

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике	9
1.4. Сведения об оценщике	9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	15
2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки	16
2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	21
2.4.1. Определение физического износа объекта оценки	21
2.4.2. Определение функционального износа	25
2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества	25
2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки	25
2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике	27
2.4.6. Краткая характеристика месторасположения объекта оценки	28
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
3.1. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	34
3.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	36
3.3. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России	40
3.4. Обзор рынка торговой недвижимости г. Тамбова	42
3.5. Обзор рынка земельных участков г. Тамбова	50
3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	55
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости	58
3.8. Основные ценообразующие факторы на рынке торговой недвижимости	60
3.9. Основные ценообразующие факторы на рынке участков коммерческого назначения	62
3.10. Оценка ликвидности	63
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	64
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	65
5.1. Этапы проведения оценки	65
5.2. Подходы к оценке	65
5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	75
5.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке	75
5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	76
5.3.3. Расчет стоимости замещения здания	78
5.3.4. Расчет физического износа объекта оценки	80
5.3.5. Определение функционального устаревания зданий и сооружений	83
5.3.6. Определение экономического устаревания оцениваемого имущества	83
5.3.7. Определение накопленного износа и устаревания объекта оценки	83
5.3.8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки-здания	83
5.3.9. Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок	85
5.3.10. Определение рыночной стоимости сооружений и оборудования на основе затратного подхода	92
5.3.11. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	96
5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	97
5.4.1. Обоснование выбора метода расчета	97
5.4.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода	98

5.4.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	102
5.5. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	103
5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	106
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	107
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	108
7.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	108
7.2 Информация об использованных аналогах.....	138
7.3 Копии документов оценщика и исполнителя	140

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Но- мер по по- ряд-ку	Наименование объекта	Балансовая стоимость
		1.	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211
	2.	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211	3886614,00
	3.	Наружная канализация в ТРЦ вг. Тамбове	194513,76
	4.	Ограждение ТЦ	1300635,59
	5.	Парковка, прилегающая к ТЦ в.г. Тамбове	26879089,49
	6.	Рекламная вывеска (логотип на стене)	101503,41
	7.	Рекламная конструкция (стелла)	823723,63
	8.	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	25322,02
	9.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1685038,94
	10.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	549598,73
	11.	Система видеонаблюдения в ТРЦ	365412,69
	12.	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	840000
	13.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	932133,88
	14.	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова	490936853,1
Местоположение объекта оценки	Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211		
Заказчик оценки	ООО «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Тамбовской области от 20 сентября 2017 года по делу № А64-4493/2017;		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности		
Субъект права	ООО «Тамбовская девелоперская компания», г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015;		
Дата проведения оценки	30 ноября 2017 года		
Дата составления Отчета	04 декабря 2017 года		
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.¹	874 811 811,14		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут быть использованы для других целей		
Основание на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №24ОЦ/17 от 30.11.2017.		
Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			

¹По данным <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Затратный подход, руб.	778 107 000
Сравнительный подход, руб.	Обоснованно не применялся
Доходный подход, руб.	678 090 000

Источник информации: Договор №24ОЦ/17 от 30.11.2017., расчеты Оценщика

№ пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб., без учета НДС
1	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	4 715 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;;	75 700 000
3	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	205 000
4	Ограждение ТЦ	1 374 000
5	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	19 581 000
6	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	107 000
7	Рекламная конструкция (стелла)	870 000
8	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	18 000
9	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1 780 000
10	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	581 000
11	Система видеонаблюдения в ТРЦ	386 000
12	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	887 000
13	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	985 000
14	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	620 911 000
	ИТОГО:	728 100 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В. _____

Оценщик I категории,

Глазырин А.В. _____

Действительный член СРО РОО

04 декабря 2017 г.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Номер по порядку	Наименование объекта	Балансовая стоимость
	1.	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	6 471 582,67
	2.	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211	3886614,00
	3.	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	194513,76
	4.	Ограждение ТЦ	1300635,59
	5.	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	26879089,49
	6.	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	101503,41
	7.	Рекламная конструкция (стелла)	823723,63
	8.	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	25322,02
	9.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1685038,94
	10.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	549598,73
	11.	Система видеонаблюдения в ТРЦ	365412,69
	12.	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	840000
	13.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	932133,88
	14.	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова	490936853,1
Состав объекта оценки	Номер по порядку	Наименование объекта	Балансовая стоимость
	1.	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	6 471 582,67
	2.	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211	3886614,00
	3.	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	194513,76
	4.	Ограждение ТЦ	1300635,59
	5.	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	26879089,49
	6.	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	101503,41
	7.	Рекламная конструкция (стелла)	823723,63
	8.	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	25322,02
	9.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1685038,94
	10.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	549598,73
	11.	Система видеонаблюдения в ТРЦ	365412,69
	12.	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	840000
	13.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	932133,88
	14.	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова	490936853,1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности;		
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 20 сентября 2017 года по делу № А64-4493/2017 Общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211) ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968 признано несостоятельным (банкротом). Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки в пользу ПАО «АВТОВАЗБАНК».		
Вид права на объект оценки	Право собственности;		
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Тамбовской области от 20 сентября 2017 года по делу № А64-4493/2017;		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об		

	оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	30.11.2017 г.
Дата проведения осмотра	18.10.2017 г.
Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)	30.11.2017.-04.11.2017.
Дата составления отчета	04.11.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся без возможных границ интервала
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №240Ц/17 от 30.11.2017.

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование, адрес.	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Тамбовской области от 20 сентября 2017 года по делу № А64-4493/2017;
---	---

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 (почтовый). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Глазырин Александр Васильевич
Почтовый адрес	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Местонахождение Оценщика	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Адрес электронной почты	info@b-liga.ru
Контактный телефон	7 (499) 764 9567
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г.,

оценщиков	регистрационный №000707.
Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.03
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/000017-000707 от 07.04.2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2017. по 31.12.2018.
Стаж работы в оценочной деятельности	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	
Требование о независимости выполнено	

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Общие:

- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке не включают в себя услуги по аудиту, консультированию или налогообложению;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения;
- Предполагается, что предоставленные заказчиком сведения об имущественных правах на оцениваемые объекты являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования третьих лиц или обременения на объекты оценки, не выявленные оценщиком;
- Оценщик полагался на добросовестность заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализирует полученную им исходную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за её полноту и достоверность;
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную ему третьими лицами. Сведения, полученные в отношении объекта оценки от третьих лиц, отраженные в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете обязательно указываются источники информации.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта

оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Содержащиеся в отчете об оценке мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах указанных оценщиком допущений и ограничительных условий.
- Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Дополнительные:

- Анализ юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности оценщика и не оговорено отдельно в задании на оценку.
- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом только тех обстоятельств, которые были выявлены в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное;
- При оценке объектов для целей залога/ипотеки (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства) их стоимость определяется в предположении отсутствия существующих обременений в силу закона.
- Допущения, используемые при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные собственника объекта оценки (заказчика оценки) не использовались без проверки их осуществимости и соответствия рыночным данным.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Оценка объекта оценки проводится в предположении его использования по текущему назначению, поскольку его использования не по текущему назначению не оговорено отдельно в задании на оценку.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе MicrosoftOfficeExcel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
- Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.

Другие специальные допущения (предположения, условия), связанные с проведением расчетов, приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Законы и нормативные акты

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Также в соответствии со ст.15 ФЗ № 135 Оценщик обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- к содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование свода стандартов оценки (ССО РОО 2015) является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

- «Свод стандартов и правил РОО 2015» (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015), расположенное по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211, в составе.

Табл. 2.1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	Отсутств.	6 471 582,67	5 619 038,89	-
2.	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211	№ 68-68/001-68/001/048/2015-078/8 от 08.10.2015	3 886 614,00	3 886 614,00	102 729 462,20
3.	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	Отсутств.	194 513,76	167 768,14	-
4.	Ограждение ТЦ	Отсутств.	1 300 635,59	1 219 683,14	-
5.	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	Отсутств.	26 879 089,49	23 480 583,83	-
6.	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	Отсутств.	101 503,41	66 057,67	-
7.	Рекламная конструкция (стелла)	Отсутств.	823 723,63	536 074,07	-
8.	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	Отсутств.	25 322,02	0,00	-
9.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	Отсутств.	1 685 038,94	780 871,72	-
10.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	Отсутств.	549 598,73	280 905,91	-
11.	Система видеонаблюдения в ТРЦ	Отсутств.	365 412,69	221 857,63	-
12.	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	Отсутств.	840 000,00	497 777,68	-
13.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	Отсутств.	932 133,88	476 423,90	-
14.	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова	№ 68-68/001-68/001/048/2015-077/8 от 08.10.2015	490 936 853,12	457 907 462,44	772 082 348,94
	Итого:		534 992 021,93	495 141 133,02	874 811 811,14

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих, подтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком и полученных из открытых источников:

- Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 27.11.2017.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823470;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823832;
- Технический паспорт на здание торгового центра по состоянию на 13.01.2014.;
- Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.;
- Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0115-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
- Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>;
- Данные осмотра;

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Табл. 2.2

<i>Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)</i>
– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823470;
– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823832 ;
– Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.;
– Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0115-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
<i>Техническая документация (копии)</i>
– Технический паспорт на здание торгового центра по состоянию на 13.01.2014.;
<i>Бухгалтерская документация (копии)</i>
– Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 27.11.2017.
<i>Рыночная информация</i>
Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Описание объекта *Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;*

Табл. 2.3

Юридическое и экономическое описание объекта	
Наименование объекта	Здание, наименование: торговый центр, назначение: нежилое, площадь 17829 кв.м, адрес: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211, кадастровый номер: 68:29:0210001:825;
Адрес	г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211;
Кадастровый (условный) номер	68:29:0210001:825
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823470; - Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 27.11.2017. - Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.; - Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0115-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
Субъект права	ООО «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015;
Наличие обременений	Ипотека в пользу ПАО «АВТОВАЗБАНК», аренда, (перечень договоров аренды см. ниже (Табл.2.4));
Балансовая стоимость, руб.	457 907 462,44
Кадастровая стоимость	772 082 348,94
Строительно-техническое описание здания	
Группа капитальности	-
Класс конструктивной системы	КС-6
Класс здания ²	В
Год постройки	2012
Этажность	2, подвал
Общая площадь здания, кв.м	17829
Строительный объем здания, куб.м ³	132 591
Площадь застройки, кв.м	14205
Высота потолков, м	Н.д.
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения торгового центра
Фундамент	ж/б
Стены	Кирпичные, сэндвич -панели
Перекрытия/покрытия	ж/б сборные, ж/б монолит
Кровля	металлическая
Полы	Цементные, керамическая плитка
Проемы	Металлопластиковые, пластиковые
Класс отделки	простая
Инженерные	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, охранно-пожарная

² Классификация зданий торгового назначения принята согласно данным ресурса: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-ndvizhimosti>

³ Согласно техническому паспорту здания

20	74,60	б/н от 15.04.16 по 14.03.2017, 13.02.2018
21	48,00	б/н от 01.07.16 по 31.05.2017, 30.04.2018
22	16,00	№ 004/16/ГДК от 01.08.16 по 30.06.2017, 31.05.2018
23	39,24	№2-A/2016 от 01.10.16 по 31.08.2017, 31.07.2018
24	48,00	№ 006/16/ГДК от 01.10.16 по 31.08.2017, 31.07.2018
25	60,00	№ 008/16/ГДК от 01.12.16 с 23.12.2016 по 22.11.2017
26	273,00	№ 007/16/ГДК от 16.11.16 по 15.11.2021
27	72,00	б/н от 23.01.17
28	310,00	№003/17/ГДК от 21.02.2017 по 20.01.2018
29	59,00	№001/17/ГДК от 09.03.2017 по 08.02.2018
30	36,00	№ 004/17/ГДК от 20.03.2017 по 19.02.2018
31	249,00	№005/17/ГДК от 20.03.2017 по 19.02.2018
32	78,00	№006/17/ГДК от 21.03.2017 по 20.02.2018
33	51,00	№008/17/ГДК от 03.04.2017 с 28.04.2017 по 27.03.2018
34	259,00	№007/17/ГДК от 03.04.2017 с 28.04.2017 по 27.03.2018
35	4,00	№011/17/ГДК от 10.04.2017 по 09.03.2018
36	56,00	№012/17/ГДК от 27.04.2017 по 26.03.2018
37	35,00	№ 013/17/ГДК от 15.05.2017 с 25.08.2017 по 24.07.2018
38	1,00	№ 015/17/ГДК от 08.06.17 с 19.06.17 по 18.05.2018
39	вознаграждение	
40	4,00	№17/17/ГДК от 03.07.2017г. По 02.06.2018
41	4,40	№18/17/ГДК от 13.07.2017 по 12.06.2018
42	364,75	16/17/ГДК от 07.07.2017
43	35,40	19/17/ГДК от 17.07.2017 по 16.06.2018
44	56,00	020/17/ГДК от 17.07.2017 по 16.06.2018
45	4,80	023/17/ГДК от 17.08.17 по 16.07.2018 по 15.06.2018
46	56,00	036/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
47	56,00	041/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
48	27,00	034/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
49	36,00	025/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
50	54,00	028/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
51	4,95	026/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
52	3,15	033/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
53	2,00	032/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
54	4,80	035/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
55	2,00	030/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
56	1,00	029/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
57	36,50	042/17/ГДК от 01.09.17 по 28.10.2017, 28.12.2017
58	4,00	031/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
59	4,00	027/17/ГДК от 01.09.17 по 31.07.2018
60	112,60	040/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.01.2018
61	38,00	039/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
62	6,00	044/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
63	5,00	049/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
64	36,00	037/17/ГДК от 01.09.17 по 19.11.2017
65	30,00	038/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
66	реклама	б/н от 01.09.17 по 31.07.2018
67	реклама	б/н от 01.01.17 по 30.11.2017
68	реклама	б/н от 01.06.2017 по 30.04.2018
69	рекл.место	001/17/ГДК-р от 18.09.2017 по 17.09.2018
70	54,00	022/17/ГДК от 15.09.2017 по 14.08.2018
71	41,50	024/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
72	4,00	043/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
73	38,70	048/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
74	40,00	б/н от 30.06.2017 по 31.05.2018
75	5,40	№047/17/ГДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
76	4,5	№053/17/ГДК от 11.10.2017 по 10.09.2018

77	38	№051/17/ГДК от 01.10.2017 по 31.08.2018
78	4	№054/17/ГДК от 01.11.2017 по 30.09.2018
79	4	№002/17/ГДК-з от 06.11.2017 по 05.10.2018

Заказчиком предоставлены величины полученных доходов от объекта оценки по действующим договорам аренды за последние месяцы.

Табл. 2.5

Месяц	Действительный валовый доход, руб
2017, июнь	8 918 019,47
2017, июль	9 256 247,72
2017, август	9 540 865,16
2017, сентябрь	10 324 637,71
2017, октябрь	10 612 927,54

Описание объекта Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;

Табл. 2.6

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: торгово-развлекательные центры, площадь 28891 +/- 59 кв. м, адрес: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211, кадастровый номер: 68:29:0210001:59;
Установленные права на земельный участок	Право собственности
Правоустанавливающие/ подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> - Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 27.11.2017. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2017 № 99/2017/29823832 ; - Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.; - Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0115-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
Субъект права	ООО «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211, ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968, дата присвоения 24.08.2015)
Адрес земельного участка	г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211,
Общая площадь земельного участка, кв.м	28891 +/- 59
Кадастровый номер	68:29:0210001:59;
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-развлекательные центры,
Текущее использование	соответствует разрешенному
Балансовая стоимость, руб.	3 886 614,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	102 729 462,2
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Рельеф участка	Рельеф ровный, без существенных перепадов высот
Инженерные системы	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение от городских сетей,

Наименование показателя	Значение
Наличие обременений по использованию участка	отсутствуют
Расположение земельного участка на кадастровой карте	

Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные портала ppk5.rosreestr.ru

Описание сооружений и оборудования:

Табл. 2.7

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Тип объекта	Дата ввода	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Материал основных конструкций	Площадь, протяженность, масса, производительность.	Состояние	Примечание
1.	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	Сооружение	2012	6 471 582,67	5 619 038,89	Асфальто-бетонное покрытие	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
2	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	Сооружение	2012	194513,76	167 768,14	Металл	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
3	Ограждение ТЦ	Сооружение	2012	1300635,59	1 219 683,14	Металл	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
4.	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	Сооружение	2012	26879089,49	23 480 583,83	Асфальто-бетонное покрытие	Данные не предоставлены	Удовлетворительно	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
5.	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	Оборудование	2012	101503,41	66 057,67	Металл	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
6.	Рекламная конструкция (стелла)	Сооружение	2012	823723,63	536 074,07	Металл	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
7.	Рольставни для проема Ш5600ХВ30	Оборудование	2012	25322,02	0,00	Металл	Данные не предоставлены	Хорошее	относится к оцениваемому единому объекту недвижимости, является неотделимым

	00	е							улучшением
8.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	Оборудование	2012	1685038,94	780871,72	Металл, навесное оборудование	Данные не предоставлены	Хорошо	относится к оцениваемому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
9.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	Оборудование	2012	549598,73	280905,91	Металл, навесное оборудование	Данные не предоставлены	Хорошо	относится к оцениваемому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
10.	Система видеонаблюдения в ТРЦ	Оборудование	2012	365412,69	221857,63	Металл, навесное оборудование	Данные не предоставлены	Хорошо	относится к оцениваемому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
11.	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	Оборудование	2012	840000	497777,68	Металл, навесное оборудование	Данные не предоставлены	Хорошо	относится к оцениваемому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
12.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	Оборудование	2012	932133,88	476423,90	Металл, навесное оборудование	Данные не предоставлены	Хорошо	относится к оцениваемому объекту недвижимости, является неотделимым улучшением
	Итого:			40 168 554,81	33 347 042,58				

2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

2.4.1. Определение физического износа объекта оценки

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Определение величины физического износа методом разбивки производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i$$

где:

D – физический износ, %;

D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их

фактического технического состояния, %;

- l_i – *удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.*
- n – *число конструкций, элементов.*

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений:

Табл. 2.8

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
		износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

При использовании метода срока жизни физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%,$$

где

И – Физический износ, %;

ЭВ – Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Табл. 2.9

Определение сроков полезной службы для объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств) согласно делению на подгруппы

Подгруппа	Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
Здание КС-1	59
Здание КС-2	59
Здание КС-3	59
Здание КС-4	59
Здание КС-5	59
Здание КС-6	59
Здание КС-7	40
Здание КС-11	20
Здания сборно-разборные	10

При визуальном осмотре объекта оценки не выявлены дефекты строительных конструкций или основного инженерного оборудования, требующие немедленного

устранения и влияющие на эксплуатационные характеристики здания. Все имеющиеся дефекты имеют незначительный характер и соответствуют нормальному износу при нормальной эксплуатации здания. Сведения об аварийном состоянии или вероятном сносе здания отсутствуют.

Расчет величины физического износа осуществлялся при использовании метода срока жизни, срок полезной службы принят согласно вышепредставленной таблице.

Табл. 2.10

Определение величины физического износа здания

Наименование объекта	Год постройки	Текущая дата	Эффективный возраст	Срок службы, лет	Физический износ, %	Метод определения физического износа
Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	2012	2017	5	59	8%	метод срока жизни

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

Объект оценки – земельный участок не подвержен физическому износу в силу своей природы.

В качестве оценочной шкалы для определения износа оборудования и сооружений используется Табл. 4.3. издания «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», под ред. Рутгайзера В., М, 1998 г., изд. «ДЕЛО».

Табл. 2.11

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Износ, %	Стоимость от 100%
Новое	Новос, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0-5	100-95
Очень хорошее	Установленное оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации, в отличном состоянии.	5-20	95-80
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35	80-65
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60	60-40
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.	65-80	35-20
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта такого, как замена рабочих органов, основных агрегатов.	80-90	20-10
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	90-95	10-5

Так как состояние объектов оценки характеризуется как *Хорошее*, величина физического износа определена в размере 27,5 %.

2.4.2. Определение функционального износа

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым.

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объекты недвижимости соответствуют требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости. Величина функционального устаревания составит 0 %.

2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества

Экономический износ — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустрашимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Из вышеизложенной информации следует, что признаков экономического устаревания не наблюдается и величина экономического устаревания принимается равной 0%.

2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - U_{\text{функ.}}) \times (1 - U_{\text{эк.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$ — физический износ, %;

$U_{\text{функ.}}$ — функциональный износ, %;

$U_{\text{эк.}}$ — экономический износ, %.

