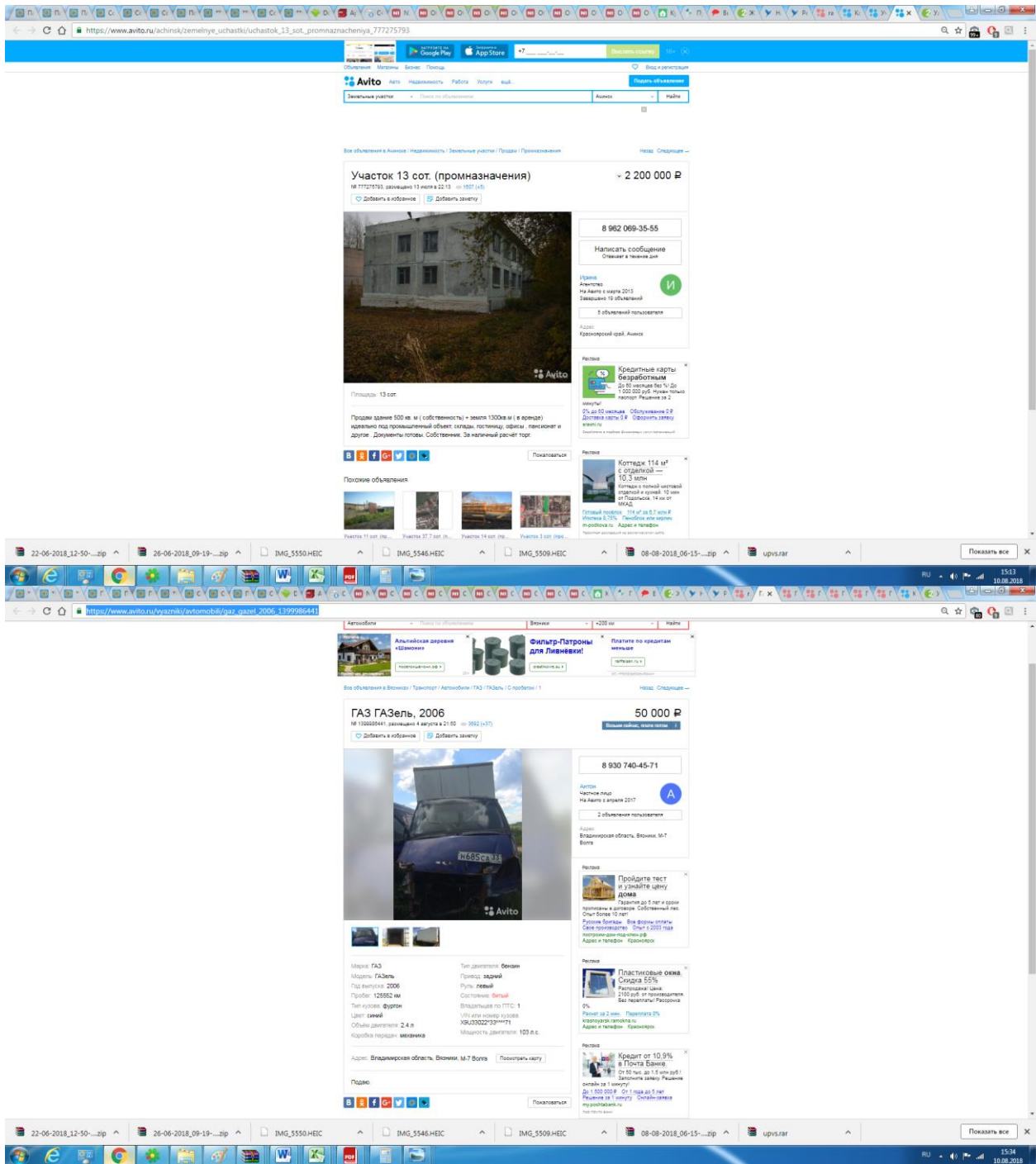
Адрес: Красноярский край, Ачинск, Южная промзона квартал 1, строение 7.

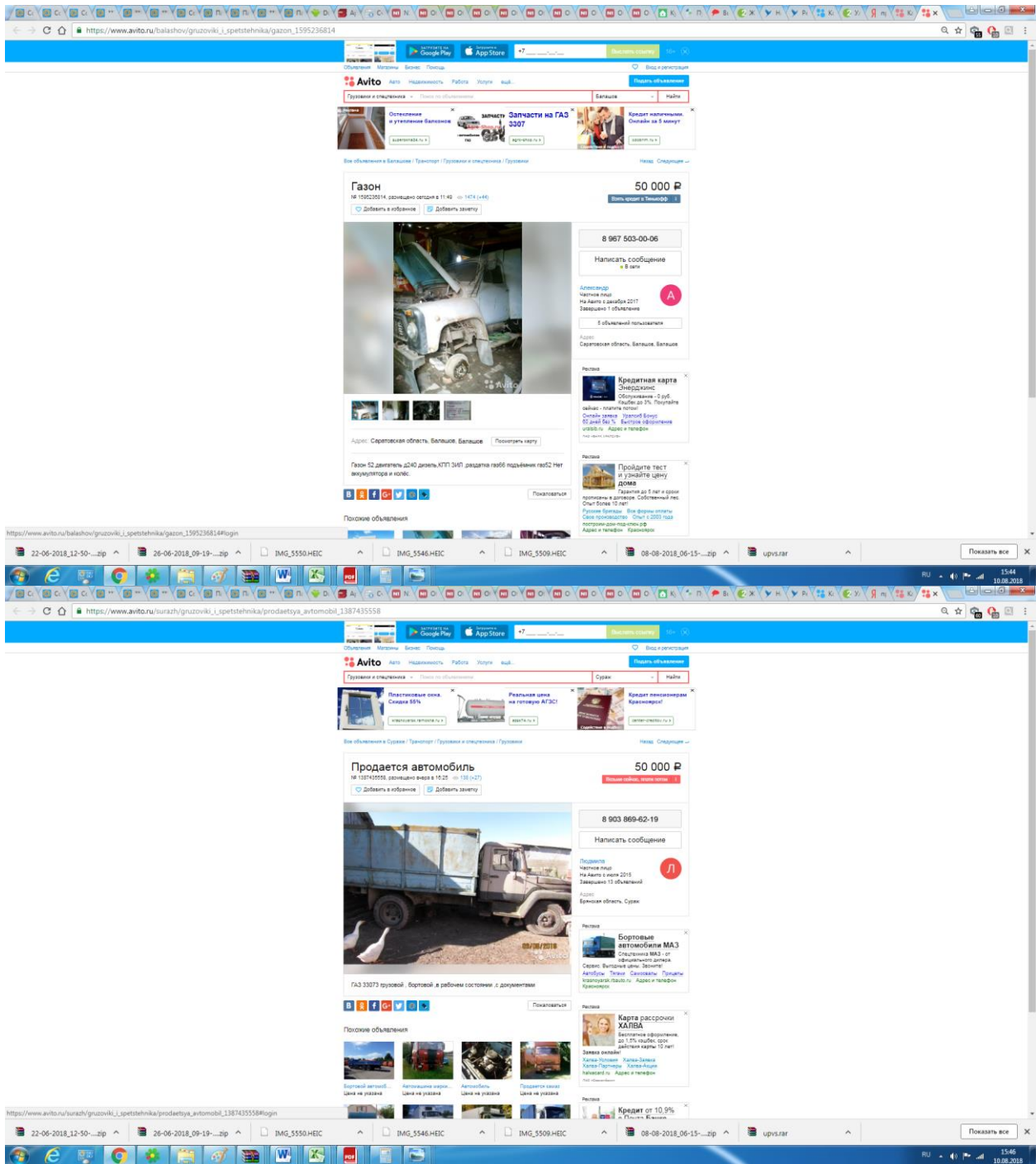
Реклама: Помощь с кредитом с низкой ставкой! Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Адрес и телефон.

Реклама: Трех комнатная 3-комнатная квартира. Помещение в центре города. От 50 тыс. руб. за 1 кв. м. Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Адрес и телефон.

Реклама: Пластиковые окна. Скидка 63%. Помещение в центре города. От 50 тыс. руб. за 1 кв. м. Помощь в оформлении. Помощь в оформлении. Адрес и телефон.

