

658049, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Тел./факс (83852) 24-54-49

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Алтерра»
_____ Лаук Р.П.
20 апреля 2018 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночной стоимости имущества предприятия
ООО «Авиакомпания «Томск Авиа»

№ - 023-04.18

Дата составления 20 апреля 2018 года

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий ООО «Авиакомпания «Томск
Авиа», 634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт

г. Барнаул 2018 г.

Конкурсному управляющему ООО
«Авиакомпания «Томск Авиа»

Джур Т.В.

634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт

Уважаемая Татьяна Васильевна!

Согласно Договору № 023-04.18 от 20 марта 2018 года об оказании услуг по оценке специалистом-оценщиком ООО "Алтерра" произвел оценку - рыночной стоимости имущества предприятия, принадлежащего на праве собственности ООО «Авиакомпания «Томск Авиа», находящегося по адресу 634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Федеральным стандартом оценки Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО».

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

Без письменного согласия ООО "Алтерра", настоящий отчет не может распространяться, использоваться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для иных целей, чем указано в настоящем отчете.

На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:

рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 20 марта 2018 года составляет с учетом округления без НДС:

№ п/п	Объекты оценки	Единица измерения	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.	шт.	1	13 981 367,00

2	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный	шт.	1	693 754,00
3	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	шт.	1	16 524 851,00
4	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	шт.	1	85 382 722,00
5	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	шт.	1	57 910 699,00
6	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	шт.	1	5 086 043,00
ИТОГО:				179 579 436

СТО СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.
Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением
директор ООО "Алтерра"

Р.П. Лаук

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1. Сведения о заказчике	11
3.1. Сведения об оценщике	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	12
4.3. Объем выполненных работ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	14
6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки	14
7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	21
7.1. Характеристика экономики России	21
7.2. Визитная карточка региона (Томская область)	22
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ	27
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	28
9.1. Основные термины и понятия:	28
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	31
10.1. Доходный подход (отказ от использования)	31
10.2. Затратный подход (отказ от использования)	33
10.3. Сравнительный подход	35
10.4. Согласование результатов оценки земельных участков	40
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ	42
11.1. Доходный подход (отказ от использования)	42
11.2. Затратный подход	42
11.3. Сравнительный подход (отказ от использования)	49
11.4. Согласование результатов оценки	50
12. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	51
13. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
Список литературы	53
П Р И Л О Ж Е Н И Я	54

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке 20 марта 2018 года № 023-04.18.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете, выступает имущество предприятия ООО «Авиакомпания «Томск Авиа», юридический адрес 634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт, Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки				
№ п/п	Описание объекта	Балансовая стоимость, руб.	Единица измерения	Кол-во
1	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.	н/д	шт.	1
2	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный	н/д	шт.	1
3	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	н/д	шт.	1
4	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1
5	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1
6	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1

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

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Итоговая стоимость объектов оценки

Таблица 2

№ п/п	Описание объекта	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнительный подход	вес	Затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.	13 981 367	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	13 981 367
2	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный	693 754	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	693 754
3	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	не применялся	0,00	16 524 851	1,00	не применялся	0,00	16 524 851
4	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	не применялся	0,00	85 382 722	1,00	не применялся	0,00	85 382 722

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



5	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Кургасковский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	не применялся	0,00	57 910 699	1,00	не применялся	0,00	57 910 699
6	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Кургасковский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	не применялся	0,00	5 086 043	1,00	не применялся	0,00	5 086 043

1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 023-04.18 от 20 апреля 2018 года являются органы управления предприятия Заказчика, учредители (участники) ООО «Авиакомпания «Томск Авиа», их законные представители, а также надзорные, контролирующие органы и суд по их требованию.

1.5. Сведения о собственнике объекта оценки, об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки.

Собственник объекта оценки ООО «Авиакомпания «Томск Авиа» - копии соответствующих документов приложены в виде копий к настоящему отчету.

Таблица 3

Сведения об имущественных правах и обременениях

№ п/п	Имущественная группа вошедшая в оценку	Имущественные права на объект(ы) оценки	Наличие обременений
I	Земельные участки	Право собственности	не установлены

1.6. Сроки проведения оценки

Для выполнения работ связанных с оценкой Объектов оценки были установлены следующие сроки проведения работ по оценке, Табл. 4.