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 2.12

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

Номер по порядку	Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
1	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	8%	0%	0%	8%
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	0%	0%	0%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Рассматриваемые сооружения и оборудование вполне современные и конкурентоспособны, признаков функционального и экономического износов не выявлено. Величина совокупного износа оборудования и сооружений определена в размере 27,5 %.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Общий вид объекта



Фото 2. Общий вид объекта



Фото 3. Общий вид объекта



Фото 4. Общий вид объекта



Фото 5. Состояние внутренних помещений объекта	Фото 6. Состояние внутренних помещений объекта
	
Фото 5. Состояние внутренних помещений объекта	Фото 6. Состояние внутренних помещений объекта

2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике

Компания "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТАМБОВСКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ" зарегистрирована 24.08.2015 в регионе Тамбовская область по юридическому адресу: 392027, Тамбовская область, город Тамбов, улица Чичерина, дом 27/211.

Регистратор "Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №4 по Тамбовской области, №6820" присвоил компании ИНН 6829112892 ОГРН 1154827014968. Регистрационный номер в ПФР: 079025033465. Регистрационный номер в ФСС: 680034075168001.

Основной вид деятельности по ОКВЭД: 68.20. - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.31.12 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.22 Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.32 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.42 Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 20 сентября 2017 года по делу № А64-4493/2017 Общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская девелоперская компания» (г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211) ИНН 6829112892, ОГРН 1154827014968 признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Куранов Алексей Игоревич (ИНН 771535436296, СНИЛС 001-705-459-00, член СРО АУ «Лига» - Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Лига»).

2.4.6. Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

Тамбовская область (неофициально **Тамбóвщина**) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь — 34 462 км². Население — 1 040 327 (2017). Глава администрации — Никитин, Александр Валерьевич (2015). Тамбовская область лежит в южной части Восточно-Европейской равнины, в центральной части Окско-Донской равнины. Наиболее значительные реки — Цна (бассейн Волги), Ворона, Битюг и другие. Климат Тамбовской области умеренно континентальный. Средняя температура января –8 –9, июля +19 +20. Осадков в среднем за год выпадает от 450 до 550 мм. Тамбовская область расположена в зоне лесостепи. Почвы — чернозёмы типичные мощные, на юге — выщелоченные, на севере — серые лесные почвы. По долинам и балкам — лугово-чернозёмные и торфяно-болотные. Леса занимают около 10 % территории.

Административный центр: город Тамбов.

В состав области входят 23 района, 8 городов, 12 поселков городского типа, 1750 сельских населенных пунктов. Крупными городами являются Тамбов (293,6 тыс. жителей), Мичуринск (96,1 тыс.), Моршанск (44,3 тыс.), Рассказово (46,4 тыс.), Кирсанов (18,6 тыс.), Котовск (34,0 тыс.), Уварово (29,6 тыс. жителей). Тамбовская область расположена в южной части Восточно-Европейской равнины и занимает центральную часть Окско-Донской низменности. Область входит в состав Центрального Федерального округа.

Граничит: с Рязанской, Пензенской, Саратовской, Воронежской и Липецкой областями.

Расстояние от города Тамбова до Москвы –480 км

Среди других областей, краев, республик России Тамбовская область занимает по территории 59 место, по численности населения –45.

Индекс загрязнения атмосферы (ИЗА) Тамбова — 4,0. Город является одним из самых экологически чистых городов России.

Промышленность Тамбовской области, являющаяся одним из ведущих секторов региональной экономики, и в значительной мере определяющая социально-экономическую ситуацию, представлена добывающими и обрабатывающими производствами, производством и распределением электроэнергии, газа и воды. В структуре валовой добавленной стоимости на долю промышленности в 2011 году приходилось 13,9 %.

На территории области более 1,7 тысяч предприятий и производств осуществляют промышленное производство. Здесь трудится 16 % от среднегодовой численности, занятых в экономике. На их долю приходится третья часть от общего оборота предприятий и организаций области, 13,2 % от стоимости основных фондов; они же обеспечивают почти треть налоговых поступлений в бюджетную систему.

Специфику и значимость промышленного производства в регионе в большей степени определяют обрабатывающие производства. Динамичное развитие обрабатывающих производств оказывает позитивное влияние на развитие конкуренции, насыщение товарного рынка продукцией и услуг, создание новых рабочих мест и снижение напряженности на рынке труда.

Динамику развития обрабатывающих производств области в основном определяют шесть видов экономической деятельности, на которые в 2012 году приходилось более 88 % общего объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами: производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (46,3 %), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (13,0 %), производство машин и оборудования (7,7 %), производство транспортных средств и оборудования (8,8 %), химическое производство (6,2 %), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (6,2 %).

Некоторые виды продукции, выпускаемые в области, занимают значительную долю в общероссийском производстве. Так, в 2012 году в области выпускалось 23,2 %

общероссийского производства красителей органических синтетических и лаков цветных (пигментных); 17,2 % — нетканых материалов; 11,4 % — домов деревянных заводского изготовления; шлаковаты и ваты минеральной — 11,9 %; хромовых кожтоваров — 2,3 %, тканей готовых шерстяных — 7,5 %, сахара-песка из всех видов сырья — 8,7 %; этилового спирта из пищевого сырья — 6,5 %, растительного масла — 2,0 %; сыров и продуктов сырных — 2,3 %, мяса и продуктов пищевой домашней птицы — 2,6 %.

Агропромышленный комплекс и его базовая отрасль — сельское хозяйство является ведущим сектором экономики региона, его доля в ВРП составляет около 16 %.

В Тамбовской области производится 10,3 % зерна от общего объема производства по ЦФО, сахарной свеклы — 17,2 %, подсолнечника — 23,3 %, картофеля — 6,2 %. На долю Тамбовской области приходится 5,5 % общего объема производства мяса в ЦФО, молока — 3,8 % и яиц — 2,6 %.

Сельхозпредприятия являются основными производителями зерна (76,9 %), сахарной свеклы (89,4 %) и подсолнечника (70,8 %).

В области на 1 января 2013 года по данным Росреестра насчитывалось 2469 крестьянских (фермерских) хозяйств с общим земельным наделом 449,4 тыс. гектаров земли, или в среднем по 182 гектаров на одно хозяйство. Доля фермерских хозяйств в общем объеме валовой сельскохозяйственной продукции области составляет 12,3 % (в 1999 году — 2 %).

В области на 1 января 2013 года насчитывалось 275,9 тысяч личных подсобных хозяйств с общим земельным наделом 104,8 тыс. га земли (в среднем 0,38 га на одну семью), которыми производилось около 30 % всей продукции, в том числе мяса — 29,5 %, молока — 70,5 %, около 57 % яиц, 86,9 % овощей и 87,2 % картофеля.

В области функционирует 48 сельскохозяйственных потребительских кооперативов, из них 6 кредитных, 19 снабженческо-сбытовых и 2 — перерабатывающих. Для кредитования малых форм хозяйствования на селе в районах области созданы муниципальные залоговые фонды в сумме 200 млн рублей.

В области динамично развивается **малый бизнес** как основа современной экономической системы. Из 8598 малых предприятий области 40,6 % функционируют в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования. В сфере промышленного производства (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды) действует 10,4 % малых предприятий, в строительстве — 12,1 %, в сфере транспорта и связи — 4,8 %, в сфере операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг — 15,9 %. На малых предприятиях трудится около 62,7 тыс. человек. Постоянно растет количество индивидуальных предпринимателей и в настоящее время их насчитывается более 25,9 тыс. человек.

Участники **внешнеэкономической деятельности** области ведут взаимную торговлю с партнерами из 56 стран, в том числе из 8 стран СНГ.

Основные виды товаров, экспортируемых из региона: продовольственные товары и сырье для их производства, продукция нефтехимического комплекса, древесина и изделия, включая печатную продукцию, черные и цветные металлы, изделия из них, машиностроительная продукция.

Основные показатели социально-экономического развития Тамбовской области и Российской Федерации за январь-сентябрь 2017 года

Табл. 2.13

	Тамбовская область	Россия
Индекс промышленного производства	110,0	101,8

в т. ч. добывающие производства	112,1	102,8
обрабатывающие производства	110,4	101,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	105,2	101,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	109,9	96,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	126,4	103,8
Темпы роста производства основных видов с/х продукции, %:		
Скот и птица на убой	137,7	104,6
Молоко	97,0	100,7
Яйцо	98,0	103
Поголовье скота, %:		
Крупный рогатый скот	92,7	99,3
Свиньи	101,7	103,6
Овцы и козы	101,1	98,6
Инвестиции в основной капитал, % (оценка)		x
Объёмы работ по виду деятельности "Строительство", %	62,8	98,0
Ввод в действие жилых домов и общежитий, %	105,0	93,6
Оборот розничной торговли, %	98,7	100,5
Объём платных услуг населению, %	98,6	100,2
Инфляция, прирост в % (на конец периода к декабрю предыдущего года)		
Потребительские цены	101,4	101,7
Цены производителей промышленных товаров	94,7	104,9
Цены на реализованную сельскохозяйственную продукцию	91,8	x
Финансы населения		
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей (оценка)	23470,4	38290,0
- " - в % к соответств. периоду предыдущего года (оценка)	105,8	106,7
Реальная начисленная заработная плата, % (оценка)	101,8	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % (предварительные данные)	94,3	98,8
Стоимость минимального набора продуктов питания, рублей (сентябрь)	3217,65	3729,05
- " - в % к декабрю 2016 года	99,3	101,1

По данным <http://ekon.tmbadm.ru/econom/4369/31191.html>

Строительная деятельность.

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил в январе -сентябре 2017 г. по полному кругу организаций области, включая неформальный сектор экономики и работы, выполненные хозяйственным способом, 14975,4 млн. рублей, что меньше января -сентября 2016 г. на 37,2% (в сопоставимых ценах). В сентябре т.г. выполнено работ на 2527,7 млн. рублей, меньше сентября прошлого года на 37,0% и больше августа т.г. на 5,6% (Из объектов социально -культурной сферы в январе – сентябре 2017 г. в области введены в эксплуатацию больничные организации на 174 койки, амбулаторно -поликлинические организации на 10 посещений в смену, общеобразовательные организации на 2425 ученических мест, плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) на 7700 кв. метров, плавательный бассейн (с длиной дорожек 25 м и 50 м) на 220 кв. метров зеркала воды.

Стройки.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утверждённой Минэкономразвития России на 2017 г., на строительство 5 объектов капитального строительства предусмотрен лимит инвестиций в основной капитал только из федерального бюджета в размере 1670,9 млн. рублей. Из общего количества строек на двух намечено провести проектные и изыскательские работы. Оборот розничной торговли через все каналы реализации в январе -сентябре 2017 г. составил 139,5 млрд. рублей, что в товарной массе на 1,3% меньше, чем в январе –сентябре 2016.

Тамбóв — город в России, административный, экономический и культурный центр Тамбовской области, является также административным центром Тамбовского района, в который сам не входит, являясь административно-территориальной единицей городом областного значения, образующим одноимённое муниципальное образование городской округ *город Тамбов*.. Расположен в центральной части Окско-Донской равнины на канале реки Цна в 480 км к югу от Москвы.

Узловая железнодорожная станция (Тамбов-1) Юго-Восточной железной дороги, отсюда идут линии на Мичуринск (в сторону Москвы), на Саратов (через Ртищево) и на Камышин (через Балашов).

Население — 290 365 чел. (2017), а плотность населения — 3101 чел./км².

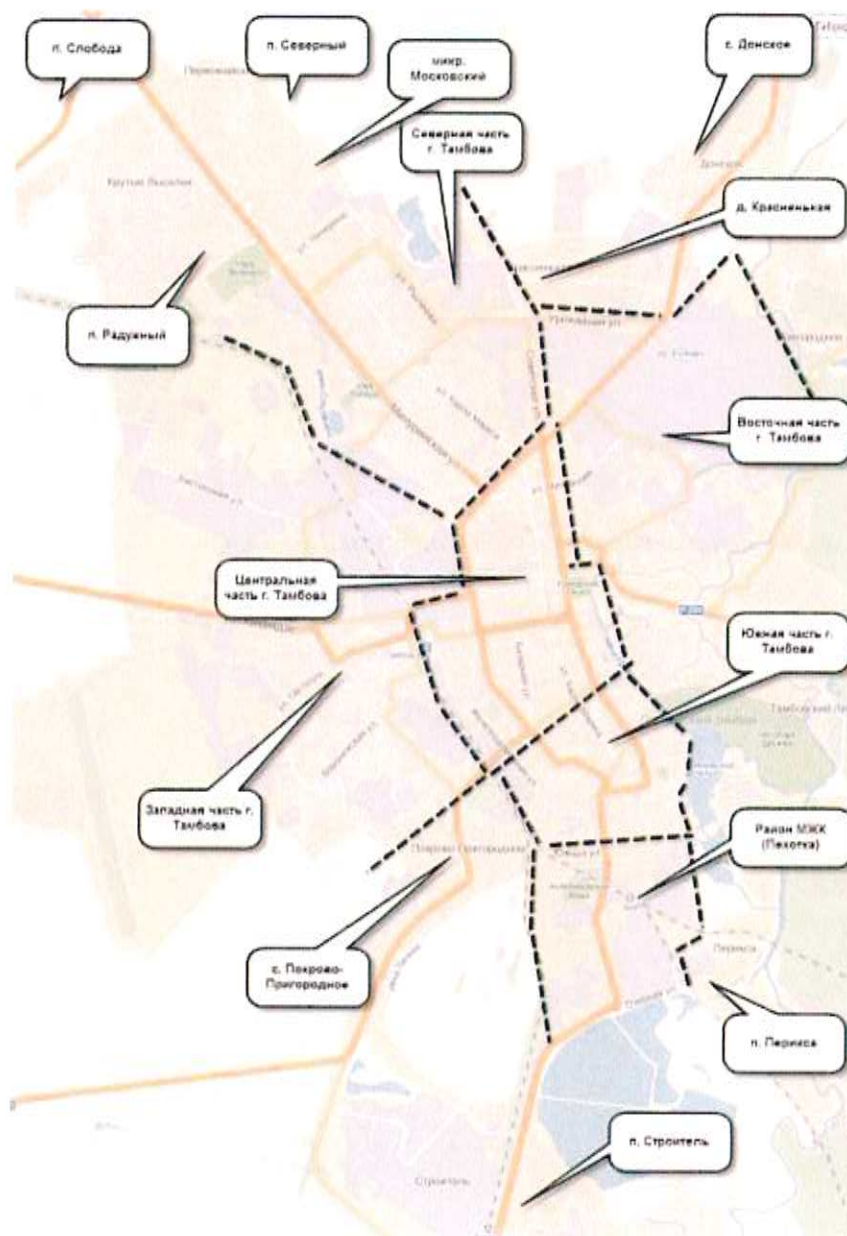


Рис. 1. Схема деления г. Тамбова на районы

Анализ локального расположения объекта оценки

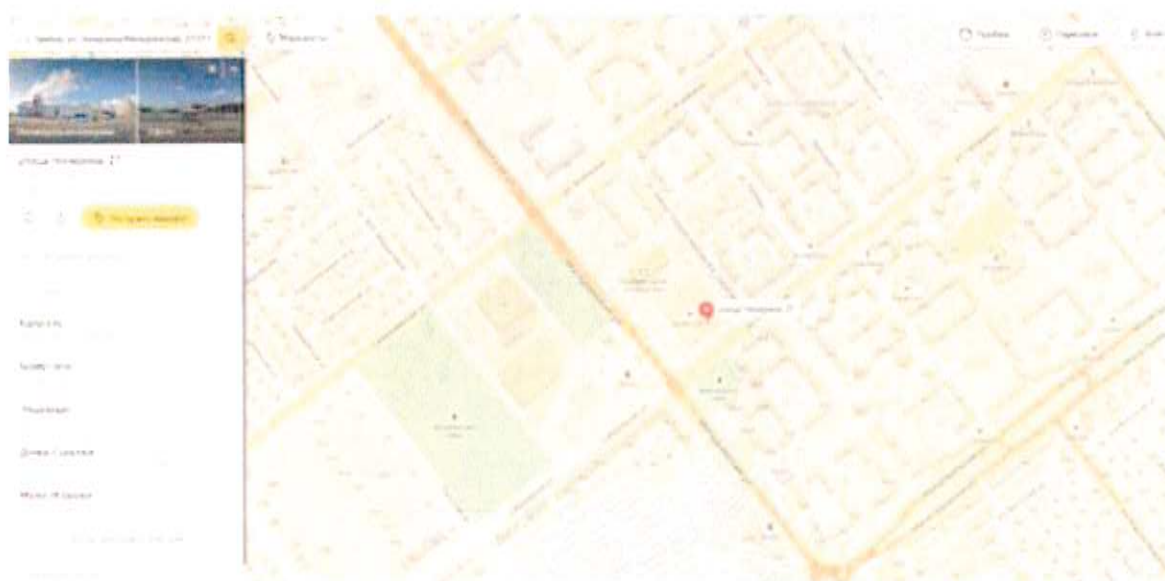
В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для торговой недвижимости важно располагаться в части населенного пункта, где имеется высокий пешеходный и транспортный трафик, хорошие подъездные пути, центры деловой активности.

Объект оценки расположен по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211.



<https://vandex.ru/maps>

Рис. 2. Месторасположение объекта оценки на карте.



<https://vandex.ru/maps>

Рис. 3. Локальное расположение объекта оценки

Подъезд к объекту оценки может осуществляться как личным, так и общественным транспортом. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в месте расположения объекта оценки характеризуется как высокая.

Подлежащее оценке недвижимое имущество находится на первой линии оживленной транспортной магистрали улицы Мичуринской, в самом густонаселенном Октябрьском районе г. Тамбова.

В непосредственной близости от земельного участка, в границах которого расположен подлежащий оценке объект капитального строительства, расположены: многоэтажные жилые дома, крупные спортивные объекты.

Общие выводы по результатам анализа месторасположения объекта оценки:

- Территория района расположения объекта застроена преимущественно жилыми зданиями. Основной магистралью, по которой осуществляется транспортная связь с центром города и областью, является улица Мичуринская;
- Месторасположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и хорошей пешеходной проходимостью;

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок, предназначенный для размещения торгово-развлекательных центров и расположенное на нем здание торгового центра, вместе с неотделимыми улучшениями, находящиеся по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

В сегменте торговых центров России до сих пор не принято единой классификации, адаптированной под российские условия. Поэтому для классификации торговых центров российские аналитики предпочитают использовать европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат:

- величина торговых площадей;
- зона охвата торгового центра;
- состав арендаторов;
- специфика продаваемых товаров.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и размером торговой зоны. Разработка архитектурно-планировочных решений, а также сдача площадей торгового центра в аренду – брокеридж - проводятся на основании концепции торгового центра. Концепция торгового центра должна отражать:

- целевые группы покупателей («портрет покупателя»);
- тип торгового центра;
- состав арендаторов («якоря», «мини-якоря», сопутствующие).

Согласно европейской классификации, выделяют 4 вида торговых центров:

- микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center);
- окружной торговый центр (Community Shopping Center);
- региональный центр (Regional Center);
- суперрегиональный центр (Super Regional Center).

Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center) осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т. п.) и оказывает бытовые услуги, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей торговой зоны центра.

В микрорайонном торговом центре «якорем» служит супермаркет, к другим значимым арендаторам в этом центре относятся аптека и универсальный магазин. Часто центры, не включающие в себя супермаркет, но схожие по общей арендной площади с микрорайонными центрами, носят название микрорайонных торговых центров. Типичная для микрорайонного торгового центра площадь, на которой представлены все присущие ему функции, составляет около 5000 кв.м., но в принципе она может составлять от 3000 до 10000 кв.м.

Окружной торговый центр - промежуточная категория: некоторые микрорайонные центры могут развиваться до уровня окружных, в то время как некоторые окружные могут стать региональными.

Типичная торговая площадь окружного торгового центра — примерно 15000 кв.м., но в целом она может составлять от 10000 до 30000 кв.м. Он, как правило, обслуживает население в 10—20 минутах езды от него.

Площадь регионального центра составляет 40000 кв. м, при этом она может варьироваться от 30000 до 100 000 кв.м. Обычно такой центр включает в себя: молл, крытую торговую галерею с искусственным климатом, модные товары. Число «якорей» от двух — на 50—70% площадей. Зона охвата такого ТЦ находится в диапазоне 9—27 км.

Типичная площадь суперрегионального торгового центра составляет 80000 кв.м., при этом она может варьироваться от 50000 до более чем 200 000 кв.м. Такой центр аналогичен региональному по размеру, но разнообразнее по ассортименту товаров. Основными арендаторами выступают три и более универмагов полного ассортимента. Они могут занимать 50—70% всех арендопригодных площадей. Региональные и суперрегиональные торговые центры привлекают покупателей тем, что они предлагают большой ассортимент товаров и услуг. Они не отличаются по своим функциям, различие состоит только в силе привлечения покупателей.