22-06-2018_12-50...zip 26-06-2018_09-19...zip IMG_5550.HEIC IMG_5546.HEIC IMG_5509.HEIC 08-08-2018_06-15...zip upvslar Показать все





Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Дата выдачи: "20" ноября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи объекта недвижимого назначения от 30.07.2008

Субъект (субъекты) права: Трофимов Песенни Анатолийевич, дата рождения 12.04.1955, место рождения: г. Красноярск, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04-00 № 620893, выдан 06.06.2004 УФД Свердловского района, Красноярск, кол подразделения 2-008, адрес постоянного места жительства: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Сулеймановская, д. 117, кв. 191

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 26,2 кв. м, этаж: первый, адрес объекта: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. им. академика Вавилова, д. 54, строение 54

Кадастровый (или условный) номер: 24-30-070201-0021-200023-1002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" ноября 2008 года сделана запись регистрации № 24-24-01/160/2008-634

Регистратор
Крюкова И.А.
(подпись)

2418 039530

Лом 2
S = 26,2

Форма выписки из технического паспорта
утверждена приказом
№ 59 от 02.06.2003-10-01 филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация» по
Красноярскому краю

Российская Федерация
Красноярский край
Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ
ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
(для регистрации прав)

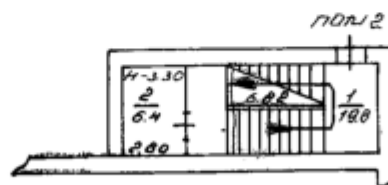
№ 1 стр. 54 по улице академика Вавилова Лит. В⁶⁹ В⁷⁰ В⁷¹

Инвентарный номер	04:401:001:010303970:0028:20002					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	24:50:000000:0000: 04:401:001:010303970:0028:20002					
Предыдущий кадастровый номер						
Последующий кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "18" ноября 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учёта)

Лист
запись

Площадь пола 1.80



Лит. В 69
Н - 360

ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю		Име. №
		Кварт. №
Лист №	ПОСТРОЕНИЕ ПЛАН на здании строение Лит. В 69 В 69 по ул. Академика Вавилова домов. № 1 стр. 1 г. Красноярск	Масштаб 1:200
Дата		Подпись
18.11.05	Исполнитель Спиридонова	Спиридонова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение №2а

к плану нежилого здания лит.В69 В70В71 по ул. Академика Вавилова,1,стр.54
Пом 2 в Лит В69

этаж	номер помещения или квартиры	номер комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, каб. Врача, магазин, столовая, кухня коридор, и т.д.)	общая полезная	площадь по внутреннему обмеру										
					в том числе										
					учрежденческая	торговая	культурно-просветительская	лечебно-санитарная и детских учреждений	торговая, общественное питание	складская	производственная	служебно-подсобная	прочая	внутренняя высота помещений	
ОТМ. - 1,80															
2	1		лестничная клетка	19.8											
	2		тепловой пункт	6.4									19.8		3.30
			Итого по Пом 2 :	26.2									6.4		
													26.2		
													</		

Описание объекта недвижимости

рес (местоположение) г. Красноярск, Свердловский район, ул. академика Вавилова, 1, стр. 54

Наименование объекта недвижимости

Нежилое помещение на отметке -1,80 в трех этажном панельном здании с нежилым пристроем

Литер В⁶⁶ Этаж отм -1,80

Номер(а) на поэтажном плане Пом. 2

Назначение промышленное

Общая площадь помещения (м²) 26,2

Основная площадь (м²) 26,2

Внутренняя высота (м) 3,30.

Другая информация:

Имеется централизованное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция.

Процент износа по зданию 31%

Примечание

Год ввода в эксплуатацию-1958,г.

"18" ноября 2005г.

Исполнил

(Спиридонова О.)

"18" ноября 2005г.

Проверил

(Андреева Т.В.)

М.П.



Последующие обследования

за завершения работы	" "	г.	" "	г.	" "	г.
подписал:						
проверил:						

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 6 февраля 2007г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 09.01.2004г.

Субъект (субъекты) права

Гражданин России Трофимов Евгений Анатольевич, пол мужской, дата рождения 12.04.1956г., паспорт: серия 04 00 №620893 код подразделения 242-008, выдан 06.06.2001г. УВД Свердловского района г.Красноярск, проживающий по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права

собственность

Объект права

Кадастровый номер: 24:50:000000:0000:0113285:029:0009
Нежилое помещение №9 общей площадью 26.20 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.им. академика Вавилова, д.1, строение 54,

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 января 2004 года сделана запись регистрации № 24:01:27.2004:79.

Государственный регистратор

Т. А. Кирличенко



Серия 24 Е 3 № 591120

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 7 февраля 2007г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 09.01.2004г.

Субъект (субъекты) права

Гражданин России Трофимов Евгений Анатольевич, пол мужской, дата рождения 12.04.1956г., паспорт: серия 04 00 №620893 код подразделения 242-008, выдан 06.06.2001г. УВД Свердловского района г.Красноярска, проживающий по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права

собственность

Объект права

Кадастровый номер: 24:50:000000:0000:0113285:029:0010
Нежилое помещение №10 общей площадью 44.80 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.им. академика Вавилова, д.1, строение 54,

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 января 2004 года сделана запись регистрации № 24:01:27.2004:80.

Государственный регистратор

Н. А. Крюкова

(подпись)

М.П.

Серия 24 Б 3 № 59-1123

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долганско-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 28 февраля 2005г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 12.01.2005г.

Субъект (субъекты) права

Гражданин(ка) России Трофимов Евгений Анатольевич, дата рождения 12.04.1956г., паспорт: серия 04 00 №620893 код подразделения 242-008, выдан 06.06.2001г. УВД Свердловского района г.Красноярска, прожив по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права

собственность

Объект права

Условным

номер:

24:50:000000:04:401:001:010303970:0030:20

Нежилое помещение №20 общей площадью 40.80 кв.м, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.им. академика Вавилова, д.1, стр. 51

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 28 февраля 2005 года сделана запись
регистрации № 24-24-01/024/2005-300

Государственный регистратор



И. А. Голубева

(подпись)

М.П.

Серия 24 ДН № 0000006

С = 40,8 Пом 20 (между 1 и 3 этажами)

Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

ВЫПИСКА №04:401/2006-47258

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

"06" октября 2006г

Настоящая выписка выдана: Трофимову Евгению Анатольевичу

(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

на предмет регистрации прав по состоянию на "28" сентября 2006г

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) помещение
(нужное подчеркнуть)

Инвентарный номер: 04:401:001:010303970:0030:20020

Предыдущий инвентарный номер: -

Кадастровый номер: 24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030:20020

Предыдущий кадастровый номер: -

Реестровый номер: 280906:001:010303970:0030:20020

Адрес(местоположение): Красноярск, Свердловский район,
ул. им. академика Вавилова, 1, стр. 51,
пом 20

Предыдущий адрес (местоположение): -

Тип(вид): помещение

Назначение: нежилое

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер	B114-B124, B126, B127
Год ввода в эксплуатацию, постройки (нужное подчеркнуть)	1958, 1973
Общая площадь объекта * (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м.	-
Этажность	6/1
Подземная этажность	подвал
Материал стен	ж/б панели, ж/б блоки, ж/б колонны, бетонные блоки, кирпичные

Нет

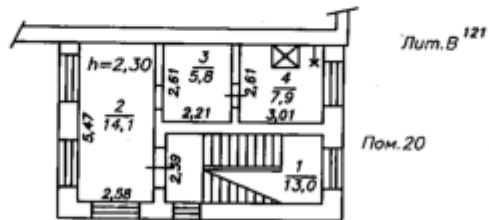
(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	2
Номер(а) на поэтажном плане	20
Общая площадь (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м	40,8
Высота помещений	2,30
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении (нужное подчеркнуть) 24 004 254199	4

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в целом.

2 этаж отм. 2,70



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" филиал по Красноярскому краю КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		Инв. N
		Квартал N
Лист N1	Позитивный план на здание Лит В ¹²¹ по ул. им. академика Вавилова N 1 стр. 51 г. Красноярск	Масштаб 1:200
Дата		Подпись
28.09.2006	Исполнил Чебах Т. Н.	<i>[Signature]</i>
28.09.2006	Проверил Мельникова О. И.	<i>[Signature]</i>

Приложение №

NAME

[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, г.Свердловскому и
Таймырскому (Дудинскому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 4 декабря 2006г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилых помещений от 30.12.2004г.