Таблица 4

Сроки проведения работ по оценке

№ п/п	Наименование временного этапа (периода)		Дата
1	Дата заключения Договора на оценку		20 марта 2018 года
2	Дата составления отчета об оценке		20 апреля 2018 года
3	Дата проведения осмотра объекта(ов) оценки		20 марта 2018 года
4	Действительная дата оценки		20 марта 2018 года
5	Сроки проведения работ	начало	20 марта 2018 года
		конец	20 апреля 2018 года
6	Оцененное маркетинговое время		6 месяцев

1.7. Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков, не даст увеличения в стоимости, а следовательно не может считаться наилучшим и наиболее эффективным. Участок, отведен, согласован для сельскохозяйственного производства. Превод участков в другое назначение законодательно проблематично, физически возможно, финансово не целесообразно, и не принесет максимальной стоимости. Таким образом в дальнейшем, данный участок(ки) будут рассматриваться при их текущем использовании.

Здание и сооружения относится к специализированным объектам имущества – объекты имущества, которые редко (если вообще когда-либо) продаются на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса или организации, частью которых они являются (называемого бизнесом во владении) в силу их уникальности, возникающей вследствие специализированного характера и проекта зданий, их конфигурации, размера, местоположения или иных черт. (Общие понятия и принципы оценки, 8.2; МПО 1, 3.5; МР 8, 3.2).

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объекта является текущее использование.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

I. Объект(ы) оценки (ФСО №1 п.17а):

Таблица 5

Объекты оценки (имущество предприятия ООО «Авиакомпания «Томск Авиа»):

Объекты оценки				
№ п/п	Описание объекта	Балансовая стоимость, руб.	Единица измерения	Кол-во
1	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.	н/д	шт.	1
2	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный	н/д	шт.	1
3	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	н/д	шт.	1
4	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1
5	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1
6	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	н/д	шт.	1

II. Имущественные права на объект оценки (ФСО №1 п.17б):

Право собственности

Балансовая (остаточная) стоимость объектов(а), руб.

0,00

недвижимое имущество

0,00

III. Цель оценки (ФСО №1 п.17в):

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

IV. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п.17г):

Результаты настоящей работы предполагается использовать Для обоснования цены продажи имущества должника, в рамках конкурсного производства . Использование результатов в иных целях не допускается.

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



V. Вид стоимости (ФСО №1 п.17д, ФСО №2 п.5):

Рыночная стоимость.

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

- 1 . одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2 . стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3 . объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 4 . цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5 . платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

VI. Дата оценки (135-ФЗ ст.11, ФСО №1 п.17е):

20 марта 2018 года

VII. Срок проведения оценки (ФСО №1 п. 17ж, п.8):

с 20 марта по 20 апреля 2018 года

VIII. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка ФСО №1 п.17з:

- 1 . Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
- 2 . Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 3 . Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- 4 . Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
- 5 . Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- 6 . Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 7 . Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Таблица 5

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авиакомпания «Томск Авиа»
Сокращенное наименование	ООО «Авиакомпания «Томск Авиа»
Основной государственный регистрационный номер	1067014021997 зарегистрировано 06.04.2006г, Межрайонная ИФНС № 7 по Томской области
Место нахождения	634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт
Должность, Фамилия, Имя, Отчество лица имеющего право действовать от имени заказчика	Конкурсный управляющий, Джур Т.В., действующий на основании Определения Арбитражного суда Томской области от 12 мая 2016 года, дело № А67-4289/2013

3.1. Сведения об оценщике

Таблица 6

Сведения об оценочной организации с которой у Оценщиков заключен трудовой договор