По данным <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-ndvizhimosti/>

Объект оценки - Здание, наименование: торговый центр, назначение: нежилое, площадь 17829 кв.м, адрес: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211, кадастровый номер: 68:29:0210001:825, относится к сегменту рынка окружных торговых центров.

Земельный рынок можно сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

- *сельскохозяйственного значения;*
- *населенных пунктов;*
- *водного фонда;*
- *промышленности и иного специального назначения;*
- *особо охраняемых территорий;*
- *лесного фонда;*
- *земли запаса.*

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- *для индивидуального жилищного строительства;*
- *ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;*
- *коттеджного строительства;*
- *ведения садово-огороднического хозяйства;*
- *размещения объектов коммерческого назначения;*
- *размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;*
- *прочего использования.*

В зависимости от права на земельные участки:

- *право собственности;*
- *право постоянного бессрочного пользования;*
- *право пожизненно наследуемого владения;*
- *право аренды;*
- *сервитут.*

Оцениваемый земельный участок относится к сегменту земель населенных пунктов для размещения объектов коммерческого назначения.

3.2. Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

Картина экономики

- Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос - как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

- Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

- На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

- В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

- Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

- Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Табл. 3.1

Производственная активность

	6 мес.	II кв.	июнь, 17	май, 17	апр. 17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	0,1
Погрузки грузов на жд транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	1,0	0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,8	3,5	6,6	2,3	0,1	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % млн (МОП)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % млн (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % млн (МОП)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	1,3	3,2
с устранением сезонности, % млн (МОП)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	0,4	-	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % млн (МОП)	-	-	1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,6	-0,8	-4,8	2,0
с устранением сезонности, % млн (МОП)	-	-	-1,3	0,0	0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	2,4	-3,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор - рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

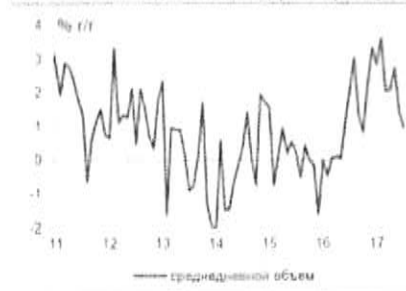
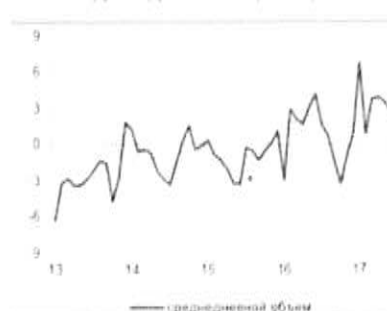


Рис. 2. Погрузки грузов на жд транспорте



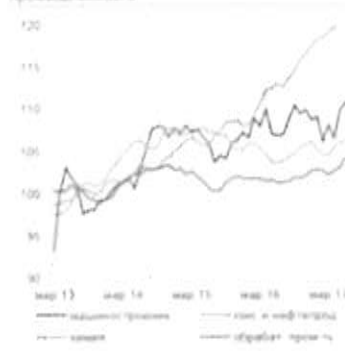
Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Рис. 3. Динамика промышленности



Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.). Так же сохраняются двузначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и

газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

Табл. 3.2

	6 мес.	II кв.	июнь 17	май 17	апр 17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	0,5	2,0	0,4	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	1,2	0,9	0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,6	0,4	2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	-3,8	0,8	-1,8	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соответ. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	1,4	2,4	1,2	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	3,0	3,0	3,8	-	-
Ковш и нефтепродукты							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	0,4	0,1	0,0	-	-
Химический комплекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	0,3	1,8	0,4	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	0,7	2,9	6,0
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	2,9	5,3	0,7	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	0,3	0,7	3,6	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	-4,9	-5,8	-8,0	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	2,8	1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,3	2,5	-7,2	2,9	2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-	-	-1,4	0,0	2,0	-	-
накопительным итогом с начала года, % к/к	-	-	0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

По материалам <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

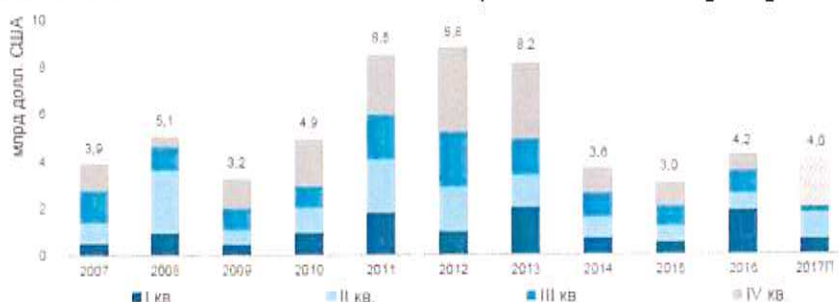
3.3. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России

По итогам первых девяти месяцев 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.

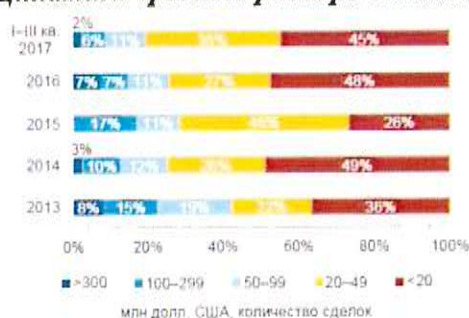
Количество классических инвестиционных сделок в распределении по кварталам



Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн, что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года.

Средний размер сделки за первые девять месяцев 2017 года составил \$44,6 млн.

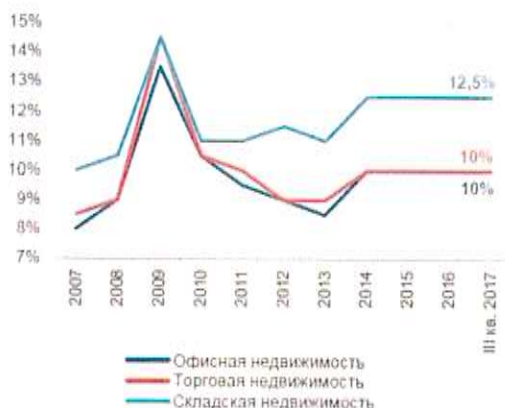
Динамика среднего размера сделки по годам



Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации, прогнозируют в Colliers International.

Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.

Динамика ставок капитализации по сегментам



Распределение инвестиций в российскую коммерческую недвижимость

За первые три квартала 2017 года торговый сегмент заметно увеличил свою долю в общем объеме транзакций – с 10% в 2016 до 40% в I-III кварталах 2017.

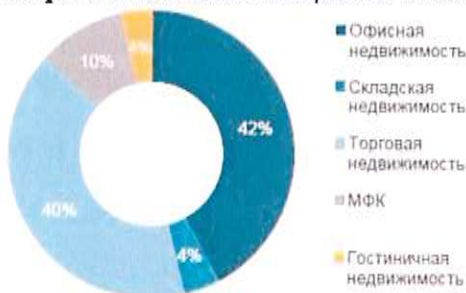
В абсолютных числах сумма привлеченных инвестиций увеличилась в два раза, до \$825 млн, что стало наибольшим показателем для торгового сегмента с 2013 года.

Среди сделок III квартала 2017 года можно отметить приобретение ТЦ «Карнавал» Сбербанком, а также ТЦ «Город» в Московской области краудфандинговой компанией АКТИВО. В настоящий момент ведутся переговоры о покупке портфеля торговой недвижимости компании Immofinanz, а также ТК «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

Доля офисного сегмента, напротив, скорректировалась в меньшую сторону. Однако стоит заметить, что прошлогодний объем был преимущественно сформирован объектами, купленными конечными пользователями. Объем таких сделок в I-III кварталах 2016 года достиг \$2,27 млрд, что составило 78% всех инвестиций в офисы. В текущем году ситуация выглядит иначе – только \$217 млн, или 34%, пришлось на офисные центры, приобретенные компаниями под собственное размещение.

Эксперты Colliers International наблюдают возросший интерес к активам торговой недвижимости на рынке.

Распределение инвестиций по сегментам

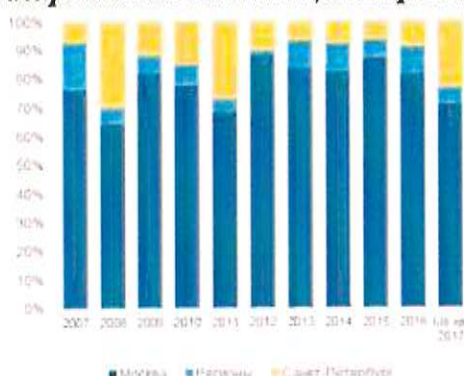


В складском сегменте количество инвестиционного предложения сократилось, с чем связано и снижение активности инвесторов. Сделки по приобретению складских комплексов происходили преимущественно по схеме built-to-suit с целью обеспечения компаниями собственных нужд. Специалисты Colliers International считают, что, при появлении в экспозиции качественных складских комплексов с низким уровнем вакантности и долгосрочными договорами аренды, инвестиционная активность в секторе может быть увеличена.

Активы в Санкт-Петербурге продолжают привлекать внимание инвесторов. За январь – сентябрь 2017 года доля Петербурга в общем объеме транзакций достигла наибольшего значения за последние шесть лет – 23% (\$480 млн). Крупнейшими проданными активами в Петербурге с начала года стали ТРК «Лето» и портфель фонда Northern Horizon Capital. На Московский регион традиционно пришлась большая часть инвестиций – 72% всего объема

сделок, или \$1,46 млрд. Оставшиеся 5% (\$108 млн) сформировали активы, расположенные в регионах.

Распределение инвестиций по регионам России



Тенденции и прогнозы развития инвестиционного рынка России

По оценкам Colliers International, офисный и торговый сегменты в 2017 году будут лидирующими по объему привлеченных инвестиций. Интерес для вложений представляют как отдельные активы, так и портфели проектов.

Активными игроками среди зарубежных инвесторов остаются компании и фонды, уже присутствующие на российском рынке, у которых сформирована стратегия развития в России.

В Colliers International ожидают, что к концу года будет закрыт ряд крупных сделок суммарным объемом около \$2 млрд. Таким образом, итоговый объем инвестиций в 2017 году составит порядка \$4 млрд.

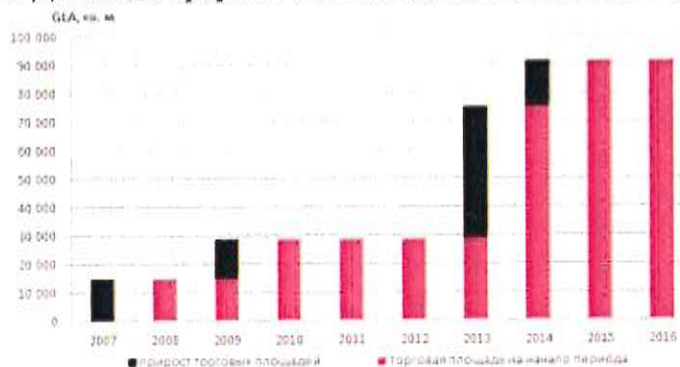
Обзор подготовлен экспертами Colliers International

По материалам <https://zdanie.info/2393/2467/news/11244>

3.4. Обзор рынка торговой недвижимости г. Тамбова.

В 2007 году в городе был открыт первый качественный торговый центр – ТРЦ «Фестиваль Парк», GLA 15 000 кв. м. В 2009 г. был открыт гипермаркет «Real» с помывающей к нему торговой галереей, GLA 14 000 кв. м (сейчас «Галерея АШАН»).

Рис. 4. Динамика прироста качественных торговых площадей в г. Тамбов*



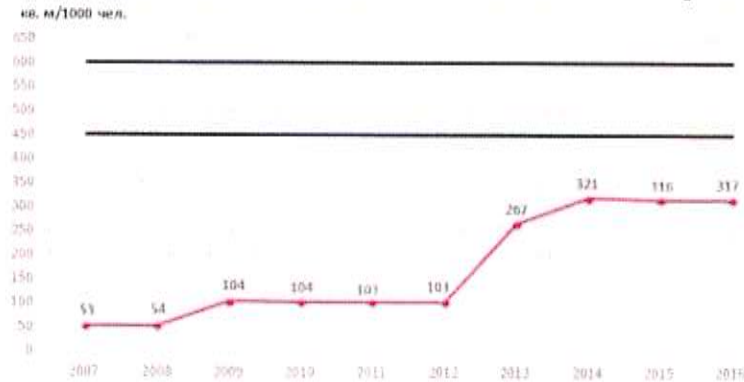
* По данным компании «ОБС»

Ситуация на рынке существенно изменилась в 2013 г., когда рынок увеличился более чем в два раза – были введены окружные торговые центры ТРЦ «Европа 42», ТРЦ «Акварель», ТЦ «Bravo city». С этого времени в городе началась серьезная конкуренция

между качественными ТЦ за счет появления новых концепций, форматов, состава арендаторов.

В 2014 г. состоялось знаковое событие на рынке торговой недвижимости г. Тамбов – в город зашел сетевой девелопер ГК «Ташир», который открыл в городе ТРЦ «РИО», GLA 16 000 кв. м. Он привлек на свою торговую площадку местных и федеральных ритейлов и быстро обрел статус торгово-развлекательного центра городского значения.

Рис. 5. Динамика обеспеченности качественными торговыми площадями в г. Тамбов*



* по данным компании «IDEM»

Консультанты компании «IDEM» выделяют в г. Тамбов шесть объектов качественной торговой недвижимости, общей площадью 138 829 кв. м, арендопригодной – 91 370 кв. м.

Под качественным/профессиональным торговым центром консультанты компании «IDEM» понимают торговый центр арендопригодной площадью от 5 000 кв. м с эффективной концепцией, имеющий в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.

Не смотря на скромные размеры в г. Тамбов несомненно присутствуют качественные торговые центры.

В структуре рынка торговой недвижимости преобладают объекты окружного типа. К торговым центрам регионального типа можно отнести только ТРЦ «РИО». Торговых центров суперрегионального типа в городе не представлено.

Табл. 3.3 Качественные торговые центры г. Тамбов*

Наименование, адрес	Фото	Дата ввода в эксплуатацию, годы	Общая площадь (GFA), кв. м	Торговая площадь (GAL), кв. м	Этажность	Число магазинов, торговых точек, торговых мест	Тип ТЦ	Основные арендаторы (ритейл, услуги, услуги)
ТРЦ «Ивентис», Парк ул. Звончатский, 1а/1		2007	21 000	15 000	2	600	Окружной	Белый Дом (OBI), Истринка, Беломост (Сеть магазинов одежды), Golden Style (развлекательный центр)
Галерея «Ашан» на Явот ул. Советская, 19А		2009	18 000	14 000	2	400	Окружной	Сеть магазинов «Ашан» (продукты), СтройДом (OBI), Тараканов, Карпович (детские товары), Истринка, Мобис, Global Jeans, Fashion City, Beauty

ТЦ «Европа 42» ул. Рыльская, 33		2013	23 000	16 000	2	500	Окружной	супермаркет Европа (продукты), Европа Kids (магазин детских товаров), Евразия Парк (детский развлекательный центр), Много мебели, Kati
ТЦ «Амарея» Студенческая, 20А		2015	35 000	16 500	5	350	Окружной	Кинотеатр, М.Видео, Корабки (супермаркет детских товаров), Л'Этуаль, O'Flynn, Oodji, Colli's, Gioia Jeans, Indy, McDonald's
Ц «Взрослый» ул. Чичерина, 27		2013	17 829	13 870	2	340	Окружной	гипермаркет Карусель (продукты), Дюжи & Сыточки (супермаркет товаров для детей), Эльдorado, Л'Этуаль
ТЦ «РИО» ул. Советская, 99А		2014	24 000	18 000	4	300	Рейтинговый (городского значения)	Корабли (супермаркет детских товаров), Система Стар (кинотеатр), Play Lab (детский развлекательный центр), М.Видео, Л'Этуаль, New Yorker, Modis, Indy, McDonald's
Итого			138 829	91 370				

На конец первого полугодия 2016 г. обеспеченность торговыми площадями в г. Тамбов составляет 317кв.м/1000чел.

Табл. 3.4

Сравнение обеспеченности качественными торговыми площадями по некоторым городам РФ*

Города	Население, чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями*, кв.м/1000 чел.	Средняя номинальная начисленная з/п (июль 2016 г.), руб.	Величина прожиточного минимума на душу населения, руб.
Екатеринбург	1 444 439	624	32 045	10 230
Нижний Новгород	1 266 871	619	26 888	8 729
Санкт-Петербург	5 225 690	515	36 159	10 356
Тамбов	288 414	317	22 032	8 426
Новосибирск	1 584 138	304	29 066	10 295
Пермь	1 041 876	220	30 433	9 594

*по данным компании «IDEM»









Обеспеченность качественными торговыми площадями в городе не высокая (многие города миллионники преодолели отметку 500 кв. м на 1000 человек), при этом уровень вакансии (не занятых площадей в торговых центрах) консультанты компании IDEM оценивают на уровне порядка 20%. Уровень вакансии сейчас выше во всех городах РФ. Однако в качественных ТЦ вакантны площади либо в новых, открывшихся в течение года ТЦ, где идет естественный процесс поглощения и тормозится он за счет слабого развития ритейлеров, либо в ТЦ, где в управлении, маркетинге или изначальной концепции допущены серьезные ошибки (обычно это центры старше 7 лет). В Тамбове несколько качественных ТЦ испытывают трудности с привлечением арендаторов, и кроме указанных выше причин, консультанты также видят следующие: одновременный выход на рынок нескольких объектов, низкое качество концепций, отсутствие УТП и низкая маркетинговая активность.

Есть и еще одна интересная особенность, присущая малым городам – определенная инертность аудитории, сохранение лояльности к «рыночным» форматам торговли, высокая чувствительность к цене на товары.

Консультанты компании IDEM отмечают интересную особенность рынка в г. Тамбов – в 2016 году были закрыты магазины «О'кей» (ТРЦ «Акварель») и «Перекресток» (ТРЦ «РИО»), даже на кризисном рынке редко происходят закрытия продовольственных операторов, можно предположить, что в силу низких доходов население ориентировано на дисконт форматы. Также консультанты отмечают неудачное расположение указанных супермаркетов в ТРЦ, что в совокупности, возможно, и стало причиной их закрытия.

В настоящее время в г. Тамбове функционирует порядка 50 объектов, именующих себя торговыми центрами. В их числе ТЦ «АТРИУМ», МФЦ «Галерея», ТД «Дом купца Аносова», ТЦ «Улей».

Табл. 3.5 Некоторые не концептуальные торговые центры г. Тамбов*

Название, адрес	Фото	Название, адрес	Фото
ТЦ «АТРИУМ» Б-р Энтузиастов, 1н		ТЦ «Барона-88» ул. Советская, 5а	
ТД «Дом купца Аносова» ул. Красная, 12		ТЦ «Барона-88» Б-р Перекресток, 1	
МФЦ «Галерея» ул. Мухоморова Горького, 17/129		ТЦ «Улей» Б-р Энтузиастов, 2а/1	
ТЦ «Барона-88» ул. Советская, 5а		ЦУМ Тамбов Коммунальная ул., 13А	
		Торговая палата (ТУМ) ул. Советская, 80	

В городе присутствуют и специализированные торговые центры, такие как ТЦ «Олимп» (товары для спорта и туризма) и ТЦ «Мебельный континент» (мебель).

Некоторые специализированные торговые центры г. Тамбов* Табл. 3.6

Название, адрес	Фото
ТЦ «Олимп» б-р Энтузиастов, 1н	
ТЦ «Мебельный континент» ул. Советская, 192в	

* По данным компании «IDEM»

В городе функционирует популярный среди населения «Тамбовский городской рынок», претерпевший реконструкцию, и ряд районных рынков, которые в последнее время вытесняются торговыми центрами.

Относительно географического распределения наибольшая концентрация качественной торговой недвижимости наблюдается в Октябрьском округе г. Тамбов, при этом в Советском округе не представлено ни одного качественного торгового центра. Большинство торговых центров («РИО», «АШАН», «Фестиваль парк») располагаются на главных улицах города – на улице Советская и на пересекающем ее бульваре Энтузиастов, которые находятся в Октябрьском районе.