Субъект (субъекты)
права

Гражданин(ка) России Трофимов Евгений Анатольевич,
дата рождения 12.04.1956г., паспорт: серия 04 00
№620893 код подразделения 242-008, выдан 06.06.2001г.
УВД Свердловского района г.Красноярска, прожив. по
адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск,
ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права

собственность

Объект права

Кадастровый номер:
24:50:000000:0000:04:401:001:010303970:0030:0001:20022
Нежилое помещение №22 общей площадью 41,10 кв.м,
по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск,
ул.им. академика Вавилова, д.1, строение 51,

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека,
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 7 февраля 2005 года сделана запись
регистрации № 24-24-01/028/2005-004.

Государственный регистратор

Т. А. Кирпиченко



Серия 24-1-3 № 326633

Лоч.22 (м-гу 3 и III) S = 41,1

Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

ВЫПИСКА №04:401/2006-53980

ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

"30" ноября 2006г

Настоящая выписка выдана: Трофимову Евгению Анатольевичу

(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

на предмет регистрации прав по состоянию на "13" ноября 2006г

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) помещение
(нужное подчеркнуть)

Инвентарный номер: 04:401:001:010303970:0030:20022

Предыдущий инвентарный номер: -

Кадастровый номер: 24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030:20022

Предыдущий кадастровый номер: 24:50:000000:0000:04:401:001:010303970:0030:0001:20022

Реестровый номер: 131106:001:010303970:0030:20022

Адрес(местоположение): Красноярск, Свердловский район,
ул. им. академика Вавилова, 1, стр. 51,
пом. 22

Предыдущий адрес (местоположение): г. Красноярск, ул. им. академика Вавилова, № 1, стр. № 51, пом. № 22.

Тип(вид):

помещение

Назначение:

нежилое

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер	B114-B124, B126, B127
Год ввода в эксплуатацию, постройки (нужное подчеркнуть)	1958, 1973
Общая площадь объекта * (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м.	-
Этажность	6/1
Подземная этажность	подвал
Материал стен	ж/б панели, ж/б блоки, ж/б колонны, бетонные блоки, кирпичные

Нет

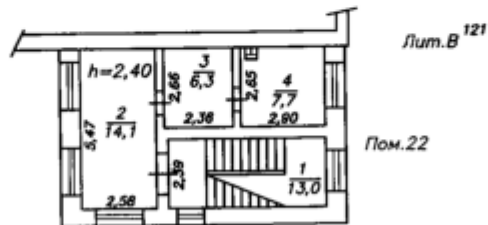
(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	3 отп. 8,10
Номер(а) на поэтажном плане	22
Общая площадь (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м	41,1
Высота помещений	2,40
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении (нужное подчеркнуть)	4

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в целом.

3 этаж отм. 8,10



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ФИЛИАЛ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		Инв. N
Лист N1		Квартал N
Поздний план на		Масштаб
здание Лит. В		1:200
по ул. им. академика Вавилова		Подпись
N 1 стр. 51		
г. Красноярск		
13.11.2006	Исполнил	Чебох Т. Н.
13.11.2006	Проверил	Мельникова О. И.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к плану здания № 1, стр. № 51 по ул. им. академика Вавилова Лит. В¹²⁸

ИНВ. № _____

[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю, Эвенкийскому и
Таймырскому (Долганско-Ненецкому) автономным округам

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 9 февраля 2005г.

Документы-основания Договор купли-продажи от 30.12.2004г.

Субъект (субъекты) Гражданин(ка) России Трофимов Евгений Анатольевич,
права дата рождения 12.04.1956г., паспорт: серия 04 00
№620893 код подразделения 242-008, выдан 06.06.2001г.
УВД Свердловского района г.Красноярска, прожив. по
адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск,
ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права собственность

Объект права Условный номер:
24:50:000000:04:401:001:010303970:0030
Нежилое помещение №24 общей площадью 41.40 кв.м,
по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск,
ул.им. академика Вавилова, д.1, строение 51.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 9 февраля 2005 года сделана запись
регистрации № 24-24-01/028/2005-006.

Государственный регистратор:

Е. В. Лефлер

(подпись)

М.П.

Серия 24 ДА № 000597

Пом 24 (III-а этаж) 41,442

Форма
Утверждена приказом
№59 от 02.06.2003г.
Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Красноярскому краю

Российская Федерация
Красноярский край
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА нежилого помещения

расположенного по адресу:

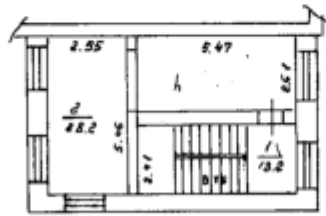
Город **Красноярск**
Район города **Свердловский**
Населенный пункт района

№ 1 стр.51 по улице (пр) **академика Вавилова (Лит.В118, В119,В121)**

Инвентарный номер	04:401:001:010303970:0030					
Кадастровый номер пом. 23	24	50	000000	0000	04:401:001:010303970:0030:0001	20023
Кадастровый номер пом. 24	24	50	000000	0000	04:401:001:010303970:0030:0001	20024
Предыдущий кадастровый номер						
Последующий кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 18 ноября 2005г..
(указывается дата обследования объекта учета)

отм. 14,400



пол. 24

Филиал		Имя. №
		Квартал №
Лист №	Проектный ПЛАН на строительство Лип. В. 121 по ул. Вавилова домов. № 1 кв. №	Масштаб 1:200
Дата	г. Красноярск	Подпись
9.08.04	Исполнитель Казакова	В.А.
9.08.04	Проверил Ситникова	С.И.

Описание объекта недвижимости

Адрес (местоположение) г. Красноярск, Свердловский район, ул. академика Вавилова, 1 стр.51

Наименование объекта недвижимости

Нежилые помещения, расположенные в шестизэтажном здании из кирпича и железобетонных плит.

Литер B118, B119, B121

Этаж - технический

Номер(а) на поэтажном плане : пом.23, пом. 24

Назначение подсобное

Общая площадь здания (помещения) (м²) - 3286,4 в т.ч. пом. 23 – 3245,0, пом. 24 – 41,4
в том числе:

Основная площадь (м²) 3286,4 в т.ч. пом. 23 – 3245,0, пом. 24 – 41,4

Внутренняя высота (м). 2,88; 3,26; 3,57; 3,97

Другая информация: имеется электроосвещение, центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, вентиляция, канализация.

Процент износа 36%

Примечание : Год ввода в эксплуатацию – 1973г.

18.11.2005г..

18.11.2005г.



(Казакова Т.В.)

(Ситкина Е.П.)

Последующие обследования


Дата завершения работы	“ ” г.	“ ” г.	“ ” г.
Исполнил:			
Проверил:			

Приложение №2а

Инв. №

к плану нежилого здания лит. В¹¹⁴ – В¹²⁷ по ул. академика Вавилова, 1, стр. 51
пом. 23 пом. 24 в лит. В¹¹⁸ В¹¹⁹ В¹²¹

пом.23			пом.24 в лит В ¹¹⁸ В ¹¹⁹ В ¹²¹			площадь по внутреннему обмеру								
Номер помещения или квартиры	Номер комнаты	Назначение частей помещений (жилая, конторская, классная, больничная, каб. врача, магазин, столовая, кухня, коридор, туалет и т.д.)	Общая полезная	в том числе							складское	служебно- подсобная	прочая	внутренняя высота комнаты
				учрежденческая	жилая	культурно- просветительная	коммунально- бытовая	лечебно-санитарная и детских	торговая	промышленная				
23	1	подсобное	2907,0									2907,0		4,65 2,88
	2	маш.отделение лифта	20,2									20,2		
	3	трансформаторная	26,2									26,2		
	4	лестничная клетка	13,5									13,5		3,97
	5	коридор	4,8									4,8		
	6	подсобное	51,7									51,7		
	7	подсобное	12,2									12,2		3,57
	8	маш.отделение лифта	12,2									12,2		
	9	коридор	62,8									62,8		
	10	маш.отделение лифта	8,4									8,4		
	11	коридор	64,1									64,1		3,26
	12	маш.отделение лифта	20,2									20,2		
	13	коридор	13,8									13,8		
	14	подсобное	14,7									14,7		
	15	лестничная клетка	13,2									13,2		
		Итого по пом.23	3245,0									3245,0		
24	1	лестничная клетка	13,2									13,2		
	2	подсобное	28,2									28,2		3,40
		Итого по пом.24	41,4									41,4		
		Всего по пом.23,24	3286,4									3286,4		


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

18 февраля 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: Договор купли-продажи доли в нежилом помещении от 15.05.2007; Решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 30.01.2006; Соглашение о прекращении права долевой собственности от 11.01.2010; Договор купли-продажи доли в нежилом помещении от 26.07.2007.