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Алтерра", ОГРН №1062222037393 дата внесения записи 15 июня 2006г., Юридический адрес: 656057, Алтайский край. г. Барнаул, ул. Сухэ - Батора 29-22; ИНН/КПП: 2222057210/222201001; Расчетный счет в валюте РФ № 40702810323150001296 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328 БИК 045004774 Корр. счет: 3010181060000000774 в СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Тел/Факс: (3852) 24-54-49
Адрес местонахождения	656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Полис добровольного страхования юридического лица	Страховой полис № 891172817 от 17 февраля 2015 года, выдан ОСАО "РЕСО-Гарантия", срок действия с 09 марта 2015 года до 08 марта 2016 года, страховая сумма 30 млн. рублей.
Сведения о специалистах оценщиках заключивших трудовой договор с ООО "АЛТЕРРА"	
В соответствии со статьей 15.1 ФЗ 135 от 29.07.1998 г. введенной ФЗ от 27.07.2006 №157 в штате ООО имеется два специалиста оценщика, отвечающих требованиям части второй статьи 24 настоящего ФЗ	
Оценщик выполнивший данный отчет	Лаук Роман Петрович
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАОс», свидетельство № 3076, место нахождения - 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр» 2-й этаж. Т./факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-(70-75)
Документ, подтверждающий получение образования	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" № 976909 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №441/2009 по программе «Оценочная деятельность».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Специалист имеет обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 1284009018 от 03 ноября 2017г СЦАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 23 ноября 2017г. по 22 ноября 2018г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные специалисты кроме указанных выше для выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



<p>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
---	---

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Результаты оценки, объектов оценки полученные в рамках настоящего отчета об оценке, могут быть использованы только в рамках указанных выше целях - Для обоснования цены продажи имущества должника, в рамках конкурсного производства .

Использование результатов оценки объектов оценки в других целях **не допускается**.

4.3. Объем выполненных работ

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
3. Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298;
4. Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299.
5. Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
6. Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 10), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015 г. № 328.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СОО «Сибирь».
8. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 2005);

5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки

В отчете были использованы стандарты ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7 и ФСО №10, стандарты СРО членом которого является оценщик как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в отчете не допускается.

В отчете были использованы Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 2005) МСО 2005, для обоснования применения метода АЗЗ для оценки объектов специализированного сектора (сельскохозяйственный сектор).