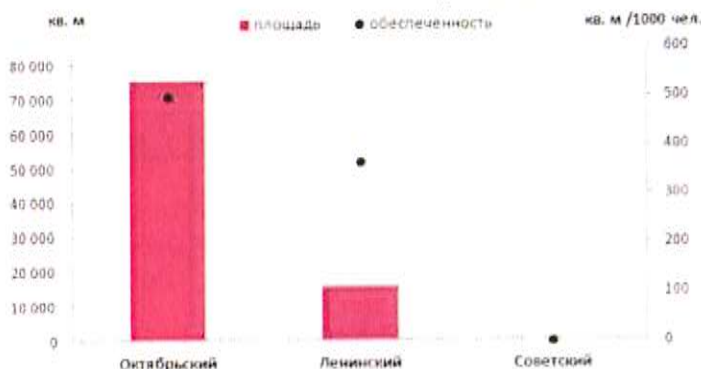
Табл. 3.7 Торговые центры г. Тамбов по районам города

Район	Торговый центр		Площадь, кв. м	Обеспеченность*, кв. м/тыс. чел.
	Кол-во	Наименование		
Октябрьский	5	ТРЦ «Фестиваль Парк», Галерея «АШАН», ТРЦ «Европа-42», ТРЦ «Акварель» ТЦ «Bravo city»	75 370	501
Ленинский	1	ТЦ «РИО»	16 000	365
Советский	0		0	0
ИТОГО			91 370	317

*по данным компании «IDEM»

Для городов с населением менее 500 тыс. чел. в целом характерно размещение деловых и торговых объектов в «историческом центре». Это связано в первую очередь с культурно-историческими факторами, а также с компактностью размещения таких городов.

Рис. 6. Объем предложения и обеспеченность качественными торговыми площадями жителей районов г. Тамбов*



*по данным компании «IDEM»

Ритейл в торговых центрах г. Тамбов

С экономико-географической точки зрения, город занимает благоприятное положение для развития торговли. Ввиду близости расположения к Москве и другим значимым областным центрам вход в город федеральных сетевых операторов торговли не вызывает проблем.

Консультанты компании IDEM отмечают, что рынок ритейла в г. Тамбов достаточно развит и представлен большим количеством сетевых торговых операторов.

В 2013 году на месте бывшего «Real» открылся гипермаркет «АШАН» с торговой галереей.

В торгово-развлекательном центре «РИО» открылся первый в городе McDonald's в формате «in store» с летней террасой.

В 2014 году в ТРЦ «РИО» состоялось открытие нового магазина международного fashion-бренда New Yorker (78-го по счету для бренда), торговая площадь которого 900 кв. метров. В этом же году в ТРЦ «РИО» был открыт специализированный магазин детских товаров «Кораблик» (второй по счету магазин в г. Тамбов).

Также в 2014 году в ТЦ «Акварель» открылся магазин федерального бренда «Savage» формата Fight Light. Данный формат магазина предполагает торговую площадь 100-200 кв. м, создан специально для городов с количеством населения до 500 тысяч человек.

В 2015 году открылись первые продуктовые гипермаркеты формата «у дома», принадлежащий федеральной сети «Дикси» (ул. Коммунальная, д.21А, ул. Куйбышева, д.13Б).

В Тамбове успешно функционирует сеть «Европа», основанная группой компаний «Промресурс». Компания имеет два основных направления в бизнесе – собственные розничные магазины и развлекательные центры, а также строительство торгово-развлекательных центров и супермаркетов, с последующей сдачей их в аренду. ТС «Европа» состоит более чем из 50 торговых предприятий, расположенных на территории Курской, Липецкой, Воронежской, Белгородской, Орловской, Брянской, Рязанской, Тамбовской и Тульской областей. Большинство предприятий сети представляют собой многофункциональные торговые комплексы, в состав которых обычно входят: продуктовые супермаркеты и гипермаркеты с собственным кулинарным производством, торговые предприятия арендаторов, развлекательные центры, рестораны, кафе, кинотеатры.

Известные федеральные и международные операторы, присутствующие в г.

Тамбов* Табл. 3.8

Товарная группа	Операторы
Продовольственные товары / продукты	АШАН, Карусель, Магнит, Пятёрочка, Дикси, Европа
DIY	Стройдепо, БауМаркет
Мебель	Много Мебели, Lazurit, Askona, Юнион, Ангстрем, Шатура
Бытовая техника и электроника	М.Видео, Эльдorado, DNS, Ulmart, Техносила
Салоны связи	Евросеть, Связной, МТС, Теле2, МегаФон, БиЛайн, Yota
Спортивные товары	Спортмастер, Триал-Спорт, Adidas, Reebok
Одежда	New Yorker, Modis, O'stin, Colin's, 5 КармаНов, F5, Gloria Jeans, Твое, Sela, BeFree, Love Republic, Zarina, Zolla, Savage, Baon, Familia, Concept Club, Svyatnyh, Fun Day
Обувь	Kari, Rieker, Chester, Belwest, Обувь Град
Аксессуары	Ledy Collection, Империя сумок
Белье и купальники	Incity, Calzedonia, MilaVitsa, Бюстье, Women'ssecret
Ювелирные изделия	Золото 585, Адамас, Pandora, Sunlight
Косметика и парфюмерия, бытовая химия	Л'Этуаль, Yves Rocher, L'Occitane, Семь Дней
Детские товары	Бегемот, Европа Kids, Детский мир, Дочки & Сыночки, Кораблик, Карпузик, Acoola, Котофей, Toy.ru
Кафе / рестораны	McDonald's, Subway, Ташир, MyBox
Прочее	Ригла (аптеки), Gipfel (посуда), Читай Город (книжный), Fix Price

*по данным компании «IDEM»

Ставки аренды и вакансии в торговых центрах г. Тамбов

Многие торговые центры были вынуждены пересмотреть свои арендные ставки, которые ощутимо снизились относительно докризисного периода. В 2015 году ставки продолжили коррекцию в зависимости от качества и расположения торгового объекта.

В целом ситуация с уровнем арендных ставок в г. Тамбов схожа с общей ситуацией на рынке торговой недвижимости РФ.

В 2015г. средняя ставка аренды для помещения до 100 кв. м на первом этаже в качественном торговом центре находилась в коридоре от 800 до 3 000 рублей за кв. м в месяц, а в не концептуальных торговых центрах - в коридоре от 300 до 1 100 руб. за кв. м в месяц. Ставка аренды на помещения свыше 250 кв. м варьировалась в зависимости от этажа

и целей использования и составляла в качественных торговых центрах от 500 до 600 рублей за 1 кв. м в месяц.

Ставки аренды зависят от качества торгового объекта, места его расположения, от этажа, площади, а также от группы товаров арендатора.

После некоторой стабилизации рынка в 2016 году в консультанты компании IDEM фиксируют небольшой рост арендных ставок в некоторых качественных торговых объектах с хорошей заполняемостью и активной маркетинговой политикой, однако о возвращении ставок к докризисным говорить пока преждевременно.

Текущая ситуация на рынке заставила сетевых операторов уделить больше внимание оптимизации расходов операционной деятельности.

Многие торговые сети были вынуждены сократить розничную торговлю в регионах, в том числе и в г. Тамбов, что привело к росту вакансии в торговых центрах города.

Рост вакантных площадей коснулся не только не концептуальных центров, но и объектов качественной недвижимости. В 2016 году с рынка г. Тамбов ушли два крупных оператора продовольственной группы: в ТРЦ «Рио» закрылся супермаркет «Перекресток», а в ТРЦ «Акварель» закрылся гипермаркет «О'кей».

Рынок г. Тамбов сегодня характеризуется ротацией арендаторов между существующими объектами качественной торговой недвижимости. В погоне за покупательскими потоками некоторые арендаторы перебрались в центр города. Вакансия площадей в торговых центрах, расположенных на периферии увеличиваются, а в центре напротив уменьшаются.

Перспективы развития рынка торговых центров г. Тамбов

В Тамбовской области был утвержден план мероприятий по развитию торговли на 2015-2017 годы, согласно которому по области должны быть открыты 10 новых розничных рынков, 25 крупных магазинов и торговых центров, около 30 предприятий общественного питания.

Табл. 3.9. Планируемые объекты торговой недвижимости*

Название	Адрес, предполагаемая дата ввода, площадь	Фото
Строительная площадка на углу улиц Чичерина и Рыбная Тематический участок площадью более 30 000 кв. м выделен под строительство торгового развлекательного центра	Адрес: ул. Чичерина / ул. Рыбная Предлагаемая дата открытия: н/д Общая площадь: 30 000 кв. м Полезная площадь: 10 000 кв. м	
Двухэтажный торговый центр по ул. Шмелева Специально для этого бюджета выделен земельный участок, строительство планируется	Адрес: Шмелева, 5А Предлагаемая дата открытия: н/д Общая площадь: 8 500 кв. м Полезная площадь: 5 800 кв. м	
Под застройку выделен земельный участок площадью 18 000 кв. м рядом с ТРЦ «РИО» В строительстве уже участвуют и работы активно ведутся (второй этаж уже возведен ТРЦ «РИО»). Планируется объект бюджет	Адрес: ул. Советская, 91А Предлагаемая дата открытия: 10/16 Общая площадь: 18 000 кв. м Полезная площадь: 14 800 кв. м	
«С» проект на трех земельных участках площадью в общей сложности 100 000 кв. м выделен бюджет (объект не введен). Планируется ТРЦ на территории строительства.		

На сегодняшний день в связи со сложной экономической обстановкой многие запланированные на 2015 – 2016 гг. пуски объектов так и не состоялись.

Консультанты компании IDEM считают, что вероятнее всего в 2017 году в эксплуатацию будут введены Lifestyle-центр по ул. Советская и торговый центр на ул. Гиляровского.

Табл. 3.10 Перспективные строящиеся объекты в г. Тамбов*

Название	Адрес, предполагаемая дата ввода, площадь	Фото
<p>Lifestyle-центр на улице Советской</p> <p>Проект предполагает 5-и этажное здание (цоколь + 4 жилых этажа)</p>	<p>Адрес: ул. Советская, 107</p> <p>Предполагаемая дата открытия: 3 кв. 2017 г.</p> <p>Общая площадь: 8 569,5 кв. м</p> <p>Полезная площадь: 7 970 кв. м (без тех. этажа)</p>	
<p>Торговый центр в границах улиц Веселая – Гиляровского – Архитектурная (поселок Северный)</p> <p>Проект состоит из 2-х зданий: 2-этажного здания (3 000 кв. м) и 1-этажного здания (5 000 кв. м).</p>	<p>Адрес: ул. Гиляровского, 266</p> <p>Предполагаемая дата открытия:</p> <p>1 очередь – 2017 г.</p> <p>2 очередь – н/д</p> <p>Общая площадь: 8 000 кв. м</p>	

*по данным компании «IDEM»

Выводы

По мнению консультантов компании «IDEM» торговая недвижимость г. Тамбова находится в стадии развития. Существенную долю составляет street-ритейл, но значимость торговых центров постепенно увеличивается.

Рынок торговых центров г. Тамбов уже достаточно конкурентен, но на сегодняшний день многие торговые центры города морально и физически устарели и нуждаются в реконцепции.

В конкурентной борьбе выигрывают новые, современные, качественные ТЦ с хорошим местоположением, где ведется активная маркетинговая политика, демонстрируется лояльность к арендаторам. Большое значение также имеет наличие комфортной парковки.

На рынке торговой недвижимости города г. Тамбов присутствует дефицит уникальных концепций торговых центров. И, хотя, в последнее время девелоперы стремятся инвестировать в концептуальные проекты современного формата, их количество недостаточно. Фактически, обеспеченность города качественными торговыми центрами не велика.

Перспективы для девелопмента торговой недвижимости присутствуют, но развитие в этой области осложняется состоянием общей экономической ситуации в стране и в городе.

К особенностям рынка торговой недвижимости г. Тамбов можно отнести недостаток в пуле арендаторов фитнес центров и составляющей entertainment. Из шести отмеченных консультантами качественных ТЦ только четыре имеют в своем составе детские/семейные развлекательные центры и кинотеатры.

Перспективными направлениями являются концепции, включающие в себя развитие развлекательной составляющей, расширение разнообразной зоны общественного питания, а также качественная синергия торговых площадок и фитнес индустрии.

Относительно медленные темпы развития в г. Тамбов федеральных и иностранных ритейлеров связаны с размерами города (до 300 тыс. чел.) и платежеспособным спросом – в первую очередь ритейлеры начинают освоение региона с крупных городов, в которых наибольшие доходы на душу населения (приоритетны города Москва, МО и СПб, малые

города рассматривают в последнюю очередь). В сложившихся условиях местные ритейлеры входят в проекты на привлекательных для них условиях.

Однако, не смотря на ограничение интереса крупных федеральных сетевых торговых операторов к городу, крупные российские сети все же постепенно заходят на рынок г. Тамбов - преимущественно в таких направлениях, как торговля продуктами питания, электроникой и обувью.

В городе представлены и развиваются региональные сети из Тамбова, Курска, Липецка, Воронежа такие как «Тамбовчанка», «Европа», «Усадьба», «Порядок».

В современных экономических условиях спрос смещается в сторону более дешевых сегментов. Хорошие перспективы есть у сетей в сегменте «дисконт» - торговых операторов, представляющих ассортимент недорогих товаров.

Выгодное логистическое расположения города благоприятствует развитию федерального ритейла. Однако сложная и нестабильная социально-экономическая ситуация в городе, низкая платежеспособность большей части населения, невысокая его численность в целом негативно сказываются на развитии рынка торговой недвижимости города.

По материалам <http://idem->

nn.ru/analitika/analiz_rynka_torgovoj_nedvizhimosti_tambov_2016_god/

3.5. Обзор рынка земельных участков г. Тамбова.

Общая информация о состоянии рынка, в том числе информация о спросе и предложении на рынке.

Границы города Тамбова утверждены в соответствии с Законом Тамбовской области от 17.09.2004 № 232-3 «Об установлении границ и определении места нахождения представительных органов муниципальных образований в Тамбовской области» (с изменениями, внесенными Законом от 07.12.2015 № 606-3).

Табл. 3.11 Структура площади городских земель

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние
1	Общая площадь земель в границах муниципального образования	га	9 977,71
2	Общая площадь земель в границах населенных пунктов (г.Тамбов)	га	9 701,41
3	Общая площадь земель в границах застройки (г.Тамбов) в том числе по зонам:	га	9 701,4
3.1	жилая	га	3 326,4
3.2	общественно-деловая	га	742,4
3.3	производственного использования	га	1 475,3
3.4	инженерной и транспортной инфраструктуры	га	936,8
3.5	рекреационного назначения	га	805,6
3.6	сельскохозяйственного использования	га	621,6
3.7	специального назначения	га	1437
3.8	поверхностных водных объектов	га	150
3.9	городских лесов	га	206,3

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Тамбовской области (для г. Тамбова)

(в ред. [Постановлений администрации Тамбовской области от 28.12.2015 N 1558](#), [от 16.02.2016 N 145](#), [от 29.02.2016 N 188](#), [от 11.08.2016 N 922](#), [от 22.08.2016 N 961](#), [от 26.01.2017 N 54](#), [от 22.02.2017 N 168](#), [от 23.03.2017 N 237](#), [от 25.04.2017 N 374](#), [от 06.09.2017 N 878](#))

Табл. 3.12

№ п/п	Наименование населенного пункта	Количество земельных участков	Среднее для населенного пункта	Номера видов разрешенного использования																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	
19	г. Тамбов	55 11 5,00	2 144, 00	3 74 5,20	95 4,4 7	2 94 1,44	81 6,7 1	5 39 9,80	6 12 7,74	7 08 0,50	3 94 2,78	4 86 4,77		69 0,1 6		3 87 8,29	1, 79	4, 09	6 98 9,25	
20	Среднее по муниципальному району, городскому округу - Город Тамбов :	55 11 5,00	2 144, 00	3 74 5,20	95 4,4 7	2 94 1,44	81 6,7 1	5 39 9,80	6 12 7,74	7 08 0,50	3 94 2,78	4 86 4,77		69 0,1 6		3 87 8,29	1, 79	4, 09	6 98 9,25	

Виды разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и

инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Проанализировав состав и состояние земельных ресурсов города Тамбова и области можно отметить следующие тенденции развития состояния рынка земли:

1. *Предложение на рынке, к которому относится участок.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования, основными покупателями и арендаторами земли – мелкий, средний бизнес, строительные организации. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ распространяется аренда земли. Однако, как правило, она присутствует только под объектами находящимися в частной собственности. В такой ситуации аренда возникает при оформлении прав на строение (а следовательно, и участок). Учитывая, что подавляющая часть земель населенных пунктов находится в собственности муниципальных образований, тенденции на рынке аренды задают эти субъекты. По данным Администрации г. Тамбова 80% участков продается не в собственность, а сдаются в аренду. В частную собственность земля на аукционах продается в основном под жилищное строительство (как многоэтажное, так индивидуальное).

2. *Спрос на рынке, к которому относится участок.* Наибольшим спросом пользуются земельные участки (10-30 соток) под строительство магазинов, офисов, многоэтажного жилья в центральной части города Тамбова. Наблюдается продажа небольших земельных участков под строительство как жилых домов, так и коммерческой недвижимости площадью от 300 до 1500 м². В последние годы (особенно в городе Тамбове) распространение получает выкуп земельных участков с ветхими домами (под снос). В городе Тамбове наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на севере города (ул. Мичуринская, микр. Московский, пос. Радужный, Северный, Солнечный, Слобода и т.д.), на юге (в основном точечная застройка, в районе «Динамо»), на западе (район ул. Киквидзе) и в пригороде Тамбова (в пос. Строитель, с. Бокино).

3. *Пассивность спроса.* До настоящего времени в Тамбовской области, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских областей, состояние рынка незастроенных земельных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду находится в стадии формирования. Прямой вторичный рынок земельных участков для строительства недвижимости только формируется, т.к. оформление права собственности на землю только начинает носить массовый характер (особенно это относится к малым городам области).

Обозначенная пассивность демонстрируется сроками экспозиции на рынке земли. Типичный срок экспозиции колеблется очень сильно от 3 до 12 месяцев. За последний год спред заметно расширился, что является свидетельством факта спада в экономике. При этом в сельской местности Тамбовской области вообще сложно выявить какие-либо тенденции. В отдельных случаях экспозицию можно проследить до полутора лет.

3. **Концентрированность предложения.** Одним из существенных факторов, определяющих динамику цен остается концентрированность предложения. Как мы отмечали выше, преобладающим собственников на рынке остаются муниципалитеты (особенно это характерно малых городов области - Жердевка, Котовск, Кирсанов, Рассказово, Уварово и т.д. - и сельской местности. Фактически именно муниципалитеты своей политикой определяют динамику предложения.

4. **Ограниченность предложения.** Для многих городов (Тамбов, Мичуринск, Котовск, Уварово) области существенным фактором является ограниченность городских земель и как следствия предложения. По сути многие города в рамках существующих границ практически не имеют свободных площадей для застройки. В частности, в г. Тамбове это проявляется: практически полном отсутствии пятен под точечную застройку (и соответственно они стоят очень дорого); перестройке центральной части города Тамбов (в меньшей степени Мичуринска); в поднятии вопросов о расширении границ города (особенно актуально для г. Тамбова).

5. **Арендные отношения.** Арендные отношения на рынке земли имеют сложный и подчас противоречивый характер. Единственным поставщиком аренды земли являются муниципалитеты и органы государственной власти. На сегодняшний день рынок аренды земель населенных пунктов находится на стадии формирования, поскольку арендная плата за земли субъекта РФ и федеральные земли, составляющие преобладающую долю в структуре земельного фонда области, до недавнего времени рассчитывалась не по рыночным данным, а по специальным методикам, разработанным органами государственной власти субъекта РФ и федеральными органами государственной власти. В результате применения данных методик, полученные ставки оказываются не сопоставимы с рыночными. Что касается вторичного рынка аренды, то его практически нет. Сделки между собственниками, как правило, носят закрытый характер. В этих условиях довольно сложно сказать о реальных трендах на рынке земли. Ситуация еще больше ухудшается при переходе к аренде в области (сельской местности). В данном случае вообще сложно отследить какие-либо рыночные тенденции, что в целом характерно для стадии формирования рынка.

Анализ ценовой ситуации. Анализ ценовой ситуации рынка земли Тамбовской области выявил неравномерность развития рынка. Стоимость земельного участка зависит, главным образом, от его местоположения и типа застройки. Современное состояние цены на рынке земли можно охарактеризовать несколькими трендами:

1. **Ценовая дифференциация по местоположению.** На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Так например, сотка земли в центре г. Тамбова и на его окраине может стоить одинаково. В других городах и районах области подчас вообще сложно выявить какие-либо закономерности. Все это характерно для стадии формирования рынка. Вместе с тем, основными факторами стоимости являются: влияет удаленность от центра, престижность направления, размер участка, возможность подключения к городским коммуникациям. Что касается цен на землю в других городах (Мичуринск, Рассказово, Котовск), то цены составляют порядка 50-80% от уровня Тамбова. В последние годы отмечается существенный рост цен на земельные участки под строительство как жилой, так и не жилой недвижимости. Данный факт объясняется ростом строительства в городе и принятием планов по постройке в Ленинском, Октябрьском

районах г. Тамбова, а также пригороде (пос. Радужный, пос. Северный) и новых жилых и нежилых зданий вместо старых и ветхих домов.