Субъект (субъекты) права: Профилев Евгений Анатольевич, дата рождения 12.04.1956, место рождения г. Горький, Красноярск, гражданин Российской Федерации, пол мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серия 04-06 № 620893, выдан 06.06.2001, УФД Свердловского района г. Красноярска, код подразделения 242-008, адрес постоянного места жительства: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Сулдонрогская, д. 117, кв. 191.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 18/106.

Объект права: Помещение, назначение нежилое, общая площадь 1444,1 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Академика Навоиова, 1, стр. 34, пом. 28.

Кадастровый (или условный) номер: 24-50-070201-0021-04-401-001-010301970-0029-20028

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 февраля 2010 года сделана запись регистрации № 24-24-01/008/2010-070


 Регистрационный номер: 24-18-452502

Подпись: _____
 (подпись)

Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра и картографии
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Красноярскому краю

Отделение: Красноярское
Участок:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

«Нежилое помещение»

(наименование согласно правоустанавливающих документов заказчика)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ	Красноярский край
Административный район	
Почтовый индекс	
Муниципальное образование (городской округ, сельское или городское поселение)	Красноярск, г
Населенный пункт (город, поселок, село, станция, деревня, хутор, кишлак, аул и др.)	
Район города (тип, наименование)	Свердловский район
Улица, переулок, проспект и т.п.	им Академика Вавилова, ул
дом №	1#стр.54
корпус №	строение № 54
Литера	B245, B246, B69, B70, B71
пом. №	пом.28
Тип и номер этажа	Этаж №2
в Литере	B69

Местоположение по документу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Академика Вавилова, 1, строен.54, пом.28

Инвентарный номер	04:401:001:010303970:0029
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Инвентарный номер помещения	04:401:001:010303970:0029:10028
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «30» января 2009г.

Руководитель
(уполномоченное лицо)



Тин-Шан Е.В.
(Фамилия И.О.)

I. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Общая площадь, м2	27331.6
Количество надземных этажей	3
Количество подземных этажей	0
Иные этажи и их тип	

II. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
B69	Основное пом.28	$31.24 \times 8.61 + 1.50 \times 0.12 + 1.48 \times 0.15 - 0.26 \times 3.05 + 36.90 \times 32.00$	1449.4	5.40	7827

Итого площадь застройки (код 001): 1449.4

III. Описание конструктивных элементов помещения, его основных частей и определение износа

Литера: B69Год завершения строительства: 1958Число этажей: 1Группа капитальности: IВид внутренней отделки: простаяТип этажей: Этаж

Для незавершенного строительства степень готовности (процент): _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Уд. вес констр. элементов с поправ.	Износ в %	% износа	Текущие изменения	
										Износ в %	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент				5						
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные, железобетонные монолитные	трещины в местах сопряжения	22	1	22	30	6.6		
	б) перегородки		кирпичные	трещины в местах сопряжения							
3	Перекрытия	чердачное			7	1	7	30	2.1		
		междуетажное	сборные плиты	волосные трещины в нижних плитах							
		подвальное									
4	Крыша				8						
5	Полы		бетонные	выбоины	12	1	12	40	4.8		
6	Проемы	оконные	двойные	часть приборов повреждена или отсутствует	9	1	9	50	4.5		
		дверные	металл, дерево	удовлетворительное							
7	Внутренняя отделка		простая	щели между листами	12	1	12	30	3.6		
8	отопление		центральное водяное (паровое)	удовлетворительное	18	1	18	50	9		
	водопровод		от центральной сети	удовлетворительное							
	канализация		центральная	приборы частично повреждены							
	горяч. водоснаб.		центральное	удовлетворительное							
	ванны										
	электроосвещение		центральное	потеря эластичности изоляции							
	радио										
	телефон										
	вентиляция		приточно-вытяжная	удовлетворительное							
	лифты										
9	Прочие работы		лестницы железобетонные, лестницы металлические	удовлетворительное	7	1	7	30	2.1		

Итого: 100 X 87 X 32.7

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{износа}(\text{гр.9}) * 100 / \text{уд.вес}(\text{гр.7}) = 38$

V. Экспликация к поэтажному плану помещения

Этаж, тип этажа	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты
				Общая площадь	в том числе									
					Торговая	Служебно-подсобная	Автомойка	Автосалон	Автосервис	Автостоянка	Автотехцентр	Административно-управленч	АЗС	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	пом.28	1	Торговый зал	1170.9	1170.9									5.10
2	пом.28	2	сан.узел	4.9		4.9								3.30
2	пом.28	3	Лестничная клетка	19.1		19.1								3.30
2	пом.28	4	Подсобное	7.2		7.2								3.30
2	пом.28	5	Подсобное	7.7		7.7								3.30
2	пом.28	6	Торговый зал	97.6	97.6									5.10
2	пом.28	7	Лестничная клетка	91.9		91.9								4.60
2	пом.28	8	Подсобное	33.3		33.3								4.60
2	пом.28	9	Подсобное	2.4		2.4								4.60
2	пом.28	10	Подсобное	9.1		9.1								4.60
Итого по помещению пом.28				1444.1	1268.5	175.6								

VI. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные здания (строения)		Служебные строения		Сооружения		Всего	
		Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
30.01.2009	1969	30890	19152					30890	19152
30.01.2009	2009							x61	1168272

VII. Балансовая стоимость (в руб.)


Литера	Стоимость по состоянию на . . .	Примечание
1	2	3


VIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

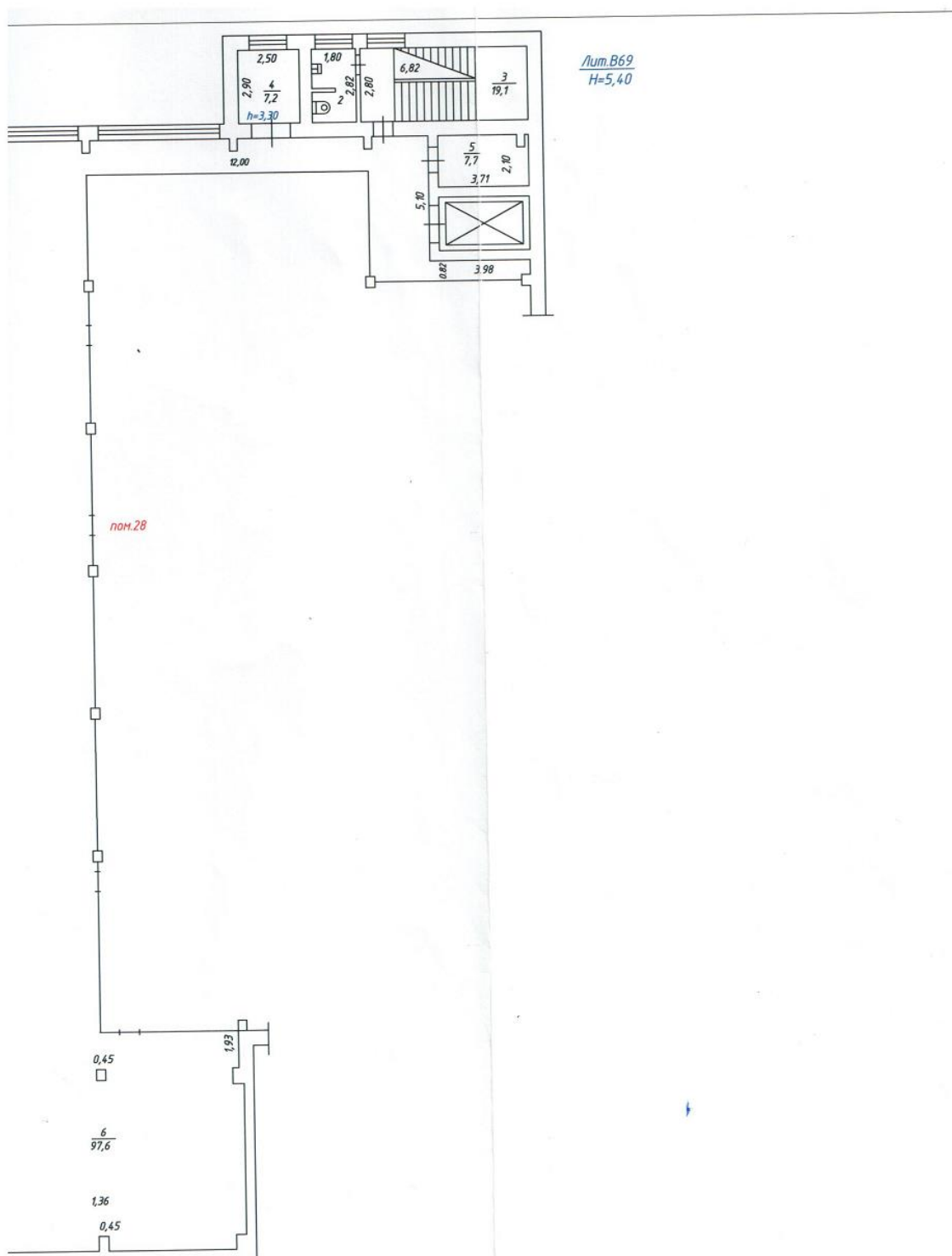
№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1	План земельного участка		
2	Позтажный план	31.03.2009	1