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Таблица

7

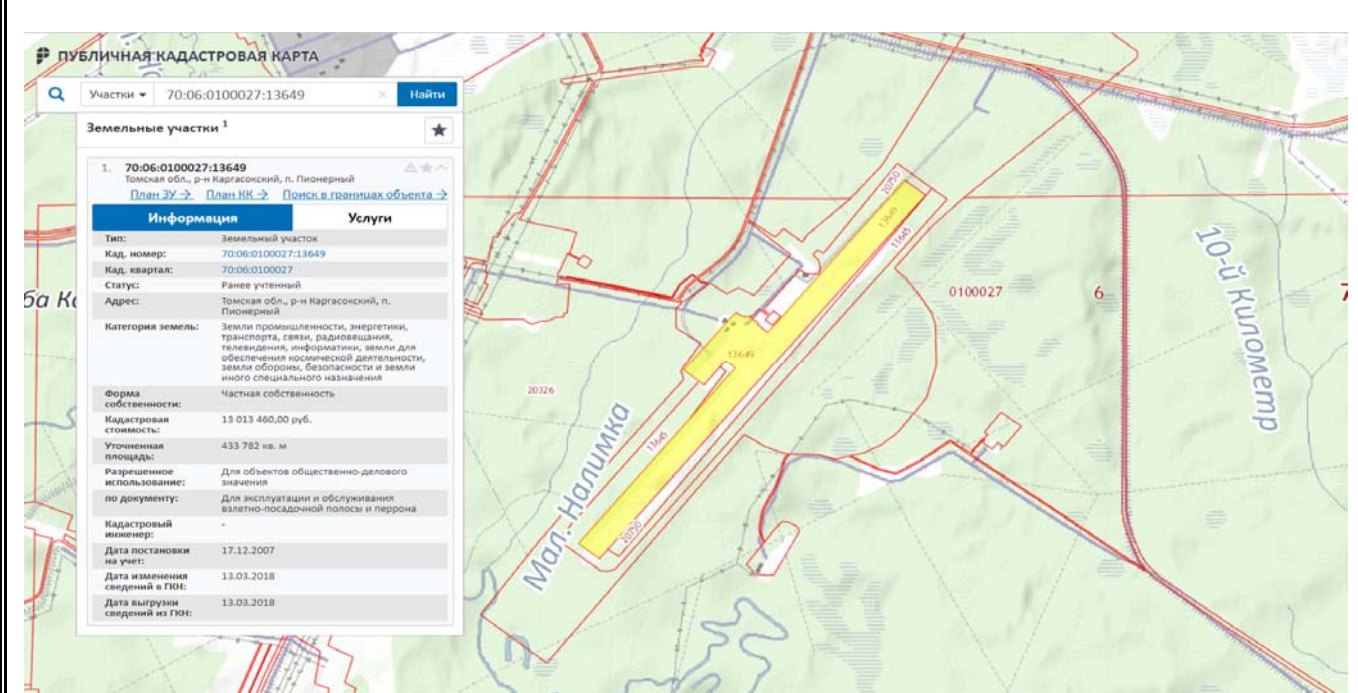
Описание имущества вошедшего в оценку

1. <u>Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.</u>			
Собственник объекта оценки - ООО «Авиакомпания «Томск Авиа» (634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт)			
Сведения об имущественных правах - Собственность		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Кадастровая стоимость, руб.	13 013 460,0	Площадь, кв.м.	433 782,0
Кадастровый №	70:06:0100027:13649		
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона		
Фактическое использование	используется согласно назначению		

Адрес месторасположения

Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.

Схема месторасположения объекта оценки



Описание имущества вошедшего в оценку

2. Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный

Собственник объекта оценки - ООО «Авиакомпания «Томск Авиа» (634011, Томская область, Томский район, п. Аэропорт)

Сведения об имущественных правах - Собственность		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Кадастровая стоимость, руб.	452 220,0	Площадь, кв.м.	15 074,0
Кадастровый №		70:06:0100027:13636	
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование		Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений на территории аэропорта	
Фактическое использование		используется согласно назначению	

Адрес месторасположения

Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный

Схема месторасположения объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 70:06:0100027:13636 Найти

Земельные участки 1

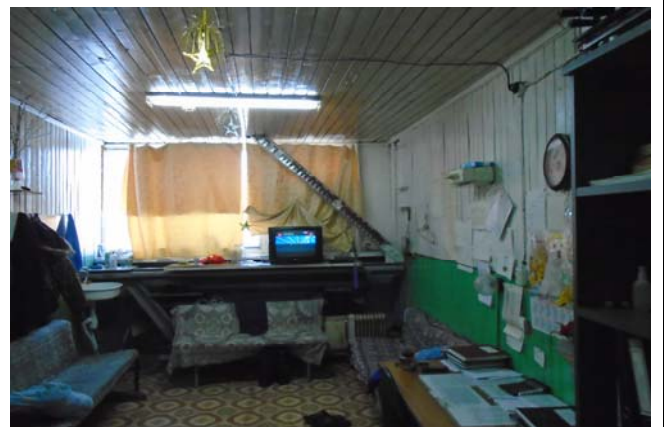
1. **70:06:0100027:13636**
Томская обл., р-н Каргасокский
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 70:06:0100027:13636	
Кад. квартал: 70:06:0100027	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Томская обл., р-н Каргасокский	
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 452 220,00 руб.	
Уточненная площадь: 15 074 кв. м	
Разрешенное использование: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	
по документу: Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений на территории аэропорта	
Кадастровый инженер:	
Дата постановки на учет: 18.12.2007	
Дата изменения сведений в ГИИ: 13.03.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 13.03.2018	