2. **Ценовая дифференциация по типу застройки.** Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. На ценовую ситуацию на рынке оказывало влияние противоборство двух факторов: с одной стороны, дефицита свободных площадей во многих сегментах, а с другой, - падения платежеспособного спроса вследствие кризисных процессов экономики.

В ходе проведенного анализа цен предложений получены следующие данные в виде поправочных коэффициентов относительно друг друга:

Табл. 3.13. Соотношение цен внутри г. Тамбова

Наименование		г. Тамбов, Центр	г. Тамбов, Юг	г. Тамбов, Запад	г. Тамбов, Север	г. Тамбов, Восток	Пригород г. Тамбо ва	г. Тамбо в район МЖК
Отношение средних цен соответствующих районов г. Тамбова к средним ценам центра г. Тамбова	от	1	0,95	0,85	0,9	0,9	0,85	0,85
	до	1	0,85	0,65	0,75	0,6	0,5	0,6
	средне е	1	0,900	0,750	0,825	0,750	0,675	0,725

По материалам http://ocenka-plus.pro/rynok_prom_2016

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

В результате анализа доступной ценовой информации, представленной в интернет-изданиях, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, и некоторых других, Оценщиком был изучен достаточно большой объем предложений, соответствующих рынку недвижимости района расположения объекта оценки.

Установлено, что наиболее информативной и систематизированной является информация, представленная на ресурсах www.avito.ru и www.domofond.ru.

Рынок продажи объектов торгового назначения:

Выборка данных по ценам предложений по продаже объектов торгового назначения в г. Тамбове.

Табл. 3.14

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_13274_91691644_7	помещение торгово-офисного назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Базарная	1 357	55 000 000	40 519
2	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_12076_95065	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Мичуринская	1 569	35 000 000	22 307
3	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-188460630	здание торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Мичуринская	927	13 530 000	14 595
4	http://tambovestate.ru/view/54610-zdanie-v-rajone-starogo-avtovokzala	здание торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Мичуринская	150	6 500 000	43 333
5	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_862542264	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Карла Маркса	485	27 000 000	55 670
6	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/tambov_chichkanova_55_-4254_kv.m._prodazha_arend_991944445	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Чичканова	425	21 000 000	49 365
7	https://tambov.cian.ru/sale/commercial/156778273/	здание торгового назначения	г. Тамбов р-н Советский, ул. Фабричная	876	18 500 000	21 119
8	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovoe_pomeschenie_311.4_m_755131936	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Сергеева-Ценского	311	15 000 000	48 170
9	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost	здание торгово-офисного	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул.	800	25 000 000	31 250

	/torgovo- ofisnoe_pomeschenie_800_m 960195357	назначения	Базарная			
					Минимальное значение:	14 595
					Максимальное значение:	55 670
					Среднее значение:	36 259
					Коэффициент вариации:	39,93%

Рынок аренды торговых помещений:

Выборка данных по ценам предложений по аренде торговых помещений г. Тамбова.

Табл. 3.15

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м.	Ставка аренды, руб./кв. м в год.
1	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_20_m_944588728	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Советская	20	10200
2	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovuyu_ploshchad_200_kv_m_816838474	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Рылеева	200	6000
3	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_m_1190343974	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Гиляровского	10	10800
4	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_4307_m_103558513	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Октябрьская,	430	5581
5	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_273.3_m_849513791	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Державинская	273,3	4200
6	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_148.2_m_1088356528	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Ореховая	148,2	5668
7	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1189651153	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Советский, ул. Юрия Гагарина	150	6800
8	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploshchadi_759352106	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Коммунальная	120	8000
9	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/	помещение торгового	г. Тамбов р-н Октябрьский, бул.	21	13714

	most/torgovoe_pomeschenie_21_m_686210298	назначения	Энтузиастов		
10	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_739440130	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, бул. Энтузиастов	50	4800
11	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_1090928295	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Советская	185	5514
12	https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_102_m_1107346816	помещение торгового назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Гоголя	102	8824
Минимальное значение:					4 200
Максимальное значение:					13 714
Среднее значение:					7 508
Коэффициент вариации:					38,24%

Выборка данных по ценам предложений по продаже земель коммерческого назначения г. Тамбова.

Табл. 3.16

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_1016068938	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Октябрьская	18 000	35 000 000	1 944
2	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_949946974	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Ленинский, ул. Затонная	6000	12 000 000	2 000
3	https://tambov.cian.ru/sale/commercial/156982850/	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Рылеева	10 000	45 000 000	4 500
4	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1061501704	земельный участок, коммерческого назначения	Тамбовская обл., вблизи г. Тамбова	3 000	7 800 000	2 600
5	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_971857569	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Советский, ул. Киквидзе	3 000	8 000 000	2 667
6	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_882062225	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Герасимова	1 000	2 600 000	2 600
7	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1015620332	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Октябрьский, ул. Гиляровского	3 800	7 950 000	2 092

8	https://tambov.move.ru/object/productsya_ploschadyu_50_sotok_ul_bastionnaya_67_99061036/	земельный участок, коммерческого назначения	г. Тамбов р-н Западный, ул. Бастионная	5 000	9 000 000	1 800	
						Минимальное значение:	1 800
						Максимальное значение:	4 500
						Среднее значение:	2 525
						Коэффициент вариации:	34,32%

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается в росте интереса со стороны потенциальных покупателей и готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Основные выводы по результатам анализа рынка продаж объектов торгового назначения:

- Рынок продаж объектов торгового назначения города Тамбова в основном представлен объектами малого и среднего размера общей площадью до 1500 м²;
- Сегмент рынка продаж объектов торгового назначения характеризуется широким разбросом цен предложений: 14 595 -55 670 руб./кв. м (коэффициент вариации – 39,9%), что в целом, характеризуют степень физической и экономической изношенности рассматриваемых объектов.
- На рынке отсутствуют предложения по продаже высококачественных объектов торговой недвижимости, с величиной общей площади свыше 2 000 кв.м.

Основные выводы по результатам анализа рынка аренды торговых помещений:

- Сегмент рынка торговых помещений, как и сегмент рынка продаж, характеризуется широким разбросом цен предложений: 4200 –13 714 руб./кв. м в год. (коэффициент вариации – 38,2%);
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений аренды для данного сегмента рынка находится где-то на уровне 7 508 руб./кв. м в год.
- Большинство предлагаемых к аренде объектов является помещениями стрит-ритейла, предложения по аренде помещений в высококачественных торговых центрах практически отсутствуют.
- Информация о величинах действующих арендных ставок в высококачественных торговых центрах для якорных арендаторов в открытом доступе отсутствует.

Полученный разброс цен связан с местоположением объектов, наличием коммуникаций, отделкой и оснащенностью помещений, общей площадью. В данном

диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, объем передаваемых прав, качество отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Основные выводы по результатам анализа рынка земель коммерческого назначения:

Сегмент рынка земель коммерческого назначения города Тамбова характеризуется достаточно широким разбросом цен: от 1800 до 4500 руб./кв. м (коэффициент вариации – 37%), средняя величина 2515 руб/м2.

Ниже для справки приведены результаты последней кадастровой оценки земель города Тамбова.

Средний уровень кадастровой стоимости земель города Тамбова в разрезе разрешенного использования.

(в ред. [Постановлений администрации Тамбовской области от 28.12.2015 N 1558](#), [от 16.02.2016 N 145](#), [от 29.02.2016 N 188](#), [от 11.08.2016 N 922](#), [от 22.08.2016 N 961](#), [от 26.01.2017 N 54](#), [от 22.02.2017 N 168](#), [от 23.03.2017 N 237](#), [от 25.04.2017 N 374](#), [от 06.09.2017 N 878](#))

Табл. 3.17

№ п/п	Наименование населенного пункта	Количество земельных участков	Среднее для населенного пункта	Номера видов разрешенного использования																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	
19	г. Тамбов	55 11 5,00	2 144, 00	3 74 5,20	95 4,4 7	2 94 1,44	81 6,7 1	5 39 9,80	6 12 7,74	7 08 0,50	3 94 2,78	4 86 4,77		69 0,1 6		3 87 8,29	1, 79	4, 09	6 98 9,25	
20	Среднее по муниципальному району, городскому округу - Город Тамбов	55 11 5,00	2 144, 00	3 74 5,20	95 4,4 7	2 94 1,44	81 6,7 1	5 39 9,80	6 12 7,74	7 08 0,50	3 94 2,78	4 86 4,77		69 0,1 6		3 87 8,29	1, 79	4, 09	6 98 9,25	

Средний уровень стоимости земель города Тамбова в зависимости от района расположения.

Табл. 3.18

Табл. 3.19. Соотношение цен внутри г. Тамбова

Наименование		г.Тамбов, Центр	г.Тамбов, Юг	г.Тамбов, Запад	г.Тамбов, Север	г.Тамбов, Восток	Пригороды Тамбова	г.Тамбов район МЖК
		Отношение средних цен соответствующих районов г.Тамбова к средним ценам центра г.Тамбова	от	1	0.95	0.85	0.9	0.9
до	1		0.85	0.65	0.75	0.6	0.5	0.6
среднее	1		0,900	0,750	0,825	0,750	0,675	0,725

По материалам http://ocenka-plus.pro/rynok_prom_2016

3.8. Основные ценообразующие факторы на рынке торговой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость торговой недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Влияние фактора находится в диапазоне от 0% - 15%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидкой на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-30%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение объекта

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Общая площадь объекта. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.

Локальное расположение (расположение относительно красной линии) Объекты торговой недвижимости, расположенные вплотную к оживленной транспортной магистрали имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с участками, расположенными внутри квартала. Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Этаж расположения (для аренды). Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе. корректировка на этаж объекта колеблется в пределах 30%.

Физические характеристики объекта

К физическим характеристикам относятся:

Состояние внутренней отделки. Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений.

Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 0 до 10%.

Инженерное оснащение. Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 0 до 30%.

Уровень влияния факторов определен по справочным данным, данным консультаций с экспертами рынка, данным открытых источников, на основании опыта Оценщика.

3.9. Основные ценообразующие факторы на рынке участков коммерческого назначения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

Местоположение земельного участка.

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

Локальное расположение (расположение относительно красной линии, оживленной магистрали) Земельные участки, расположенные вплотную к оживленной транспортной магистрали имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с участками, расположенными внутри квартала. Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 40%, иногда и больше.

Площадь земельного участка.

Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.

Наличие коммуникаций и железнодорожной ветки.

Земельные участки с заведёнными на них коммуникациями – водо-, электро-, тепло- и/или газоснабжением и канализацией - имеют более высокую стоимость по сравнению с земельными участками с непосредственной возможностью подключения коммуникаций (коммуникации по границе) и ещё более высокую стоимость по сравнению с земельными участками без возможности подключения. По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, влияние данного фактора может достигать 30%. Также существенное влияние оказывает наличие на участке железнодорожной ветки (до 15%).

Форма земельного участка.

Земельные участки правильной формы имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с земельными участками неправильной формы. По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, влияние данного фактора может достигать 30%.

Уровень влияния факторов определен по справочным данным, данным консультаций с экспертами рынка, данным открытых источников, на основании опыта Оценщика.

3.10. Оценка ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 3.20

<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Низкая</i>
Ориентировочный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что рассматриваемый объект оценки имеет показатель ликвидности низкий (учитывая площадь и расположение), срок реализации объекта оценки \approx 7-18 месяцев.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В соответствии с п.10 Федерального стандарта оценки ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Коммерческая недвижимость, как правило, имеет наибольшую цену; при определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используем четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность– физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства– характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
3. Финансовая целесообразность– допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность– кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно п. 20 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Фактическое использование оцениваемого объекта на дату оценки – нежилое (здание торгового назначения). Оценка производится исходя из текущего использования.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки–использование в текущем варианте: в качестве нежилого здания торгового назначения и земельного участка для размещения коммерческих объектов.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

5.2. Подходы к оценке

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. В п. 13, 14, 15 Федерального стандарта оценки ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

В п. 7 Федерального стандарта оценки ФСО №1 дано определение метода оценки:

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли

стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода приносимого объектом оценки;
- расчет потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет операционных расходов по объекту недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляет собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);
- чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода.

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.

Оценка земельных участков

В настоящее время на территории РФ действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, пав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Для оценки земельных участков применяются три общепринятых подхода: сравнительный, доходный и затратный.

В Методических рекомендациях, указанных выше, приведено описание методов, которые необходимо использовать при оценке стоимости прав на земельные участки, а именно:

- 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 с учетом величины накопленного износа.

Метод распределения

Метод основан на сравнительном подходе. Метод 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применение метода – возможность использование земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трех подходах: затратном, сравнительном, доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка

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

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения)
- чистый операционный доход от всей недвижимости
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.
- При определении коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Затратный подход

Методы затратного подхода являются единственно возможными при определении рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками и данные о доходах или возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение затратного подхода предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и подведение к нему всей необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры.

Оценщик располагает достаточной и достоверной информацией о величинах необходимых затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки, величинах накопленных износов и устареваний, и других необходимых для расчетов параметров, поэтому Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Для оценки объекта – земельного участка в рамках затратного подхода применен сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках сопоставимых объектов-аналогов для оцениваемого объекта-здания, По мнению Оценщика, это связано со спецификой объекта оценки, его относительно крупным размером, и неразвитостью рынка крупных торговых центров в районе расположения объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта –здания.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

5.3.1. Описание применения затратного подхода к оценке

В соответствии с ФСО № 1 —Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом № 297 МЭРТ РФ 20.05.2015):

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта

оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО № 7 “Оценка недвижимости” (утв. Приказом № 611 МЭРТ РФ 25.09.2014:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В общем случае при расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устаревания;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

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

Учитывая цель данной оценки и предполагаемое использование полученных результатов, расчет стоимости земельного участка как условно свободного, в рамках затратного подхода не производился.

Таким образом, Оценщиком была рассчитана только сумма затрат на замещение объекта оценки, которые включают прямые и косвенные строительные затраты, а также прибыль предпринимателя.

Прямые строительные затраты

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительной-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительной-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Прибыль предпринимателя побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Обоснование выбора метода оценки

К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка затрат на воспроизводство базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения затрат на воспроизводство:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, не-

обходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.).

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{00} = C_{НС} - И, \text{ где:}$$

C_{00} - стоимость объекта оценки;

$C_{НС}$ - стоимость нового строительства (восстановительная стоимость или стоимость замещения);

$И$ - накопленный износ, т. е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от восстановительной стоимости (стоимости замещения).

5.3.3. Расчет стоимости замещения здания

Расчет стоимости нового строительства

Восстановительную стоимость Объекта оценки рассчитываем по формуле:

$$C_{НС} = C_{уд.} * V (1 + П), \text{ где:}$$

$C_{уд.}$ - удельный показатель восстановительной стоимости строительной единицы объекта-аналога в текущем уровне цен с учётом корректировки на технические и региональные различия;

V - строительный объём оцениваемого объекта, куб. м. (площадь объекта, кв.м.);

$П$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является показателем активности строительного бизнеса в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости. Наличие прибыли предпринимателя и её величина зависят от многих факторов внешнего влияния.

Для получения среднего значения прибыли предпринимателя можно использовать статистические и экспертные данные для значений прибыли предпринимателя, приводимые в методической литературе, и информационных материалах, помещенных в сети Интернет.

П - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора. Прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию, которая отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта¹. Прибыль предпринимателя возникает одновременно в результате продажи объекта строительства.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства

Прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Прибыль предпринимателя отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель рассчитывает получить сверх всех затрат в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Величина прибыли инвестора (застройщика) составляет 12% (*Источник информации для применения корректировки: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье, актуализированное и расширенное. (Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки. Нижний Новгород, 2014).*

Для определения $C_{уд}$ использовался справочник Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.

Для объектов, рассчитанных по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 года, $C_{уд}$ определяется по формуле:

$$C_{уд} = C_{ки} * I_{янв.16-ноя.17} \text{ где:}$$

$C_{ки}$ - удельный справочный показатель восстановительной стоимости строительной единицы объекта-аналога в уровне цен января 2016 с учётом корректировок на объём, технические и климатические различия;

$I_{янв.16-ноя.17}$ - индекс изменения стоимости строительства за период с января 2016 по ноябрь 2017 г. (Раздел 2.6 “Прогноз индексов цен” справочника “Индексы цен в строительстве” КО-ИНВЕСТ, Сборник № 98, январь 2017,).

¹ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2001. – 336с.

Табл. 5.1

Расчет корректировки на изменения цен СМР после издания справочников УПСС (КО-Инвест).

Индексы перехода	КС-6 уровень цен 2016	Источник данных
$K_{01.01.2016-01.01.2017}$ (для Тамбовской обл.):	0,836	справочные данные ⁵
$K_{01.01.2017-01.11.2017}$ (прогнозные данные):	1,038	справочные данные ⁶
Итоговый коэффициент:	0,868	— ⁷

5.3.4. Расчет физического износа объекта оценки

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Определение величины физического износа методом разбивки производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i$$

где:

- D – физический износ, %;
- D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
- l_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.
- n – число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

⁵ Источник информации: Справочник «Индексы цен в строительстве», вып.98, 2017, табл.2.2.2, стр.43, КО-Инвест, Москва.

⁶ Источник информации: Справочник «Индексы цен в строительстве», вып.98, 2017, стр.72, КО-Инвест, Москва.

⁷ Корректировка рассчитана без учета НДС.

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений:

Табл. 5.2

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

При использовании метода срока жизни физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%,$$

где

И – Физический износ, %;

ЭВ – Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Табл. 5.3

Определение сроков полезной службы для объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств) согласно делению на подгруппы

Подгруппа	Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
Здание КС-1	59
Здание КС-2	59
Здание КС-3	59
Здание КС-4	59
Здание КС-5	59
Здание КС-6	59
Здание КС-7	40
Здание КС-11	20
Здания сборно-разборные	10

Расчет величины физического износа осуществлялся при использовании метода срока жизни, срок полезной службы принят согласно вышепредставленной таблицы.

Табл. 5.4

Определение величины физического износа здания

Наименование объекта	Год постройки	Текущая дата	Эффективный возраст	Срок службы, лет	Физический износ, %	Метод определения физического износа
Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	2012	2017	5	59	8%	метод срока жизни

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

5.3.5. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

Функциональное устаревание — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объекты недвижимости соответствуют требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости. Величина функционального устаревания составит 0 %.

5.3.6. Определение экономического устаревания оцениваемого имущества

Экономическое устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Из вышеизложенной информации следует, что признаков экономического устаревания не наблюдается и величина экономического устаревания принимается равной 0%.

5.3.7. Определение накопленного износа и устаревания объекта оценки

Накопленный износ и устаревания недвижимого имущества определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$ — физический износ, %;

$I_{\text{функ.}}$ — функциональный износ, %;

$I_{\text{эк.}}$ — экономический износ, %.

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 5.5

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ
Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	8	0%	0%	8%

5.3.8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки-здания

Результаты расчета рыночной объекта – здания представлены в таблице

Табл. 5.6

Наименование показателей и поправок	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова
	Код ruO3.08.000.0064
1. Справочный показатель	7573,43
2. Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 м3 здания (+ удорожание; - удешевление)	
на различие в высоте этажа	0,00
на наличие подвалов	0,00
на учет специальных работ и инженерного оборудования	0,00
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
на различие в конструктивных решениях:	0,00
кровли	0,00
наружных стен	0,00
перегородок и сантех-кабин	0,00
полов	0,00
заполнения проемов	0,00
отделки	0,00
прочие	0,00
на различие в инженерном оборудовании:	
лифты	0,00
отопление и вентиляция	0,00
водоснабжение и канализация	0,00
электроосвещение	0,00
слаботочные устройства	0,00
прочее	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на различие в объеме или площади	0,93
на сейсмичность	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
на региональное различие в уровне цен	0,809
на зональное различие в уровне цен	1,00
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	0,752
4. Скорректированный показатель стоимости	5698,02
5. Строительный объем, кв. м	132 591
6. Индекс пересчета стоимости, определенной в ценах с января 2016 г. (Сборник "Общественные здания"), в уровень цен на дату оценки.	0,868
7. Прибыль предпринимателя, %	12,00
8. Стоимость воспроизводства 1. м ³ объекта оценки без учета износа, руб.	5 539
9. Стоимость воспроизводства Объекта оценки без учета износа, руб.	734 473 075
Совокупный износ, руб.	8%
физический износ, %	8,00%

функциональный износ, %	0,00%
внешний износ, %	0,00%
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	675 715 229
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	675 720 000

5.3.9. Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок

Рыночная стоимость прав на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

В соответствии со статьями 652 и 653 Гражданского кодекса РФ, необходимо при определении величины рыночной стоимости зданий, сооружений учитывать стоимость прав на земельные участки под ними.