IX. Особые отметки

Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение ведения реестра)	

« 06 » февраля 2013г. Исполнил  / Головацкая Е. В. /
подпись Фамилия И.О.

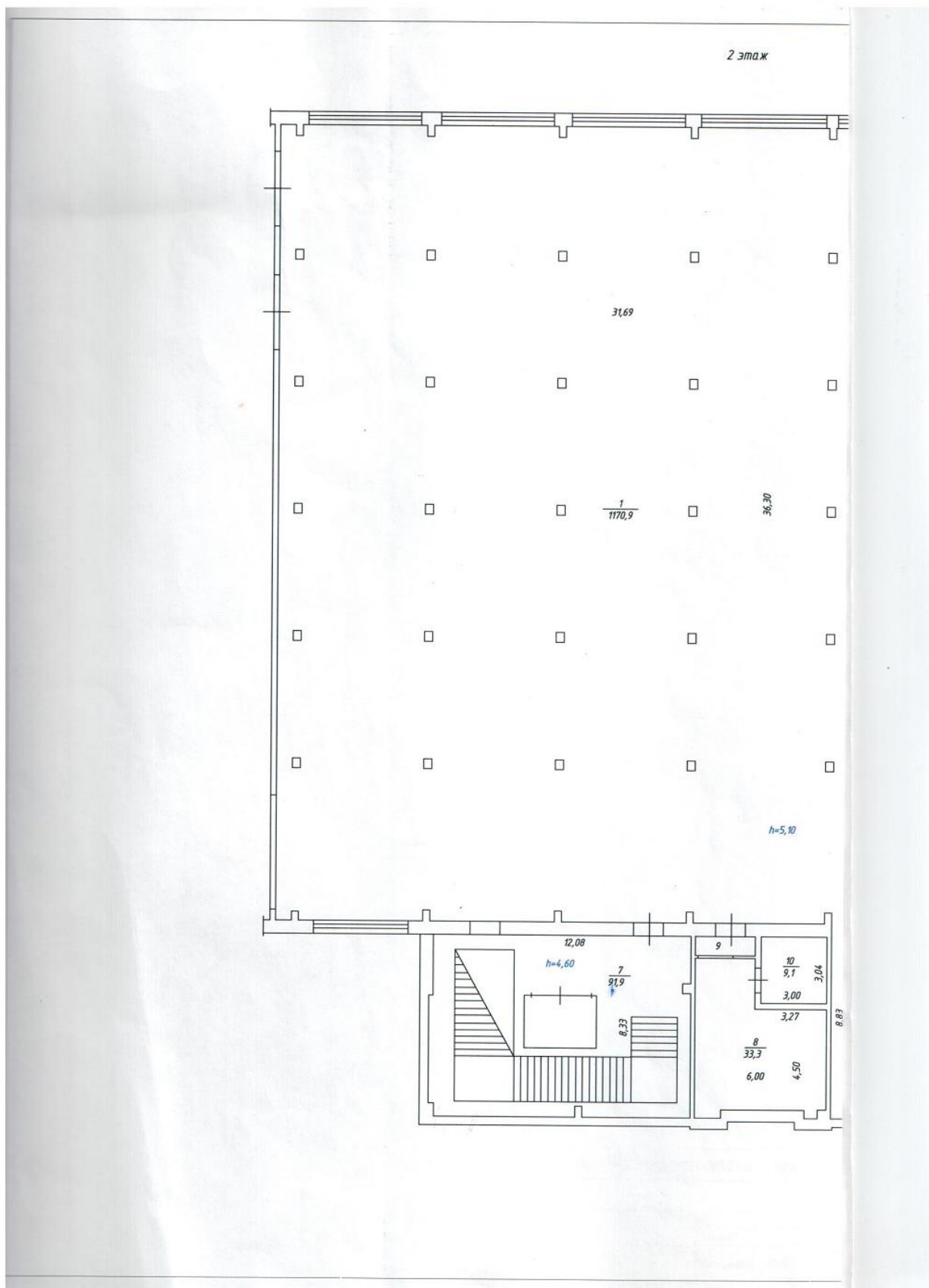
« 06 » февраля 2013г. Проверил  / Тин-Шан Е. В. /
подпись Фамилия И.О.



Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехиндентаризация - Федеральное БТИ" по Красноярскому краю

Позтажний план на нежилое помещение

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	г. Красноярск здание Лит. В69 ул. им. Академика Вавилова дом № 1, стр. 54, пом. 28	Лист	1
Руководитель группы	Тун-Шан Е.В.		06.02.2013		Листов	1
Техник	Головацкая Е.В.		06.02.2013		Масштаб	1:200




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной регистрационной службы
 по Красноярскому краю

Дата выдачи: 20 ноября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от 30.06.2007

Субъект (субъекты) права: Трофимов Евгений Анатольевич, дата рождения 12.04.1956, место рождения г. Красноярск, гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации серия 40-01 № 620893, выдан 06.06.2004 УФД Свердловского района г. Кемерово, код подразделения 242 060, адрес постоянного места жительства, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Сулеймановская д. 117, кв. 191

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, название: нежилое, общая площадь 1400,9 кв. м, этаж 1, подвал, адрес объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Исидорова Вавилова, 1, стрелка 74, поут. 70

Кадастровый (или условный) номер: 24-50/070201-000/014/001-001-010303970-01-01-20079

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 ноября 2008 года сделана запись регистрации № 24-24-01/2008/2008-211

КРАСНОЯРСКИЙ
КРАЙ

Регистратор: Михеев И. А. (подпись)

24-11-035161

подвал + лестница + помесч (-)
 помесч. 79 S = 1400,9
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

Дата "24" октября 2008г

Лист № 1, всего листов 3

Кадастровый номер 24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030:20079

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

04:401:001:010303970:0030:20079

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

подвал, 1

1.3. Общая площадь помещения

1400,9 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

г. Красноярск, Свердловский район, ул. им. академика Вавилова, 1, стр. 51, пом. 79

Субъект Российской Федерации	Красноярский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	округ
	наименование	городской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Красноярск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	ул.
	наименование	им. академика Вавилова
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения	51	
Литера	B118, B122	
Номер помещения	79	
Иное описание местоположения	г. Красноярск, ул. им. академика Вавилова, №1, стр. №51, часть бывш. пом. № 63.	

1.5. Назначение помещения

нежилов

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(жилов, нежилов)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

(комната, квартира)

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

79

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

Общая площадь изменилась на 2113,8 м², за счет выделенных в отдельные помещения в т.ч. уменьшилась на 39,4 м², за счет введения внутренних перегородок, перепланировки и пересчета площадей.