Описание имущества вошедшего в оценку

<p>3. Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Кургасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.</p>			
Сведения об имущественных правах - Право собственности		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Год ввода в эксплуатацию	1988	Площадь, кв.м.	1685,8
Балансовая стоимость, руб.	н/д	Строительный объем, куб.м.	15946
Технические характеристики и техсостояние			
Наименование элемента	Материал	Описание техсостояния	
Фундаменты	Железобетонные сваи	<p>Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.</p>	
Стены и перегородки	кирпич, утепленные панели, перегородки - Кирпич		
Перекрытия и покрытия	Металлические фермы, железобетонные плиты		
Кровля	Скатная металлическая с утеплением		
Полы	Бетонные, дощатые		
Проемы	Окна - деревянные, двери - деревянные, ворота - металлические утепленные		
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска. Лестницы металлические, отмостки бетонные.		
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление	+		
водопровод	+		
канализация	+		
электроснабжение	+		
прочие	-		
Текущее использование объекта оценки - используется по назначению.			
Характеристика локального местоположения			
<p>Объект оценки расположен в сельской местности. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает слабо развитой инженерной инфраструктурой. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.</p>			
<p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Объект оценки</p>			

Фото объекта оценки



Описание имущества вошедшего в оценку

4. Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.

Сведения об имущественных правах - Право собственности		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Год ввода в эксплуатацию	1981	Площадь, кв.м.	1936
Балансовая стоимость, руб.	н/д	Строительный объем, куб.м.	697

Технические характеристики и техсостояние

Материал	Описание техсостояния
Железобетонные плиты ПАГ на песчано гравийном основании. Водоотведение по естественным уклонам.	Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Имеется много следов ремонта трещин. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки плит характеризуется трещинами выбоинами.

Текущее использование объекта оценки - используется по назначению.

Характеристика локального местоположения

Объект оценки расположен в сельской местности. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает слабо развитой инженерной инфраструктурой. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.



Фото объекта оценки



Описание имущества вошедшего в оценку

5. Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.

Сведения об имущественных правах - Право собственности		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Год ввода в эксплуатацию	1983	Площадь, кв.м.	45144
Балансовая стоимость, руб.	н/д	Строительный объем, куб.м.	451

Технические характеристики и техсостояние

Материал	Описание техсостояния
Железобетонные плиты ПАГ на песчано гравийном основании. Водоотведение по естественным уклонам.	Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Имеется много следов ремонта трещин. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки плит характеризуется трещинами выбоинами.

Текущее использование объекта оценки - используется по назначению.

Характеристика локального местоположения

Объект оценки расположен в сельской местности. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает слабо развитой инженерной инфраструктурой. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.



Фото объекта оценки



Описание имущества вошедшего в оценку

<p>6. Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.</p>			
Сведения об имущественных правах - Право собственности		Наличие обременений - не зарегистрированы	
Год ввода в эксплуатацию	1983	Площадь, кв.м.	252
Балансовая стоимость, руб.	н/д	Строительный объем, куб.м.	40
Технические характеристики и техсостояние			
Материал		Описание техсостояния	
Железобетонные плиты ПАГ на песчано гравийном основании. Водоотведение по естественным уклонам.		Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Имеется много следов ремонта трещин. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки плит характеризуется трещинами выбоинами.	
Текущее использование объекта оценки - используется по назначению.			
Характеристика локального местоположения			
Объект оценки расположен в сельской местности. В описываемом микрорайоне слабо развита социальная инфраструктура. Оцениваемая территория обладает слабо развитой инженерной инфраструктурой. Результаты исследований объекта использованы оценщиком в дальнейших расчетах.			
			
Фото объекта оценки			
			

7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

7.1. Характеристика экономики России

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

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

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

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

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

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной устойчивости.

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17).

Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности

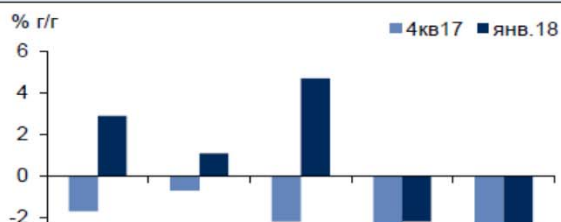
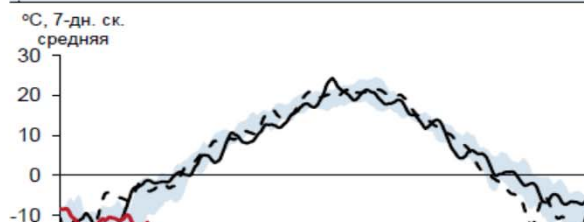