Рыночную стоимость прав допустимо рассчитать для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, т.е. имеют правоустанавливающие документы.

В настоящее время на территории РФ действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Оценка рыночной стоимости земельных участков обычно проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данной работы Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость данного земельного участка, как незастроенного, при помощи метода сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов 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.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади земельного участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор аналогов, прежде всего, основан на соблюдении принципа принадлежности сравниваемых земельных участков к одному сегменту земельного рынка.

В целях определения рыночной стоимости земельного участка объекта оценки были отобраны объекты - аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки. Местоположение объектов – аналогов г. Тамбов. Данные по отобранным объектам -аналогам приведены в следующей таблице.

Данные по объектам-аналогам

Описание объектов-аналогов для земельного участка

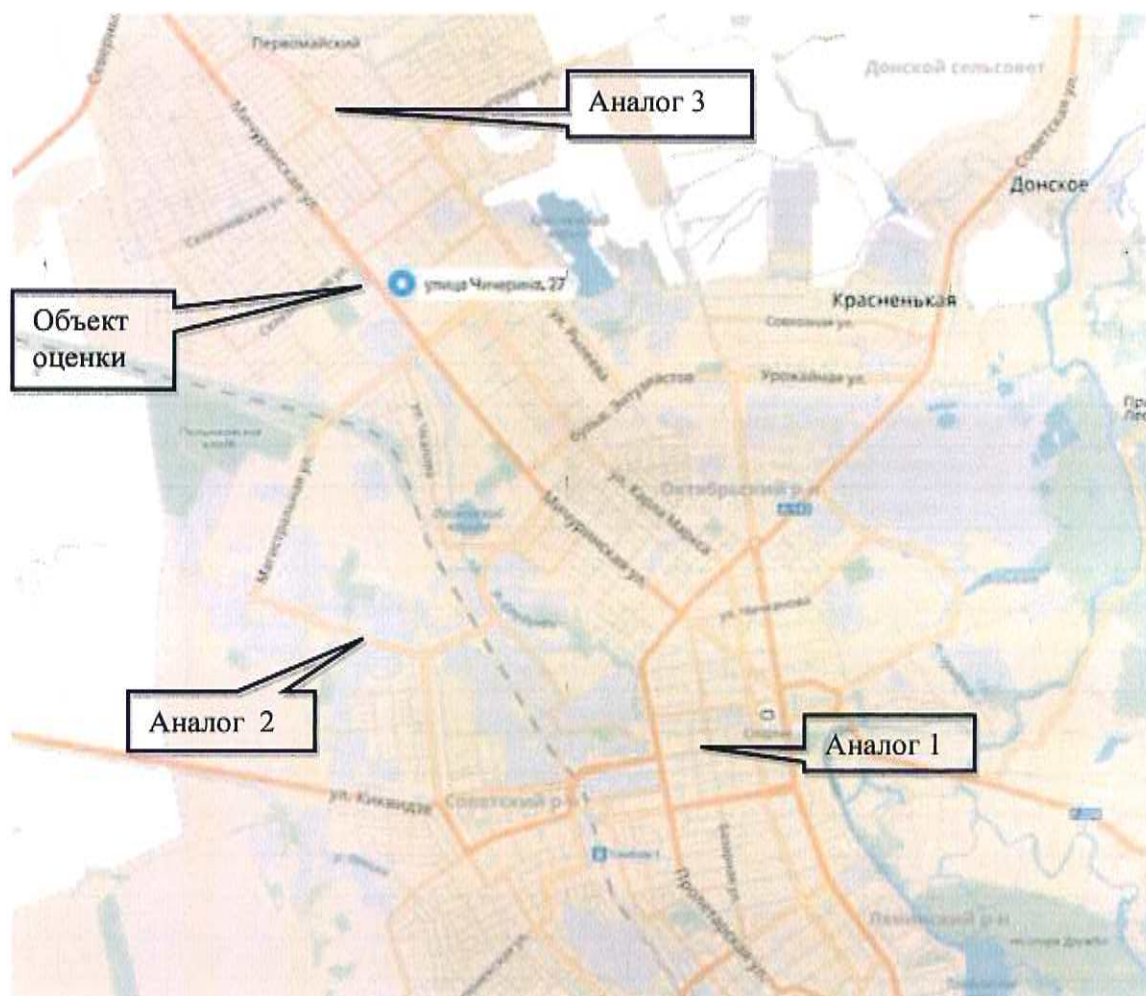
Табл. 5.7

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения:		11.10.2017	29.10.2017	05.10.2017
Источник информации:		https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_promnaznacheniya_1016068938	https://tambov.movec.ru/objects/prodaetsya_ploshadyu_50_sotok_ul_bastionnaya_6799061036/	https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1015620332
Сегмент рынка:	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Категория/Назначение земельного участка:	для размещения объектов торговли	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения объектов торговли
Условия финансирования:	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи:	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Месторасположение:	г. Тамбов, район Октябрьский, ул. Мичуринская	г. Тамбов, район Ленинский, ул. Октябрьская	г. Тамбов, микрорайон Западный, ул. Бастионная	г. Тамбов, район Октябрьский, ул. Гиляровского, д. 49
Локальное расположение:	в зоне смешанной застройки	в зоне смешанной застройки	в зоне смешанной застройки	в зоне жилой застройки
Площадь участка:	28891	18 000	5 000	3 800
Передаваемые права:	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие сетей инженерно-технического	электричество, вода, канализация	-	-	-

обеспечения:				
Наличие улучшений:	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие ж/д ветки на участке:	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.:	-	35 000 000	9 000 000	7 950 000
Цена 1 кв. м земли, руб:	-	1944	1800	2092

Источник: данные открытых источников

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Табл. 5.8

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельная цена аналога, руб./кв. м	1 944	1 800	2 092

Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 944	1 800	2 092
Поправка на уторг	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на торг, руб./кв. м	-311	-288	-335
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 633	1 512	1 757
Поправка на категорию и вид разрешенного использования :	11%	11%	0%
Корректировка на категорию и вид разрешенного использования, руб./кв. м	180	166	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 813	1 678	1 757
Поправка на расположение относительно красной линии:	33%	33%	33%
Корректировка на расположение относительно красной линии, руб./кв. м	598	554	580
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 411	2 232	2 337
Поправка на район расположения:	-18%	10%	0%
Корректировка на район расположения, руб./кв. м	-422	223	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 989	2 455	2 337
Поправка на размер площади:	-4%	-15%	-17%
Корректировка на размер площади, руб./кв. м	-87	-373	-406
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 903	2 082	1 932
Поправка на передаваемые имущественные права:	0%	0%	0%
Корректировка на передаваемые права, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 903	2 082	1 932
Поправка на наличие коммуникаций:	32%	32%	32%
электроснабжение:	17%	17%	17%
газоснабжение:	0%	0%	0%
водоснабжение и канализация:	15%	15%	15%
Корректировка на коммуникации, руб./кв. м	609	666	618
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 512	2 748	2 550
Поправка на наличие улучшений:	0%	0%	0%
Корректировка на наличие улучшений, руб./кв. м	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 512	2 748	2 550
Интервал варьирования:	9%		
Коэффициент вариации:	5%		
Доля аналога в стоимости:	46,47%	45,15%	8,38%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв. м	2 621,7		
Площадь земельного участка, кв. м	28 891		
Итоговая стоимость права собственности земельного участка, руб. (округленно)	75 740 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

С целью уточнения точности произведенных расчетов определялась относительная мера разброса скорректированных цен аналогов, для чего использовались следующие статистические показатели: интервал варьирования и коэффициент вариации. Обычно считается, что допустимая величина интервала варьирования должна составлять 15-20%. При этом величину коэффициента вариации полагают приемлемой, если значение данного показателя не превышает 10%. При таком значении коэффициента вариации в качестве

итоговой величины можно использовать среднее значение скорректированных результатов. В действительности важно, чтобы коэффициент вариации не превышал своего порогового значения – 33%.

Итоговая стоимость оцениваемого земельного участка определялась как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Вклад каждого аналога в стоимость объекта оценки определяется исходя из общей валовой величины поправок, которая вычисляется как сумма всех произведенных корректировок в денежном выражении взятых по модулю к цене аналога.

Обоснование вносимых корректировок

- 1. Корректировка на изменение цен во времени.** Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась
- 2. Корректировка на объем передаваемых прав**
 Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел Отчёта об оценке) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки. В данном случае все объекты-аналоги предлагается на праве собственности, поэтому корректировка не применялась.
- 3. Корректировка на торг покупателя и продавца.** По материалам издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков», под редакцией Лейфера Л.А. а также с учетом существующей конъюнктуры рынка, корректировка для перехода от цены предложения к цене сделки принята в размере 16%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Дополнительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,8%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

4. Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земель

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, но у аналогов 1 и 2 целевое назначение соответствует размещению производственно-складских объектов. Расчет корректировки по данному дополнительному элементу сравнения проводится исходя из среднего уровня кадастровой стоимости земель города Тамбова в разрезе видов разрешенного использования.

Табл. 5.9. Расчет корректировки на вид разрешенного использования земельного участка.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
№ вида разрешенного использования:	5	9	9	5
Средний уровень кадастровой стоимости земель города Тамбова в разрезе видов разрешенного использования, руб./кв. м	5 399,80	4 864,77	4 864,77	5 399,80
Относительная поправка:		11%	11%	0%

5. Корректировка на расположение относительно красной линии

Объекты – аналоги расположены внутриквартально, подъезд к ним осуществляется по второстепенным автодорогам, в отличие от объекта оценки, расположенного на крупной городской автомагистрали.

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,33	1,31	1,35
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии			

Размер корректировки определен по материалам издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков», под редакцией Лейфера Л.А.

6. Корректировка на район расположения.

Поскольку оцениваемый и подобранные в качестве аналогов земельные участки расположены в различных районах г. Тамбова, то корректировка по данному элементу сравнения будет отражать потенциал эффективности использования сравниваемых земельных участков в зависимости от перспектив развития этих районов.

Табл. 5.10. Расчет поправок на район расположение.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район расположения в г. Тамбове:	Октябрьский (Северный)	Центр	Западный	Октябрьский (Северный)
Отношение средних цен соответствующих районов г. Тамбова к средним ценам центра г. Тамбова	0,825	1,00	0,750	0,825
Относительная поправка:		-18%	10%	0%

Размер корректировки определен по материалам анализа рынка (раздел 3.5. данного отчета)

7. Корректировка на площадь объекта.

Размер корректировки определен по материалам издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков», под редакцией Лейфера Л.А», основанного на соотношении коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка и коэффициента корректировки удельной стоимости участка-аналога.

Формула для расчета корректировки

$$K_s = 1.9152 \times S^{-0.094}$$

Где S- площадь участка,

K_s - фактор влияния размера площади земельного участка

Табл. 5.11. Расчет поправок на размер площади.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь участка, кв. м	28 891	18 000	5 000	3 800
Фактора влияния размера площади (K_s):	0,73	0,76	0,86	0,88
Относительная поправка:		-4%	-15%	-17%

8. **Корректировка на наличие подведенных коммуникаций.** Корректировка вводится в отношении всех объектов –аналогов, на территории которых не заведены коммуникации (ТУ получены). Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в размере среднего значения доверительного интервала значений:

- в отношении электроснабжения – 17% (доверительный интервал: 15-18%);
 - в отношении водоснабжение и канализация – 15% (доверительный интервал: 14-15%).
- Размер корректировки определен по материалам издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков», под редакцией Лейфера Л.А».

5.3.10. Определение рыночной стоимости сооружений и оборудования на основе затратного подхода

В рамках данного подхода затраты на воспроизводство/замещение объектов оценки определены методом актуализации затрат.

При определении методом актуализации затрат при расчете рыночной стоимости машин и оборудования Оценщик придерживается следующей последовательности операций:

- установление затрат на воспроизводство путем индексации балансовой стоимости;
- определение износа и устареваний объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Расчет стоимости затрат на замещение движимого имущества проводился индексным методом путем индексации балансовой стоимости. Расчет проводился на основании индекса роста цен производителей продукции машиностроения по данным ресурса http://www.gks.ru/bgd/free/B00_24/IssWWW.exe/Stg/d000/I000750R.HTM

Табл. 5.12

	2012		
Январь	444,3	8,9	-0,2
Февраль	449	7,1	1,1

Март	458,7	7,5	2,2
Апрель	461,7	6,9	0,7
Май	450,8	3,3	-2,4
Июнь	446,9	4,3	-0,8
Июль	441,9	4,3	-1,1
Август	464,6	6,9	5,1
Сентябрь	487	11,6	4,8
Октябрь	479,1	8,8	-1,6
Ноябрь	473,5	6,7	-1,2
Декабрь	468,3	5,1	-1,1
2013			
Январь	466,2	4,7	-0,4
Февраль	469,8	4,7	0,8
Март	472,2	3,4	0,5
Апрель	466,6	1,6	-1,2
Май	462,1	2,7	-1
Июнь	464	3,7	0,4
Июль	473,4	6,6	2
Август	486,7	4,6	2,8
Сентябрь	493,6	1,9	1,4
Октябрь	487,9	2	-1,2
Ноябрь	480,6	1,6	-1,5
Декабрь	485,5	3,7	1
2014			
Январь	487,7	4,5	0,4
Февраль	485,6	3,2	-0,4
Март	496,6	5	2,3
Апрель	500,3	7,2	0,7
Май	502,4	8,9	0,4
Июнь	506,5	8,9	0,8
Июль	514,8	9	1,6
Август	514,7	5,7	0
Сентябрь	510,8	3,5	-0,8
Октябрь	512,5	5,1	0,3
Ноябрь	510,1	6,1	-0,5
Декабрь	513,9	5,9	0,8
2015			
Январь	520,7	7	1,3
Февраль	531,7	9,3	2,1
Март	561	13	5,5
Апрель	575,9	15	2,7
Май	568,9	13,4	-1,2
Июнь	572,8	13,1	0,7
Июль	581,2	13,1	1,5
Август	581,9	13,7	0,1
Сентябрь	575,5	12,7	-1,1
Октябрь	585,5	14,2	1,8
Ноябрь	581,6	13,9	-0,7
Декабрь	568,7	10,7	-2,2
2016			
Январь	560,8	7,3	-1,4
Февраль	551,9	3,5	-1,6
Март	569,1	0,8	3,1
Апрель	584	0,9	2,6
Май	589,6	3,2	1
Июнь	605,3	5,1	2,7
Июль	606,1	4,5	0,1
Август	597,8	3,1	-1,4
Сентябрь	601,9	5,1	0,7
Октябрь	603,4	3,1	0,3
Ноябрь	607,4	4,3	0,7
Декабрь	610,9	7,4	0,6
2017			
Январь	631,1	12,5	3,3
Февраль	636,1	15,3	0,8
Март	634,2	11,5	-0,3
Апрель	624,7	6,7	-1,5
Май	621,6	5,4	-0,5
Июнь	619,7	2,4	-0,3
Июль	616,6	1,7	-0,5
Август	625,8	4,7	1,5
Сентябрь	640,9	6,5	2,4

Октябрь	648,6	7,5	1,2
Ноябрь*	652,5	7,4*	

*- прогноз.

Табл. 5.13

Год	Индекс
2008	2,021
2009	2,174
2010	1,909
2011	1,637
2012	1,457
2013	1,384
2014	1,336
2015	1,264
2016	1,140
2017	1,062

Расчет совокупного износа

В общем случае, совокупность устареваний и физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$I_{сов} = 1 - (1 - I_{ф}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{экон})$, где:

$I_{сов}$ – совокупность устареваний и физического износа, доли;

$I_{ф}$ – величина физического износа, доли;

$I_{функ}$ – величина функционального устаревания, доли;

$I_{экон}$ – величина экономического устаревания, доли.

В данном отчете для определения физического износа оборудования применен метод экспертизы состояния.

Метод экспертизы состояния предусматривает определение физического износа объекта в соответствии с оценочной шкалой.

В качестве оценочной шкалы используется Табл. 4.3. издания «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», под ред. Рутгайзера В., М, 1998 г., изд. «ДЕЛО».

Табл. 5.14

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Износ, %	Стоимость от 100%
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0-5	100-95
Очень хорошее	Установленное оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации, в отличном состоянии.	5-20	95-80
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35	80-65
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60	60-40
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.	65-80	35-20
Неудовлетв	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта	80-90	20-10

орительное	такого, как замена рабочих органов, основных агрегатов.		
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	90-95	10-5

Так как состояние объектов оценки характеризуется как *Хорошее*, величина физического износа определена в размере 27,5 %.

Для другой части объектов оценки состояние характеризуется как *Удовлетворительное*, величина физического износа определена в размере 50,0 %.

Признаков функционального и экономического износов у объектов сооружений и оборудования не выявлено.

Расчет рыночной стоимости оборудования затратным методом

Табл. 5.15

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Индекс пересчета	Затраты на замещение без учета НДС, руб	Источник информации	Износ физический %	Износ функциональный %	Износ совокупный %	Рыночная стоимость, руб, без НДС
1	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	2 012	6 471 582,67	1,457	9 429 096	Индексация первоначальной стоимости	50,0	0,0	50,0	4 715 000
2	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	2 012	194513,76	1,457	283 407	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	205 000
3	Ограждение ТЦ	2 012	1300635,59	1,457	1 895 026	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	1 374 000
4	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	2 012	26879089,49	1,457	39 162 833	Индексация первоначальной стоимости	50,0	0,0	50,0	19 581 000
5	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	2 012	101503,41	1,457	147 890	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	107 000
6	Рекламная конструкция (стелла)	2 012	823723,63	1,457	1 200 165	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	870 000
7	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	2 012	25322,02	1,457	36 894	Индексация первоначальной стоимости	50,0	0,0	50,0	18 000
8	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	2 012	1685038,94	1,457	2 455 102	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	1 780 000
9	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	2 012	549598,73	1,457	800 765	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	581 000
10	Система видеонаблюдения в ТРЦ	2 012	365412,69	1,457	532 406	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	386 000
11	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	2 012	840000	1,457	1 223 880	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	887 000
12	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	2 012	932133,88	1,457	1 358 119	Индексация первоначальной стоимости	27,5	0,0	27,5	985 000
			40 168 554,81							31 489 000

5.3.11. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Так как часть объектов сооружений и оборудования являются неотделимыми улучшениями объекта *Торгово-развлекательный центр г. Тамбова*, их рыночная стоимость уже включена в полученную стоимость этого объекта. Перечень этих объектов:

- Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове
- Рольставни для проема Ш5600ХВ3000,
- Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове;
- Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове
- Система видеонаблюдения в ТРЦ
- Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове
- Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на 30 ноября 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.16

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	675 720 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	75 740 000
3	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	4 715 000
4	Ограждение ТЦ	1 374 000
5	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	19 581 000
6	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	107 000
7	Рекламная конструкция (стелла)	870 000
		778 107 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

5.4.1. Обоснование выбора метода расчета

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Методология расчета

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход и эффективный валовый доход определяются на основании ретроспективной информации о размерах фактических доходов и расходов, обусловленных эксплуатацией объекта недвижимости. Данные о размерах указанных доходов и расходов предоставлены Заказчиком.

5.4.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Заказчиком предоставлена информация, о величинах действительного валового дохода от объекта оценки, ежемесячно за последние 5 месяцев, включая доходы от аренды помещений, предоставления рекламных услуг, частичной компенсации частью арендаторов операционных расходов.

На дату проведения оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по заключенным долгосрочным и краткосрочным договорам аренды.

Долгосрочные договоры на аренду помещений зарегистрированы в органах Росреестра, краткосрочные договоры аренды и предоставления услуг имеют срок действия не более 11 месяцев, и не подлежат обязательной регистрации в органах Росреестра и могут быть расторгнуты в кратчайшие сроки без существенных санкций. Перечень договоров и размер арендуемой по ним площади приведен ниже.