1.11. Красноярское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Красноярскому краю.

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №53 от 01.11.2007

(наименование органа местной администрации)

Начальник отдела технической инвентаризации
 (полное наименование должности)



Д.А. Попов

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

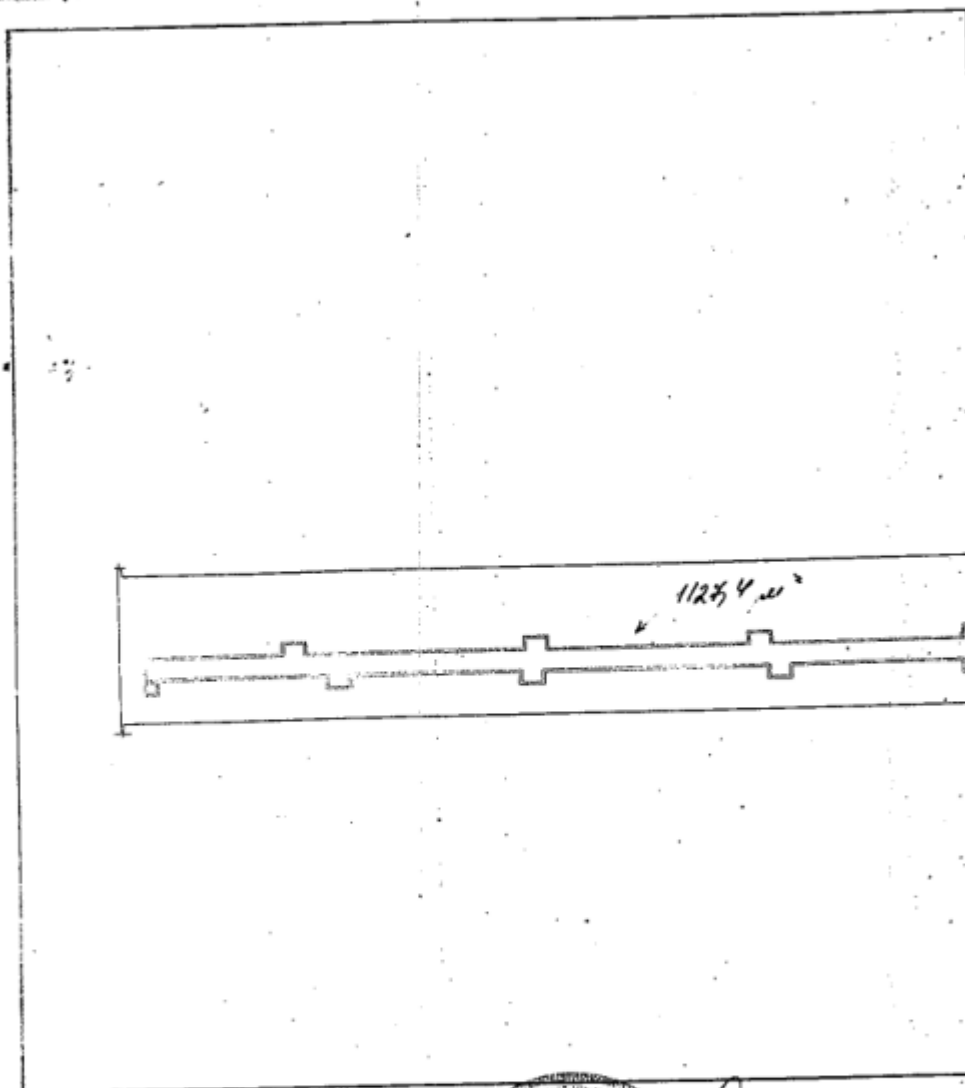
Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер 24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030:20079

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

04:401:001:010303970:0030:20079

2. План расположения помещения на этаже



Без масштаба

Начальник отдела технической инвентаризации
(полное наименование должности)

Исполнитель: Косован А.Н.

Д.А. Попов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

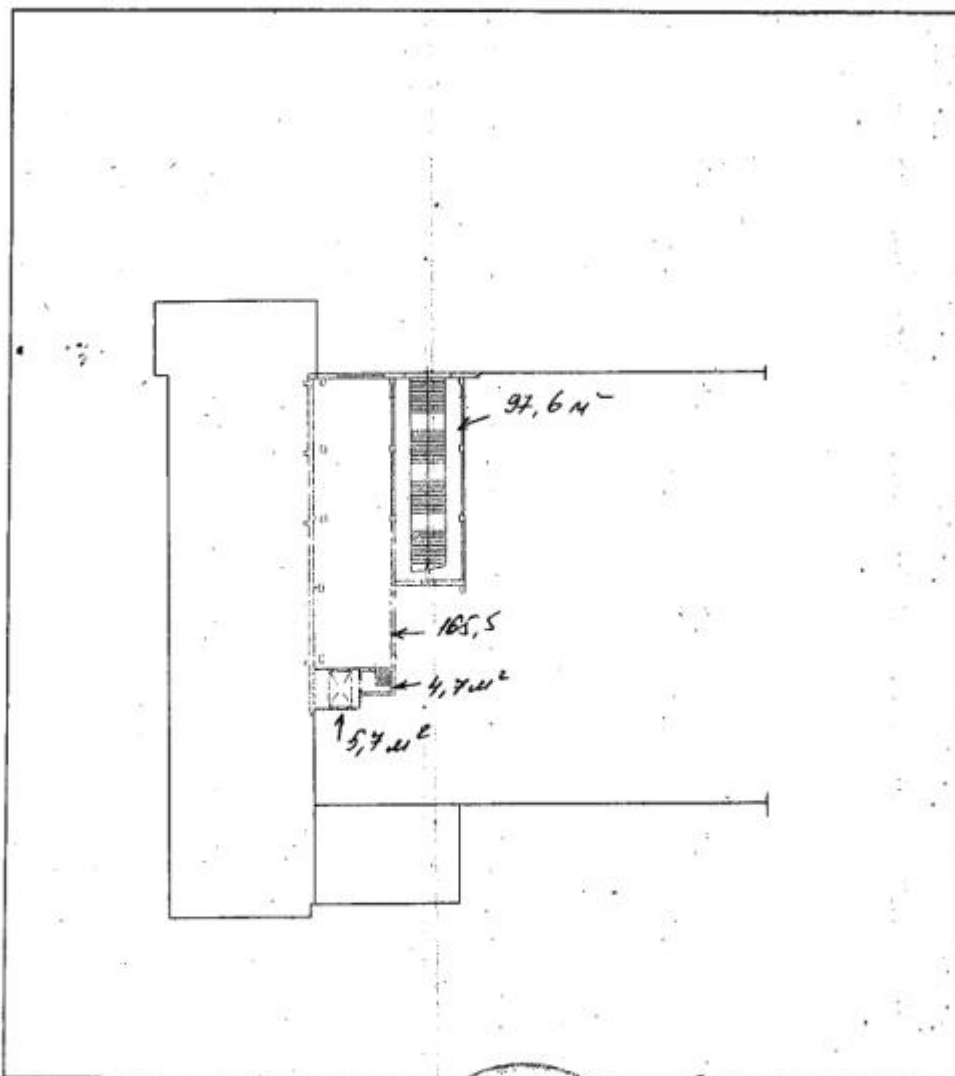
Лист № 3, всего листов 3

Кадастровый номер 24:50:070201:0000:04:401:001:010303970:0030:20079

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

04:401:001:010303970:0030:20079

2. План расположения помещения на этаже



Без масштаба

Начальник отдела технической инвентаризации
(полное наименование должности)

Исполнитель: Косован А.Н.

Д.А.Полов
(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 26 июня 2007г.

Документы-основания Договор купли-продажи от 28.04.2007г.

Субъект (субъекты)
права

Гражданин России Трофимов Евгений Анатольевич,
пол мужской, дата рождения 12.04.1956г., место
рождения гор. Красноярск, паспорт: серия 04 00
№620893 код подразделения 242-008, выдан
06.06.2001г. УВД Свердловского района
г.Красноярска, проживающий по адресу: Россия,
Красноярский край, г.Красноярск,
ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права

общая долевая собственность, 1/4 доля

Объект права

Кадастровый номер:
24:50:07021:0000:04:401:001:010303970:0045
Сооружение - автодорога вдоль северной стороны
корпуса протяженностью 165,00 п.м по адресу:
Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.им.
академика Вавилова, 1

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы,
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 26 июня 2007 года сделана запись
регистрации № 24-24-01/075/2007-442.