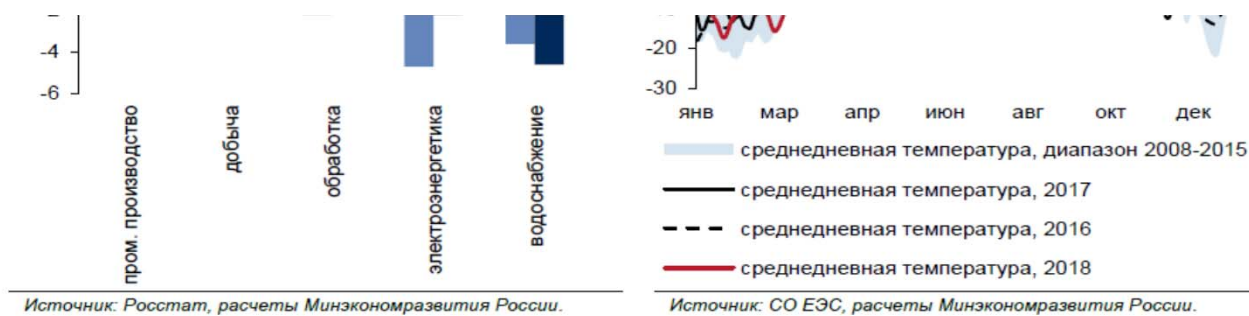
Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

ALTERRA COMPANY
АЛТАЙСКОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ



В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17).

В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых.

Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: средненедневная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы.

На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, средненедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами.

Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

- По данным Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru>

7.2. Визитная карточка региона (Томская область)

Томская область расположена в юго-восточной части Западной Сибири. Граничит с Тюменской, Новосибирской, Омской, Кемеровской областями, Ханты-Мансийским автономным округом и Красноярским краем. Площадь: 314,4 тыс. кв. километров. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Население: 1 047 394 человека (по данным переписи 2010 года). 70,2% проживает в городах, 29,8% – в сельской местности. Средняя продолжительность жизни – 68,1 лет. Средний возраст – 37,3 года (на 1,7 года меньше, чем в среднем по России).

В области проживает 120 национальностей и народностей, в том числе представители 22 народностей Севера. Русские составляют 90,8% от общего числа жителей, татары – 1,9% и украинцы – 1,6%.

Административный центр: город Томск, численность населения – более 500 тыс. человек. Административно-территориальное деление: 4 городских округа, 16 муниципальных районов, включающих 3 городских и 117 сельских поселений, 576 сельских населенных пунктов. Города: Томск, ЗАТО Северск, Стрежевой, Колпашево, Асино, Кедровый. Крупные реки: Обь, Чулым, Кеть, Тым, Васюган.

Промышленный потенциал области представляют более 3600 предприятий. Основные отрасли промышленности: нефтегазовая, химическая и нефтехимическая, машиностроение, атомная, электроэнергетика, лесопромышленный комплекс и пищевая промышленность.

В регионе работает одно из ведущих предприятий ГК «Росатом» – ОАО «Сибирский химический комбинат». Крупнейшими предприятиями нефтехимической промышленности являются ООО «Томскнефтехим» и ООО «Сибирская метанольная химическая компания». Осуществляют техническое перевооружение и осваивают производство новых лекарственных препаратов ОАО «Фармстандарт-Томскхимфарм» и НПО «Вирион» – филиал ФГУП НПО «Микроген». Ведущие компании в машиностроении – ЗАО «Сибкабель», ОАО «ТЭМЗ», ОАО «НПЦ «Полюс», ОАО «НИИПП», ОАО «Манотомь», ЗАО «ЭлеСи», ЗАО НПФ «Микран», ЗАО «Компания «СИАМ», ООО НПП «Томская электронная компания», ООО «Томский кабельный завод» и другие.

В Томской области производится 16 % российского объема полипропилена, 13 % – полиэтилена. В российском машиностроении на долю томских предприятий приходится около 50 % цифровых радиорелейных систем связи, 15 % ламп накаливания.