Табл. 5.17

№	Арендуемая площадь, м2	Реквизиты договора
1	1 990,00	№ ЯК02/2013-КДА от 01.03.2013 по 31.10.2017
2	5 368,70	№01-6/12818 от 19.10.2012 по 14.10.2022 (от даты гос.рег.)
3	36,00	№1Э-25П от 10.11.2012 по 31.10.2017
4	7,80	№001/16/ТДК от 01.07.2016 по 31.05.2017, 30.04.2018
5	2,00	б/н от 01.07.16 по 31.05.2017, 30.04.2018
6	74,80	№ 1Э/13-24/4-23 от 18.12.2012 по 17.06.2018
7	36,80	№ 1Э-15П от 03.12.2012 по 30.04.2018
8	36,00	№ 007/16/ТДК от 01.12.2016 по 31.10.2017, 30.09.2018
9	72,00	б/н от 01.06.16
10	260,00	№ 1Э-25/35 от 12.12.2012 по 11.12.2019
11	1 620,00	№ 2 от 01.12.15 с 29.11.2016 по 26.02.2017, 25.02.2018
12	3,28	б/н от 31.12.15 по 31.10.2017
13	1,00	б/н от 31.12.15 по 30.11.2016, 31.10.2017, 30.09.2018
14	37,70	1Э-ТП/11 от 31.07.2013 по 28.02.2018
15	2,00	№ 2Э-ТП БАНКОМАТ от 24.08.15 по 23.07.2016, 22.06.2017, 21.05.2018
16	2,00	№ 1Э-ТП/19 от 21.02.14 по 31.10.2017
17	1,00	№ 1/2014 от 18.02.14 по 17.01.2015, 16.12.2015, 15.11.2016, 14.10.2017, 13.09.2018
18	250,00	№ К2/15-02/2016 от 15.02.16 по 14.12.2017
19	проценты от выручки	№ К2/15-02/2016 от 15.02.16
20	74,60	б/н от 15.04.16 по 14.03.2017, 13.02.2018
21	48,00	б/н от 01.07.16 по 31.05.2017, 30.04.2018
22	16,00	№ 004/16/ТДК 01.08.16 по 30.06.2017, 31.05.2018
23	39,24	№2-А/2016 от 01.10.16 по 31.08.2017, 31.07.2018
24	48,00	№ 006/16/ТДК от 01.10.16 по 31.08.2017, 31.07.2018
25	60,00	№ 008/16/ТДК от 01.12.16 с 23.12.2016 по 22.11.2017
26	273,00	№ 007/16/ТДК от 16.11.16 по 15.11.2021
27	72,00	б/н от 23.01.17
28	310,00	№003/17/ТДК от 21.02.2017 по 20.01.2018
29	59,00	№001/17/ТДК от 09.03.2017 по 08.02.2018
30	36,00	№ 004/17/ТДК от 20.03.2017 по 19.02.2018
31	249,00	№005/17/ТДК от 20.03.2017 по 19.02.2018
32	78,00	№006/17/ТДК от 21.03.2017 по 20.02.2018
33	51,00	№008/17/ТДК от 03.04.2017 с 28.04.2017 по 27.03.2018
34	259,00	№007/17/ТДК от 03.04.2017 с 28.04.2017 по 27.03.2018
35	4,00	№011/17/ТДК от 10.04.2017 по 09.03.2018
36	56,00	№012/17/ТДК от 27.04.2017 по 26.03.2018
37	35,00	№ 013/17/ТДК от 15.05.2017 с 25.08.2017 по 24.07.2018

38	1,00	№ 015/17/ТДК от 08.06.17 с 19.06.17 по 18.05.2018
39	вознаграждение	
40	4,00	№17/17/ТДК от 03.07.2017г. По 02.06.2018
41	4,40	№18/17/ТДК от 13.07.2017 по 12.06.2018
42	364,75	16/17/ТДК от 07.07.2017
43	35,40	19/17/ТДК от 17.07.2017 по 16.06.2018
44	56,00	020/17/ТДК от 17.07.2017 по 16.06.2018
45	4,80	023/17/ТДК от 17.08.17 по 16.07.2018 по 15.06.2018
46	56,00	036/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
47	56,00	041/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
48	27,00	034/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
49	36,00	025/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
50	54,00	028/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
51	4,95	026/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
52	3,15	033/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
53	2,00	032/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
54	4,80	035/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
55	2,00	030/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
56	1,00	029/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
57	36,50	042/17/ТДК от 01.09.17 по 28.10.2017, 28.12.2017
58	4,00	031/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
59	4,00	027/17/ТДК от 01.09.17 по 31.07.2018
60	112,60	040/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.01.2018
61	38,00	039/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
62	6,00	044/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
63	5,00	049/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
64	36,00	037/17/ТДК от 01.09.17 по 19.11.2017
65	30,00	038/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
66	реклама	б/н от 01.09.17 по 31.07.2018
67	реклама	б/н от 01.01.17 по 30.11.2017
68	реклама	б/н от 01.06.2017 по 30.04.2018
69	рекл.место	001/17/ТДК-р от 18.09.2017 по 17.09.2018
70	54,00	022/17/ТДК от 15.09.2017 по 14.08.2018
71	41,50	024/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
72	4,00	043/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
73	38,70	048/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
74	40,00	б/н от 30.06.2017 по 31.05.2018
75	5,40	№047/17/ТДК от 01.09.2017 по 31.07.2018
76	4,5	№053/17/ТДК от 11.10.2017 по 10.09.2018
77	38	№051/17/ТДК от 01.10.2017 по 31.08.2018
78	4	№054/17/ТДК от 01.11.2017 по 30.09.2018
79	4	№002/17/ТДК-з от 06.11.2017 по 05.10.2018

Величины действительного валового дохода от объекта оценки, ежемесячно за последние 5 месяцев, включая доходы от аренды помещений, предоставления рекламных услуг, частичной компенсации частью арендаторов операционных расходов представлены ниже.

Табл. 5.18

Месяц	Действительный валовый доход, руб
2017, июнь	8 918 019,47
2017, июль	9 256 247,72
2017, август	9 540 865,16
2017, сентябрь	10 324 637,71

2017, октябрь	10 612 927,54
Среднее значение с учетом НДС, руб.	9 730 539,52
Среднее значение без учета НДС, руб.	8 246 219,93

Как видно, величина месячного дохода за последние 5 месяцев выросла примерно на 19%. По мнению Оценщика, данные изменения вызваны сезонными факторами, среднегодовой доход от объекта изменяется незначительно, что подтверждается данными Заказчика.

Основываясь на этих данных, величина годового действительного валового дохода определена как произведение средней величины месячного дохода на количество месяцев в году.

Месяц	Действительный валовый доход, руб
2017, июнь	8 918 019,47
2017, июль	9 256 247,72
2017, август	9 540 865,16
2017, сентябрь	10 324 637,71
2017, октябрь	10 612 927,54
Среднее значение с учетом НДС, руб.	9 730 539,52
Среднее значение без учета НДС, руб.	8 246 219,93
Годовой ДВД, руб., без учета НДС.	98 954 639,19

Средняя годовая ставка аренды для всего объекта оценки, исходя из предоставленных данных, составляет 5550,2 руб./м² в год без учета НДС, что близко к средним фактическим ценам предложений по аренде торговых помещений в районе расположения объекта оценки, (см. раздел 3.6 данного отчета), что подтверждает достоверность выбранной методики расчета.

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов принята в размере 22% от величины ПВД, на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Величина ПВД определена как произведение величины ДВД на коэффициент, обратный коэффициенту недозагрузки.

Величина коэффициента недозагрузки определена в размере 19,6% от величины ПВД, на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г.).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты различного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
Высококлассная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

Определение коэффициента капитализации

Согласно п. 23в гл. VII ФСО №7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирования).
3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала.
4. Метод связанных инвестиций земли и здания.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Поскольку рынок инвестиций России в значительной степени развит, то при определении ставки капитализации оценщик счел возможным использовать справочные данные аналитических обзоров авторитетных консалтинговых компаний, работающих на рынке коммерческой недвижимости коммерческой недвижимости России, и не только.

Расчет ставки капитализации.

Табл. 5.19

№	Консалтинговая компания	Ставка капитализации для торговой недвижимости	Источник данных
1	Knight Frank	10,75%	http://www.knightfrank.ru/ https://www.kommersant.ru/doc/3391452
2	S.A. Ricci	11,00%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/investment_market_report_1h_2017_0.pdf
3	JLL	9-11,5%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru http://www.realto.ru/journal/articles/obem-investicionnyh-sdelok-na-rossijskom-rynke-nedvizhimosti-za-devyat-mesyacev-2017-goda-snizilsya-na-13/
4	Cushman & Wakefield	11,00%	http://www.cushwake.ru/ https://zdanie.info/files/news/2467/10957/Obzor_2017_Q2_Cushman-Wakefield.pdf
5	Colliers int.	10%	http://www.colliers.com/ https://zdanie.info/2393/2467/news/11244
6	Среднее значение:	10,60%	

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Табл. 5.20

№ п/п	Показатели	Значение
1	Потенциальный валовой доход, руб./ год (4/0,804)	123 077 909
2	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	19,60%
3	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год (1*2)	24 123 270
4	Действительный валовой доход, руб./год	98 954 639
5	Операционные расходы, руб./год (1*0,22)	27 077 140
6	Чистый операционный доход (4-5), руб./ год	71 877 499
7	Коэффициент капитализации	10,60%
8	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно) (6/7)	678 090 000

Полученная стоимость представляет собой величину, отражающую получаемый доход от единого объекта недвижимости, состоящего из Объекта капитального строительства, неотделимых улучшений, и земельного участка, на котором они расположены.

Для определения доли, приходящейся на земельный участок был использован результат оценки рыночной стоимости земельного участка, полученный в рамках затратного подхода.

5.4.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 30 ноября 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.21

№№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.
1	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова с неотделимыми улучшениями;	602 350 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	75 740 000
	Итого:	678 090 000

Источник информации: расчет Оценщика

Отдельная оценка сооружений и оборудования в рамках доходного подхода не производилась, ввиду невозможности выделения потока доходов, приходящихся на данные объекты. Следует отметить, что указанные сооружения и оборудование являются неотделимыми улучшениями единого объекта недвижимости, и участвуют в формировании совокупного денежного потока доходов, следовательно, стоимость этих объектов учтена в общей рыночной стоимости, полученной доходным подходом.

5.5. Суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов и согласование результатов по определению стоимости недвижимости

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, применялись 3 подхода к оценке.

Обоснованный отказ от применения сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведен в разделе 5.2 «Подходы к оценке» настоящего Отчета.

Ниже приведено суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов.

Согласно данным статьи "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости" НП "СРОО "Экспертный совет", под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Табл. 5.22

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	(коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30%	+/-20%	+/-15%
	средняя (региональные центры)	+/-25%	+/-15%	+/-10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости – производственно-складские помещения, оборачиваемость Объекта оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 25%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1.

Границы интервалов стоимостей, полученных при применении различных подходов

Табл. 5.23

Подход	Нижняя граница интервала, руб.	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Затратный	622 485 600	778 107 000	933 728 400
Доходный	542 472 000	678 090 000	813 708 000

Результаты, полученные в рамках каждого из применяемых подходов, находятся в границах диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода, таким образом, различие в результатах, полученных различными подходами, следует признать **несущественным**.

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены затратный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). При определении весовых коэффициентов следует учитывать, что:

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

2. Доходный подход считается весьма надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход.

Принимая во внимание вышеперечисленные факторы, веса были распределены следующим образом: 50% присваивается затратному подходу, 50% приходится на доходный подход.

Табл. 5.24

Согласование результатов, полученных при применении разных подходов к оценке

№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес затратного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость руб., без учета НДС
1	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова с неотделимыми улучшениями	702 367 000	602 350 000	50,0	50,0	652 400 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	75 740 000	75 740 000	50,0	50,0	75 700 000
	Итого	778 107 000	678 090 000			728 100 000

Источник информации: расчет Оценщика

Отдельная оценка сооружений и оборудования произведена в рамках затратного подхода. Указанные сооружения и оборудование являются неотделимыми улучшениями единого объекта недвижимости, следовательно, стоимость этих объектов учтена в общей рыночной стоимости, полученной в результате оценки.

Ввиду незначительной величины стоимости этих объектов по сравнению с общей величиной полученной рыночной стоимости (рыночная стоимость сооружений и оборудования рамках затратного подхода составляет менее 5 % от общей рыночной стоимости) рыночная стоимость объектов сооружений и оборудования определена равной стоимости, полученной в рамках затратного подхода. Указанная стоимость входит в стоимость объекта здания торгового центра.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки приведен ниже.

Табл. 5.25

№ пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб, без учета НДС
1	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	4 715 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	75 700 000
3	Наружная канализация в ТРЦ вг. Тамбове	205 000
4	Ограждение ТЦ	1 374 000
5	Парковка, прилегающая к ТЦ в.г. Тамбове	19 581 000
6	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	107 000
7	Рекламная конструкция (стелла)	870 000
8	Рольставни для проема Ш5600ХВ3000	18 000
9	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1 780 000
10	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	581 000
11	Система видеонаблюдения в ТРЦ	386 000
12	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	887 000
13	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	985 000
14	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	620 911 000
	Итого	728 100 000

5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

728 100 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов сто тысяч) рублей без учета НДС.

Табл. 5.26

№ пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб., без учета НДС
1	Дорожное покрытие рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211	4 715 000
2	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211;	75 700 000
3	Наружная канализация в ТРЦ в г. Тамбове	205 000
4	Ограждение ТЦ	1 374 000
5	Парковка, прилегающая к ТЦ в г. Тамбове	19 581 000
6	Рекламная вывеска (логотип на стелле)	107 000
7	Рекламная конструкция (стелла)	870 000
8	Рольставни для проема Ш15600ХВ3000	18 000
9	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове	1 780 000
10	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове	581 000
11	Система видеонаблюдения в ТРЦ	386 000
12	Система кондиционирования (фанкойлы) ТРЦ в г. Тамбове	887 000
13	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове	985 000
14	Торгово-развлекательный центр г. Тамбова;	620 911 000

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

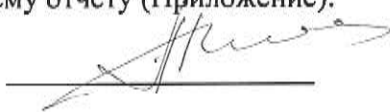
В отношении имущества, являющегося предметом настоящего заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору;

Анализ, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки ФСО 1 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №297), ФСО 2 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №298), ФСО 3 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №299), ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом № 611 МЭРТ РФ 25.09.2014), стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свод стандартов оценки (ССО 2015) Международными стандартами оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Глазырин Александр Васильевич
Оценщик I категории,
Действительный член СРО РОО



6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть I – Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, часть II – Федеральный закон от 26 января 1996 года №14-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135 – ФЗ.
3. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» и №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» от 20 мая 2015 года, №611 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), 25 сентября 2014 г.
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер. 2001.
5. Бойко М.Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справ.пособие.- М.: Стройиздат. 1993.
6. Оценка недвижимости // под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. 2003.
7. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога. – М. Финансы и статистика. 2008.
8. Грибовской С. Методы капитализации доходов. Курс лекций – М. 1997.
9. Грибовской С. Оценка стоимости недвижимости. – М. Маросейка. 2009.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости – Санкт-Петербург: СПбГТУ. 1997.
11. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е издание, исправленное и дополненное – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости// под ред. В. Рутгайзера – М.: Дело. 1998.
13. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М., Дело Лтд. 1995 г.
14. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие – М.: Дело Лтд. 1994 г.
15. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
16. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.
17. Финансирование инвестиций в недвижимость. Сост. Е.И.Тарасевич. - СПб.: ГТУ, 1996.

Информационная форма № ИИФ-4
Утверждена постановлением Государства
Россия от 18.08.08 № 88

Форма по ОКУД	Код
по ОНПФ	0317001
	12360747
Вид деятельности	70.20
номер	1
дата	27.11.2017
Дата начала инвентаризации	23.11.2017
Дата окончания инвентаризации	27.11.2017
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская девелоперская компания»

Основание для проведения инвентаризации: проект, инвестирование, развитие

Номер документа	Дата составления
1	27.11.2017г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства

находиться в собственности ООО «Тамбовская девелоперская компания»

Местонахождение 392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д.27/211

Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходуемые и приходящие документы на основные средства сняты в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, описаны, и выданы списки в росси.

Лист №(2), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Кураков А.И.
инвентаризатор

Указывается по основным средствам, поступившим по договору аренды.



2-я страница формы № ИИВ-1

Но- мер по под- раз- делу	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)				Год вы- пуска (построй- ки, приво- да, рестав- рации)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета			
		наимено- вание	дата	номер	Инициалы/ка- дастровый номер		деловой	паспорта (документа о регистрации)	колич- ес- твенность, руб. кол- во, шт.	колич- ес- твенность, руб. кол- во, шт.	колич- ес- твенность, руб. кол- во, шт.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Дорожные покрытия рядом с ТЦ по ул. Чичерина 27/211								1				1		6 471 582,67	
2.	Земельный участок г. Тамбов ул. Чичерина 27/211				2015	68-29-0210001-59	68-68/001-68-001/048/2015-078/8		1				1		3 886 614,00	
3.	Нерудная кладочная в ТРЦ в г. Тамбове								1				1		194 813,76	
4.	Ограждение ТЦ								1				1		1 309 635,59	
5.	Перила, расположенные в ТЦ в г. Тамбове								1				1		26 879 089,49	
6.	Рекламная вывеска (логотип на стекле)								1				1		161 507,41	
7.	Рекламная конструкция (стекла)								1				1		823 723,63	
8.	Решетки для проема Ш500ХВ3000								1				1		25 322,02	
9.	Система вентиляции ТРЦ в г. Тамбове								1				1		1 685 039,94	
10.	Система вентиляции-2 ТРЦ в г. Тамбове								1				1		549 898,23	
11.	Система видеонаблюдения в ТРЦ								1				1		365 412,69	
12.	Система кондиционирования (файлхолд) ТРЦ в г. Тамбове								1				1		840 000,00	
13.	Система пожаротушения ТРЦ в г. Тамбове								1				1		932 133,88	
14.	Торгово-развлекательный центр г. Тамбове				2015	68-29-0210001-825	68-68/001-68-001/048/2015-077/8		1				1		490 536 853,12	
Итого по странице:									Итого	14			14		534 992 021,95	

Итого по странице:

а) количество подразковых номеров

Четырнадцать

б) общее количество единиц фактически

Четырнадцать

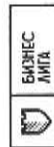
в) на сумму фактически (по данным бух.учета)

Пятьсот тридцать четыре миллиона девятисот девятнадцать тысяч двести одна

руб.

93

коп.



3-я серия формы № ИИИ-1

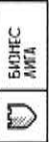
Итого по описи:
а) количество порядковых номеров _____ Четырнадцать
б) общее количество единиц фактически _____
в) на сумму фактически (по данным бухгалтерии) _____ Пятьсот тридцать четыре миллиона девятисот девяносто две тысячи двести один руб. 02 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проведены.
Председатель комиссии _____ Куранов А.И.
Члены комиссии: _____



Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (я), ответственное (за) за сохранность основных средств: _____ Куранов А.И.
Конкурсный управляющий _____
« 27 » ноября 2017 г.
Конкурсный управляющий _____ Куранов А.И.
« 27 » ноября 2017 г.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

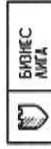
Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер:		68:29:0210001:825	
Кadaстровый номер: 02.10.2017 № 99/2017/29823470			
Номер кадастрового квартала:	68:29:0210001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 22707/329, Условный номер: 68-68-01/004/2012-975		
Адрес:	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Чичерина/ул.Мичуринская, д. 27/211		
Площадь, м²:	17829		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Торговый центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012		
Год завершения строительства:	2012		
Кадастровая стоимость, руб.:	772082348.94		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	

М.П.

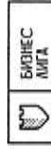


Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

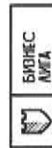
На основании запроса от 02.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		68:29:0210001:825	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	68:29:0210001:59		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр	данные отсутствуют		



объектов культурного наследия:	
Сведения о кадастровом инженере:	Глазков Сергей Борисович №68-13-283
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	андреев сергей Владимирович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

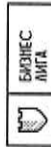
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59

Номер кадастрового квартала:	68:29:0210001
Дата присвоения кадастрового номера:	07.06.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тамбовская обл, г Тамбов, ул. Чичерина/Мичуринская, 27/211
Площадь:	28891 +/- 59 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	102729462.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	68:29:0210001:825, 68:29:0210001:7333, 68:29:0210001:7302
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(наз. объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
02.10.2017 № 99/2017/29823832		
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	торгово-развлекательные центры
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах	данные отсутствуют



территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	
--	--

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего разделов: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	68:29:0210001:59

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ	данные отсутствуют

БЮРЕЦ
МГА

земельных участков:	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	андреев сергей Владимирович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

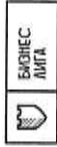
М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832			
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Тамбовская девелоперская компания", ИНН: 6829112892		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 68-68/001-68/001/048/2015-078/8 от 08.10.2015		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	прочие, ограничения использования земельного участка расположенного в охранный зоне газораспределительной сети		
дата государственной регистрации:	08.10.2015		
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/044/2015-645/2		
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление Правительства Российской Федерации №878 от 20.11.2000 г.; Постановление администрации Тамбовской области №1358 от 10.11.2014 г.		
вид:	в силу договора, Весь объект		
дата государственной регистрации:	30.08.2016		
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/209/2016-305/1		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.04.2016 по 30.06.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912		
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0247-15-2-0 от		



	25.04.2016 г.;
	дополнительное соглашение к договору ипотеки нежилого помещения №Н-3/0247-15-2-0 от 25.04.2016 №1 от 22.06.2016 г.