Государственный регистратор



(подпись)

Г. А. Михеенко

М.П.

Серия 24ТЗ № 615030

1. Дьяков Евгений Иванович
Доля составляет 1/4.
2. Общество с ограниченной ответственностью «ВИД»
Доля составляет 1/4.
3. Общество с ограниченной ответственностью «КЕЛЛИ»
Доля составляет 1/4.

Государственный регистратор

Г. А. Михеенко

(ПОДПИСЬ)

M.D.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Красноярскому краю

Дата выдачи:

"17" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор дарения нежилого помещения от 12.12.2013

Субъект (субъекты) права: Трофимов Евгений Анатольевич, дата рождения 12.04.1956, место рождения: г. Красноярск, гражданство Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04 00 № 620893, выдан 06.06.2001 УВД Свердловского района г. Красноярска, код подразделения 242-008; адрес постоянного места жительства: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Судостроительная, д.117, кв.191

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 9/10

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14818,6 кв. м, этаж 1-4, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, г. Железнодорожск, ул. Южная, №41И, помещение №3

Кадастровый (или условный) номер: 24:58:0000000:37790

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 24-24-12/006/2014-939

Регистратор

Четверухин



(подпись)

24ЕК 505345



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Железнодорожное отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю

Заявка № 6006 от 27.07.2006г.

ВЫПИСКА № 04:535/ 1006-3233 24.08.06

ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящая выписка выдана

Обществу с ограниченной ответственностью "БТ-9"

(фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)

на предмет оформления

регистрации права

Сведения об объекте капитального строительства / составной части

(нужное подчеркнуть)

Адрес (местоположение) Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, г. Железнодорожск, улица Южная, №41И, помещение №3

Вид помещение Назначение нежилое

Наименование нежилое помещение

Инвентарный номер 04:535:002 000026590.0000.20003

Кадастровый номер 24 58 000000.0000.04:535.002.000026590.0000.20003

Предыдущий кадастровый номер

Техническое описание объекта капитального строительства

Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	<u>железобетонные плиты</u>
Общая площадь объекта (кв.м)	Количество квартир и/или нежилых	
Этажность <u>4</u>	Процент физического износа	<u>17</u>
Дата обследования		

Описание части объекта капитального строительства (квартиры, нежилого помещения)

Общая площадь (кв.м)	<u>14618.6</u>	Количество комнат в квартире, помещений в нежилом помещении
Жилая (основная) площадь (кв.м)		
Дата обследования	<u>17 июля 2006г.</u>	Этаж(и) расположения <u>1-4</u>

Инвентаризационная стоимость на 2006г. составляет

Примечание (особые отметки) помещение образовано в результате раздела помещения с кадастровым №24:58:000000.00:2659, площадь уточнена по результатам инвентаризации

Реестровая запись сделана 11.08.2006г. за № 012.0457

Приложение: технический план объекта;

Начальник



24 003 184622

В.Н.Кочетков

Экспликация
к поэтажному плану объекта,
расположенного в городе (поселке) г. Железнодорожск
по адресу: улица Южная № 41 И
Литера В Этаж 1 Высота помещений по внутреннему обмеру 14.17

№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	из нее		Кроме того, площадь лоджий, балконов и прочих хозяйственных	Всего с холодными помещениями	Примечание
			основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8
Пом. 3							
21	рабочее помещение	5659.7	5659.7			5659.7	14.17
22	лестничная клетка	14.4		14.4		14.4	
23	коридор	8.8		8.8		8.8	
24	подсобная	10.7		10.7		10.7	
25	коридор	17.4		17.4		17.4	
26	подсобная	26.7		26.7		26.7	
27	подсобная	4.1		4.1		4.1	
28	туалет	6.3		6.3		6.3	
29	подсобная	3.2		3.2		3.2	
30	туалет	1.6		1.6		1.6	
31	умывальник	2.0		2.0		2.0	
32	коридор	3.3		3.3		3.3	
33	подсобная	34.3		34.3		34.3	
34	коридор	3.3		3.3		3.3	
35	лестничная клетка	11.0		11.0		11.0	
36	подсобная	19.3		19.3		19.3	
37	электрощитовая	104.8		104.8		104.8	
38	рабочее помещение	7519.9	7519.9			7519.9	14.17
39	лестничная клетка	19.4		19.4		19.4	
40	подсобная	14.9		14.9		14.9	
41	подсобная	35.3		35.3		35.3	
42	лестничная клетка	8.9		8.9		8.9	
43	подсобная	12.7		12.7		12.7	
44	подсобная	13.5		13.5		13.5	
45	умывальник	4.1		4.1		4.1	
46	туалет	12.9		12.9		12.9	
47	туалет	9.0		9.0		9.0	
48	подсобная	2.7		2.7		2.7	
49	коридор	3.4		3.4		3.4	
50	подсобная	35.1		35.1		35.1	2.26
51	подсобная	16.6		16.6		16.6	
52	лестничная клетка	18.2		18.2		18.2	
53	подсобная	9.2		9.2		9.2	
54	подсобная	35.6		35.6		35.6	
Итого :		13702.3	13179.6	522.7	---	13702.3	

Экспликация
к поэтажному плану объекта,
расположенного в городе (поселке) **г. Железнодорожск**
по адресу: **улица Южная** № **41 И**
Литера **В** Этаж **2** Высота помещений по внутреннему обмеру **3.04**

№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	из нее		Кроме того, площадь лоджий, балконов и прочих холодных помещений	Всего с холодными помещениями	Примечание
			основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8

Пом. 3

11	лестничная клетка	14.4		14.4		14.4	
12	подсобная	17.0		17.0		17.0	
13	подсобная	35.0		35.0		35.0	
14	подсобная	5.9		5.9		5.9	
15	подсобная	1.4		1.4		1.4	
16	туалет	0.9		0.9		0.9	
17	умывальник	1.1		1.1		1.1	
18	подсобная	8.3		8.3		8.3	
19	подсобная	7.7		7.7		7.7	
20	подсобная	43.2		43.2		43.2	
21	лестничная клетка	14.7		14.7		14.7	
22	подсобная	18.3		18.3		18.3	
23	лестничная клетка	17.5		17.5		17.5	
24	подсобная	17.4		17.4		17.4	
25	подсобная	35.3		35.3		35.3	
26	лестничная клетка	7.2		7.2		7.2	
27	подсобная	27.1		27.1		27.1	
28	умывальник	10.1		10.1		10.1	
29	коридор	3.7		3.7		3.7	
30	умывальник - туалет	2.5		2.5		2.5	
31	душевая	11.1		11.1		11.1	
32	туалет	4.8		4.8		4.8	
33	подсобная	34.2		34.2		34.2	
34	лестничная клетка	14.4		14.4		14.4	
35	подсобная	16.9		16.9		16.9	
Итого :		370.1	0.0	370.1	---	370.1	

Экспликация
к поэтажному плану объекта,
расположенного в городе (поселке) г. Железнодорожск
по адресу: улица Южная № 41 И
Литера В Этаж 3 Высота помещений по внутреннему обмеру 3

№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	из нее		Кроме того, площадь лоджий, балконов и прочих холодных	Всего с холодными помещениями	Примечание
			основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8
Пом. 3							
18	вентиляционная	39.0		39.0		39.0	
19	лестничная клетка	14.8		14.8		14.8	
20	подсобная	19.5		19.5		19.5	
21	подсобная	33.1		33.1		33.1	
22	подсобная	5.3		5.3		5.3	
23	подсобная	7.9		7.9		7.9	
24	подсобная	1.6		1.6		1.6	
25	подсобная	1.1		1.1		1.1	
26	подсобная	1.4		1.4		1.4	
27	подсобная	7.6		7.6		7.6	
28	подсобная	42.8		42.8		42.8	
29	лестничная клетка	14.7		14.7		14.7	
30	вентиляционная	50.1		50.1		50.1	
31	лестничная клетка	17.5		17.5		17.5	
32	подсобная	17.3		17.3		17.3	
33	вентиляционная	88.7		88.7		88.7	
34	коридор	29.8		29.8		29.8	
35	туалет	7.6		7.6		7.6	
36	туалет	0.8		0.8		0.8	
37	туалет	0.7		0.7		0.7	
38	душевая	21.8		21.8		21.8	
39	подсобная	8.8		8.8		8.8	
40	умывальник	8.4		8.4		8.4	
41	подсобная	70.6		70.6		70.6	
42	лестничная клетка	16.2		16.2		16.2	
43	подсобная	17.0		17.0		17.0	
Итого :		544.1	0.0	544.1	---	544.1	

Экспликация
к поэтажному плану объекта,
расположенного в городе (поселке) г. Железнодорожск
по адресу: улица Южная № 41 И
Литера В Этаж 4 Высота помещений по внутреннему обмеру 2.8

№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь помещения	из нее		Кроме того, площадь лоджий, балконов и прочих холодных	Всего с холодными помещениями	Примечание
			основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8

Пом. 3

17	лестничная клетка	15.2		15.2		15.2	
18	коридор	32.2		32.2		32.2	
19	подсобная	13.4		13.4		13.4	
20	подсобная	38.6		38.6		38.6	
21	душевая	3.2		3.2		3.2	
22	подсобная	2.9		2.9		2.9	
23	умывальник	1.5		1.5		1.5	
24	туалет	1.6		1.6		1.6	
25	душевая	1.4		1.4		1.4	
26	умывальник	1.1		1.1		1.1	
27	подсобная	1.3		1.3		1.3	
28	подсобная	22.1		22.1		22.1	
29	лестничная клетка	15.2		15.2		15.2	
30	вентиляционная	52.4		52.4		52.4	
Итого :		202.1	0.0	202.1	---	202.1	

Всего по помещению: 14818.6 13179.6 1639.0 --- 14818.6

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Дата выдачи: "26" ноября 2008 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 07.07.2008 №91/08-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Трофимов Евгений Анатольевич, дата рождения 12.04.1956г., место рождения: г. Красноярск, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04 00 № 620893, выдан 06.06.2001г. УВД Свердловского района г. Красноярска, код подразделения 242-008; адрес места жительства: Россия, Красноярский край, Красноярск, ул. Судостроительная, д. 117, кв. 191

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 5751 кв. м, адрес объекта: Красноярский край, г. Ачинск, Южная промзона, квартал II, строение 1

Кадастровый (или условный) номер: 24:43:0129005:140

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" ноября 2008 года сделана запись регистрации № 24-24-02/025/2008-417

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

Регистратор: Арашкевич И. А.

М.П. (подпись)

2403 946760

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА (РОСРЕГИСТРАЦИЯ)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от 16 мая 2007 г.

Документы-основания Договор купли-продажи нежилого здания от 03.05.2007 г.

Субъект (субъекты) права

Гражданин РФ Трофимов Евгений Анатольевич, под-
мужской, дата рождения 12.04.1956 г., паспорт:
серия 04 00 №620893 код подразделения 242-008,
выдан 06.06.2001 г. УВД Свердловского района г.
Красноярска, проживающий по адресу: Россия,
Красноярский край, г. Красноярск, ул.
Судостроительная, д. 117, кв. 191

Вид права

собственность

Объект права

Кадастровый номер:
24:43:0129005:0043:04:403:001:015429220
Нежилое здание литер Б1 - здание КПП, общей
площадью 205.20 кв.м., по адресу: Россия,
Красноярский край, г. Ачинск, Южная промзона,
квартал II, строение 1,

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 16 мая 2007 года сделана запись
регистрации № 24-24-02/016/2007-076

Регистратор

О. И. Потря



Серия 24 Е 3 № 466496

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю
Ачинское отделение

ВЫПИСКА № 04:403/2007-332

из Единого государственного реестра объектов капитального строительства

«05» 02 2007г.

Выписка выдана Сиркулю Ивану Бенедиктовичу

(Ф.И.О. физического лица или полное наименование юридического лица)

предмет регистрации прав по состоянию на «08» 12 2006г.

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта) (нужное подчеркнуть) здание
Инвентарный номер 04:403:001:015101420:0002
Предыдущий инвентарный номер 04:403:001:015429220
Кадастровый номер 24:43:0129005:0043:04:403:001:015101420:0002
Предыдущий кадастровый номер 24:43:0129005:0043:04:403:001:015429220
Реестровый номер 081206:001:015101420:0002
Адрес (местоположение) Красноярский край, г. Ачинск, Южная Промзона, квартал II, строения 1
Предыдущий адрес -

Тип (вид) здание
Назначение нежилое

Техническое описание объекта капитального строительства

Литер	Б1
Год ввода в эксплуатацию, <u>постройки</u> (нужное подчеркнуть)	1958
Застроенная площадь, кв.м.	148,1
Общая площадь, кв.м.	205,2
Этажность	2
Подземная этажность	-
Материал стен	Кирпичные

НЕТ

(сведения об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположения	-
Номер(а) на поэтажном плане	-
Общая площадь, кв.м.	-
в т. ч. жилая площадь, кв.м.	-
Количество комнат: <u>жилом, нежилом помеще</u> (нужное подчеркнуть)	-

примечание. Я не читал
равноценно. е. верить

24

сводитем групп
именно М.М. Рыжков



Формат файла: 0020 "Формат файла" 000000 - Максимум 60. Технические: 1.00 20. Дата: 05.10.07 11:21:22 (08.2)

У.А.У.А.11

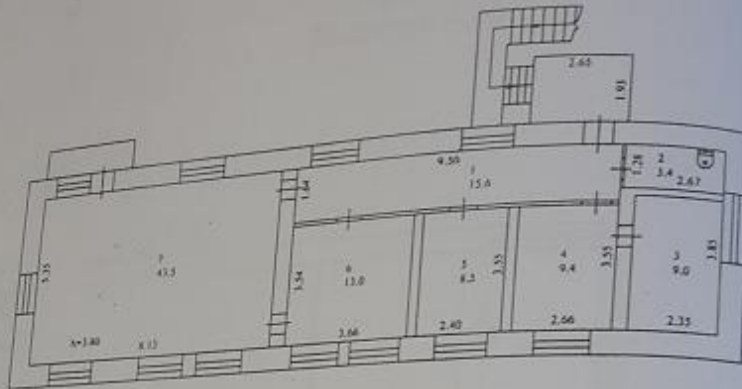
Приложение № 2а

Yuan Jin

издания лит. Б1

Адрес: г. Ачинск, Южная Промзона, квартал II, строение 1

[illegible]



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Красноярскому краю

Инв. №

Квартал
№

Масштаб

1:200

Подпись

Лист
№

позтажный

ПЛАН на

строение

Лит. Б1

Южная Промзона,

квартал II, строения I

Дата

08.12.2006

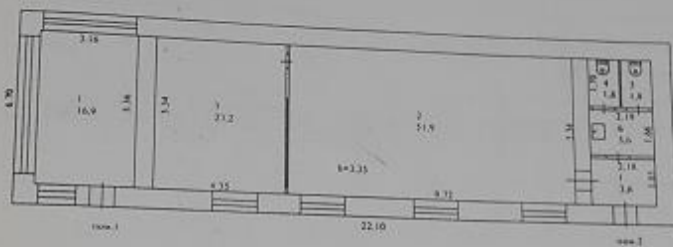
31.01.07

Исполнитель

Проверил

Осипок О.В.

Клименко И.И.



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю		Инв. №
		Квартал №
Лист №	позэтажный ПЛАН на строение Лит. Б1 Южная Промзона, квартал II, строения 1	Масштаб
Дата	г. Ачинск	1:200
08.12.2006	Исполнитель	Осипок О.В.
31.04.07	Проверил	Клименко И.И.
		Подпись
		<i>[Signature]</i>

Примечание: Количество помещений – 14. Общая площадь изменилась на 7,1 кв. м.
линейных размеров и внутренней отделки.

Реестровая запись сделана «01» 02 2007 года за порядковым № 04:403.6.12.14
Исполнитель техник I категории Михайлова О.В. Лин
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: планы на 2 листах

Уполномоченное лицо ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому
Начальник
подпись [подпись] Должность
Тоденберг А. Ю.

М.П.