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов разделов: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: 68:29:0210001:59	
вид:	в силу договора, Весь объект
дата государственной регистрации:	29.03.2016
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/041/2015-239/4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2015 по 30.12.2016
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.;
	Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/1004-14-2-0 от 05.08.2015 г.
вид:	в силу договора, Весь объект
дата государственной регистрации:	29.03.2016
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/041/2015-237/4
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2015 по 01.04.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0117-15-3-0 от 05.08.2015 г.;



БИЗНЕС
ЛИГА

	Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.
вид:	в силу договора, Весь объект
дата государственной регистрации:	29.03.2016
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/041/2015-235/4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2015 по 01.04.2016
3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0119-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
	Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Земельный участок	
(внп объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____
02.10.2017 № 99/2017/29823832	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	68:29:0210001:59
вид:	в силу договора, Весь объект
дата государственной регистрации:	29.03.2016
номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/041/2015-233/4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2015 по 30.12.2016
3.1.6. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0115-15-3-0 от 05.08.2015 г.;
	Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.



	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	29.03.2016
	номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/009/2015-494/4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2015 по 30.12.2016
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требования) №0053-16-6У-0 от 29.01.2016 г.; Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-1/0120-15-3-0 от 30.03.2015 г.
	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	01.06.2016
	номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/209/2016-464/1
3.1.8.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.04.2016 по 13.05.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки нежилого здания и земельного участка №Н-3/0015-16-2-0 от 15.04.2016 г.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на	данные отсутствуют

земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
---	--

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

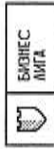
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832		
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3

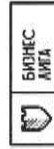
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
02.10.2017 № 99/2017/29823832		
Кадастровый номер: <u>68:29:0210001:59</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

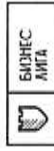
Земельный участок	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____
<small>(всл. объекта недвижимости)</small>	
02.10.2017 № 99/2017/29823832	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	68:29:0210001:59

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат					
Зона №					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	435958.34	1244317.58	данные отсутствуют	0.3	
2	435825.13	1244418.3	данные отсутствуют	0.3	
3	435804.89	1244391.52	данные отсутствуют	0.3	
4	435802.81	1244388.77	данные отсутствуют	0.3	
5	435720.8	1244280.3	данные отсутствуют	0.3	
6	435854.02	1244179.58	данные отсутствуют	0.3	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(всё объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832		
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 68:29:0210001:59/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.1

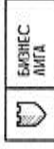
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
02.10.2017 № 99/2017/29823832		68:29:0210001:59
Кадастровый номер:		

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	691	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 68.29.2.24, Постановление № 1358 от 10.11.2014
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк"
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество АВТОВАЗБАНК
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав
данные отсутствуют	весь	Ипотека, Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк"

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>	[вид объекта недвижимости]	
Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.10.2017 № 99/2017/29823832		
Кадастровый номер:		68:29:0210001:59

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-68

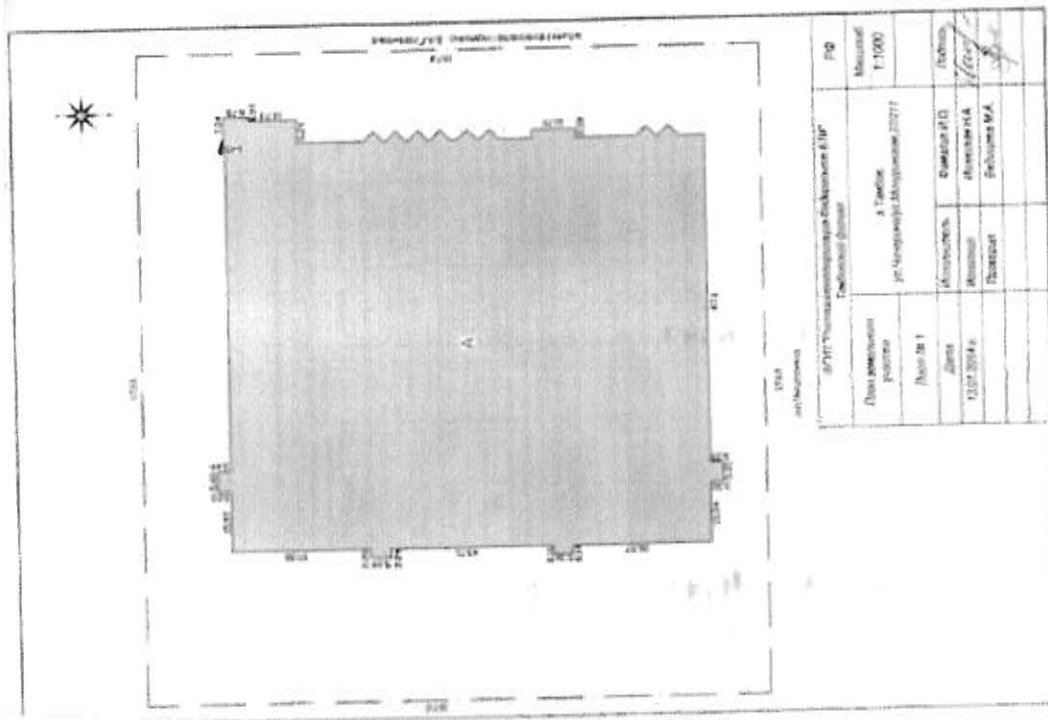
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	435952.79	1244321.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	435952.79	1244321.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	435850.8	1244182.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	435847.61	1244184.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	435949.61	1244324.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.





III. Деловые площади земельных участка (кв.м.)

№ инв. учета	Площадь участка		Незастроенная площадь				Итого полезная площадь			
	в том числе:	в том числе:	Техническая	Гаражи	Грунт	Итого полезная				
1	2	3	4	5	6	7	8			
10501	20501	14,05	14,05	-	-	10	11	12	13	14

IV. Описание зданий и сооружений

№ инв. учета	Назначение	Площадь по проекту	Объем, куб. м	Грунт	Фундамент	Стены			Перекрытия	Крыши	Двери
						материал	толщина	количество			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	Торговый центр	14131.4		каменная	железобетонный	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
	Всего в здании	20.9									
	в том числе:	0.9									

Дата утверждения проекта	11.07.2014 г.	Лист № 1	Масштаб	1:1000	
Дизайнер	Ильинский И.А.	Архитектор	Савельев И.Д.	Инженер	Ильинский И.А.
Проверенный	Белкина М.А.	Специалист	Белкина М.А.	Инженер	Белкина М.А.
Исполнитель		Исполнитель		Исполнитель	
Исполнитель		Исполнитель		Исполнитель	

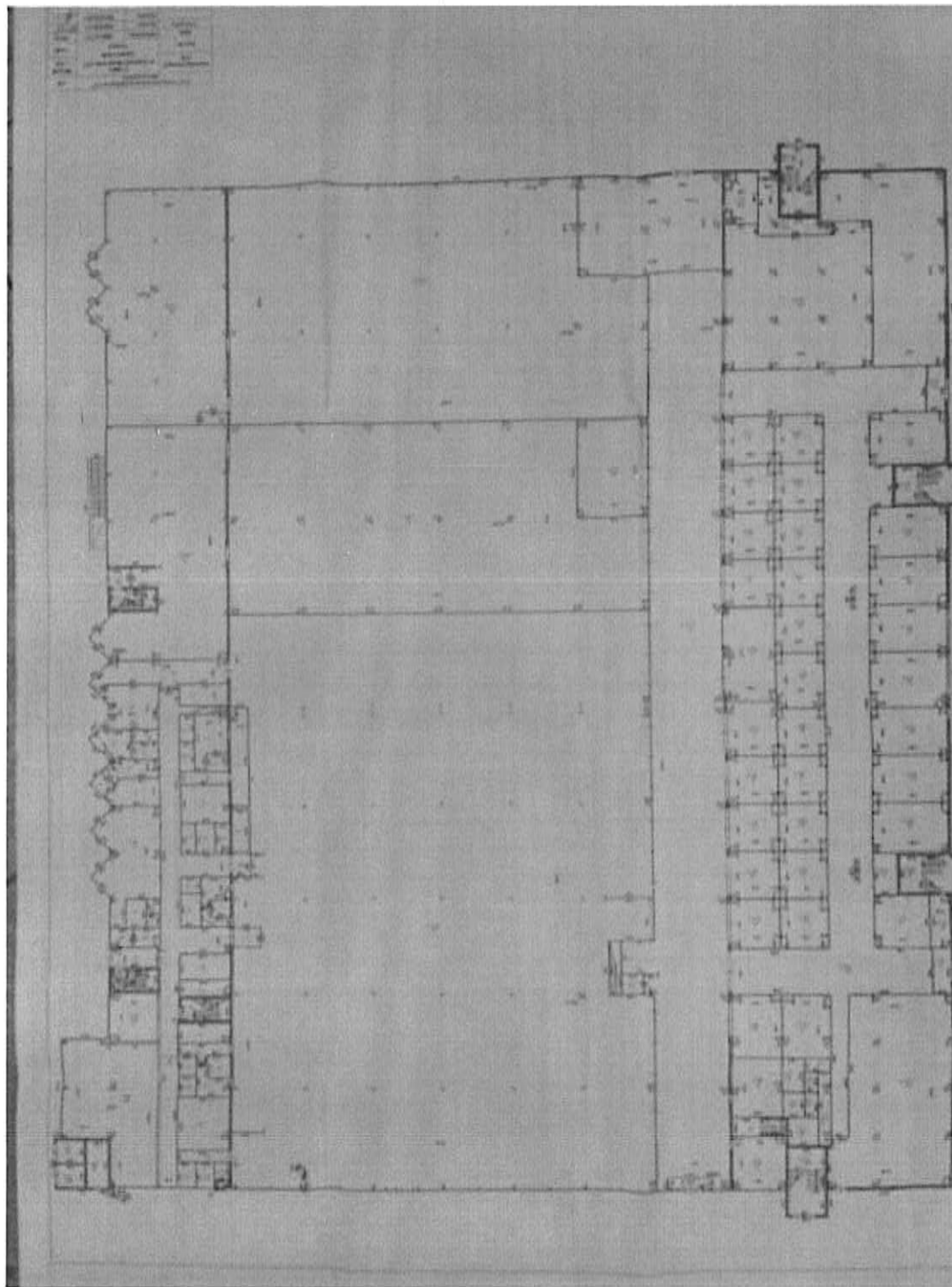


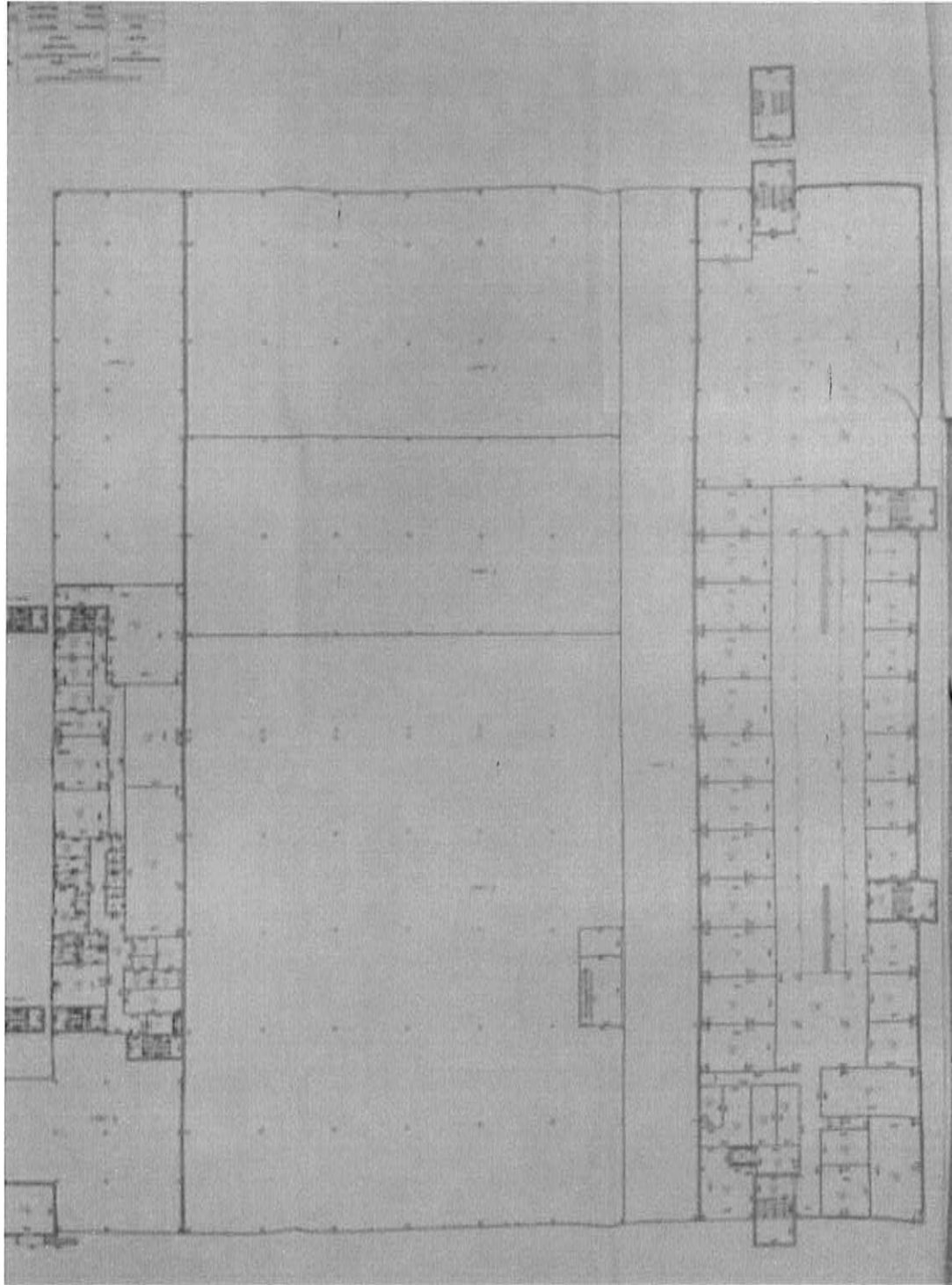
20	Полный вы	3 475 000,00	3 475 000,00	184	184	184	
21	Полный вы	3 475 000,00	3 475 000,00	183	183	183	
22	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	181	181	181	
23	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	184	184	184	
24	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	183	183	183	
25	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	182	182	182	
26	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	181	181	181	
27	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	180	180	180	
28	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	179	179	179	
29	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	178	178	178	
30	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	177	177	177	
31	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	176	176	176	
32	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	175	175	175	
33	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	174	174	174	
34	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	173	173	173	
35	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	172	172	172	
36	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	171	171	171	
37	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	170	170	170	
38	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	169	169	169	
39	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	168	168	168	
40	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	167	167	167	
41	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	166	166	166	
42	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	165	165	165	
43	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	164	164	164	
44	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	163	163	163	
45	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	162	162	162	
46	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	161	161	161	
47	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	160	160	160	
48	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	159	159	159	
49	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	158	158	158	
50	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	157	157	157	
51	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	156	156	156	
52	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	155	155	155	
53	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	154	154	154	
54	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	153	153	153	
55	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	152	152	152	
56	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	151	151	151	
57	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	150	150	150	
58	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	149	149	149	
59	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	148	148	148	
60	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	147	147	147	
61	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	146	146	146	
62	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	145	145	145	
63	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	144	144	144	
64	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	143	143	143	
65	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	142	142	142	
66	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	141	141	141	
67	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	140	140	140	
68	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	139	139	139	
69	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	138	138	138	
70	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	137	137	137	
71	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	136	136	136	
72	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	135	135	135	
73	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	134	134	134	
74	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	133	133	133	
75	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	132	132	132	
76	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	131	131	131	
77	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	130	130	130	
78	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	129	129	129	
79	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	128	128	128	
80	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	127	127	127	
81	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	126	126	126	
82	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	125	125	125	
83	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	124	124	124	
84	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	123	123	123	
85	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	122	122	122	
86	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	121	121	121	
87	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	120	120	120	
88	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	119	119	119	
89	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	118	118	118	
90	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	117	117	117	
91	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	116	116	116	
92	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	115	115	115	
93	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	114	114	114	
94	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	113	113	113	
95	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	112	112	112	
96	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	111	111	111	
97	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	110	110	110	
98	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	109	109	109	
99	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	108	108	108	
100	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	107	107	107	

101	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	106	106	106	
102	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	105	105	105	
103	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	104	104	104	
104	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	103	103	103	
105	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	102	102	102	
106	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	101	101	101	
107	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	100	100	100	
108	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	99	99	99	
109	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	98	98	98	
110	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	97	97	97	
111	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	96	96	96	
112	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	95	95	95	
113	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	94	94	94	
114	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	93	93	93	
115	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	92	92	92	
116	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	91	91	91	
117	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	90	90	90	
118	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	89	89	89	
119	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	88	88	88	
120	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	87	87	87	
121	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	86	86	86	
122	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	85	85	85	
123	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	84	84	84	
124	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	83	83	83	
125	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	82	82	82	
126	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	81	81	81	
127	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	80	80	80	
128	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	79	79	79	
129	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	78	78	78	
130	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	77	77	77	
131	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	76	76	76	
132	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	75	75	75	
133	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	74	74	74	
134	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	73	73	73	
135	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	72	72	72	
136	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	71	71	71	
137	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	70	70	70	
138	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	69	69	69	
139	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	68	68	68	
140	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	67	67	67	
141	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	66	66	66	
142	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	65	65	65	
143	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	64	64	64	
144	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	63	63	63	
145	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	62	62	62	
146	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	61	61	61	
147	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	60	60	60	
148	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	59	59	59	
149	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	58	58	58	
150	Полный вы	3 077 543,17	3 077 543,17	57	57	57	



БИЗНЕС
ЛИГА






Аналог №3 (для оценки земли)


Ваш объявление в Тамбов - Подать объявление - Заполнить данные о Губернии - Подать объявление

Участок 38 сот. (промназначения)
№ 1015620332, земельный участок в 22.54 сот. 1015620332



8 953 705-00-00
Написать сообщение

Агентство
Адрес: 91 Общественная организация
Контактное лицо:
Фамилия:
Имя:
Телефон:
Электронная почта:
Сайт:
Тамбовская область, Тамбов р-н
Сельскохозяйственный, 49




Адрес: Тамбов р-н-Сельскохозяйственный, 49
Позвонить по телефону

Под торговый центр, магазин, аптеку и т.д.
Собственность: частная
Частая продажа
Очень удобное расположение. Вокруг кафе, школы, детские сады

Популярности

https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._pr_omnaznacheniya_1015620332



Позвонить по телефону



7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя



ЮР ОБОРОТ (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 423 421217-ВЕНЕЦ/698817-18/027 от «07» апреля 2017 г.
 ОБЛАСТЬ ЗАЩИТЫ ТРАНСКАМИЕР СТРАХОВАТЕЛЬСТВО (ПОЛИС)

1. СТУДИИ И ИСПОЛНИТЕЛИ
 1.1. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.2. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.3. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.4. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.5. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.6. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.7. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.8. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.9. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
 2.1. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.2. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.3. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.4. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.5. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.6. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.7. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.8. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.9. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 3. СТРАХОВАЯ СУММА
 3.1. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.2. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.3. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.4. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.5. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.6. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.7. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.8. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.9. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Содержание	Дата	Подпись	Место
Исполнитель: ООО «Бизнес Лига»	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Оценщик: ООО «Бизнес Лига»	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Объект страхования: ООО «Бизнес Лига»	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Область страхования: ООО «Бизнес Лига»	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Страховая сумма: 100 000 000 руб.	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Фрагменты: ООО «Бизнес Лига»	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Срок действия: 01.01.2017 - 31.12.2017	07.04.2017	[Подпись]	Москва
Всего: 100 000 000 руб.	07.04.2017	[Подпись]	Москва

1.1. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.2. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.3. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.4. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.5. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.6. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.7. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.8. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 1.9. Страхователь: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
 2.1. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.2. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.3. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.4. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.5. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.6. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.7. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.8. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 2.9. Объект страхования: ООО «Бизнес Лига» (ИНН 77-08/0101010101)
 3. СТРАХОВАЯ СУММА
 3.1. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.2. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.3. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.4. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.5. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.6. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.7. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.8. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
 3.9. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей



Исполнитель: ООО «Бизнес Лига»
 Оценщик: ООО «Бизнес Лига»
 Объект страхования: ООО «Бизнес Лига»
 Область страхования: ООО «Бизнес Лига»
 Страховая сумма: 100 000 000 руб.
 Фрагменты: ООО «Бизнес Лига»
 Срок действия: 01.01.2017 - 31.12.2017
 Всего: 100 000 000 руб.