В строительном комплексе Томской области осуществляет деятельность более 2,3 тысяч строительных организаций, из них 27 крупных и средних организаций, общей численностью более 21 тысячи человек, из них более 4 тысяч человек предприятий промышленности строительных материалов. Ежегодные объемы подрядных работ составляют 38 млрд. рублей.

Возможности строительных организаций Томской области позволяют ежегодно вводить в эксплуатацию 2,2 тыс жилых зданий площадью 619,7 тыс.кв.м, а также 100 нежилых зданий площадью порядка 196 тыс.кв.м. (от промышленных, административно-коммерческих до сельскохозяйственных).

Основная специализация Томской области – мясомолочное животноводство. Регион полностью обеспечивает себя свининой, мясом птицы и картофелем.

Крупнейшими агропромышленными предприятиями региона являются «Сибирская Аграрная Группа», «Межениновская птицефабрика» и «Птицефабрика Томская», «Томская продовольственная компания». Основными производителями молока являются племенные хозяйства ЗАО «Дубровское», ООО Племенной завод «Заварзино», СПК «Нелюбино».

Томская область лидирует среди регионов Сибирского федерального округа и занимает восьмое в России по продуктивности молочного скота. Входит в десятку российских регионов по производству мяса.

Общая протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием на территории Томской области – 7156 км. Построены автомобильные дороги, обеспечивающие межрегиональные связи по направлениям Томск – Юрга; Томск – Кожевниково – Новосибирск, Томск – Мариинск.

Протяженность водных путей – 5195 км. Судоходными являются реки Обь, Васюган, Кеть, Томь, Парабель, Чулым и Чая.

Эксплуатационная длина железных дорог составляет 346 км, основная магистраль – Белый Яр – Томск – Тайга.

На территории Томской области функционируют два аэропорта – в городе Томске и городе Стрежевом, 15 взлетно-посадочных площадок. Аэропорт Богашево в Томске в 2010 году получил статус международного.

По уровню развития телекоммуникаций и связи Томская область занимает одно из ведущих мест в Российской Федерации. Томск входит в число лидеров России по количеству пользователей Интернета на душу населения.

Общий запас древесины в Томской области составляет 2,8 млрд кубометров, в том числе хвойных пород – 1,6 млрд кубометров. По общим запасам леса область занимает 3-е место среди регионов Сибирского федерального округа и 8-е место в Российской Федерации. Годовая расчетная лесосека превышает 41 млн кубометров. В настоящее время предприятиями лесной промышленности используется только 7% от этого объема. Заготовкой и переработкой леса занимаются около 500 предприятий. Основная продукция – пиломатериалы, ДСП, МДФ-плита, клееный брус, карандаши, мебель, клееная фанера, сувениры и др.

В Томской области производится более 50 % плит ДСП Сибирского федерального округа и успешно работает единственная в России карандашная фабрика. Продукция лесопромышленного комплекса области экспортируется в 14 стран ближнего и дальнего зарубежья.

Перспективы отрасли связаны с вводом новых лесозаготовительных мощностей и созданием высокотехнологичных предприятий по глубокой переработке древесины.

Томская область входит в десятку российских регионов, ведущих интенсивную добычу нефти и газа. На территории области работают дочерние предприятия ОАО «Газпром», «Роснефть», других крупнейших российских и зарубежных компаний. Самая крупная в регионе нефтяная компания – ОАО «Томскнефть» ВНК – ежегодно добывает более 10 млн тонн нефти. Основной поток промышленных инвестиций направлен в ТЭК.

Условия для инвестиций и развития предпринимательства являются одним из приоритетов социально-экономического развития Томской области, обозначенных в Стратегии социально-экономического развития Томской области до 2030 года. Согласно Концепции инвестиционного развития Томской области до 2025 года (с прогнозом до 2030 года) целями инвестиционного развития Томской области определено создание благоприятного инвестиционного климата и активное привлечение инвестиций, в том числе создание условий для привлечения средств российских и зарубежных инвесторов для реализации инвестиционных проектов на территории Томской области.

Начиная с 2009 года, Томская область стабильно занимает второе место в Сибирском федеральном округе по объему инвестиций в основной капитал на душу населения, уступая лишь Красноярскому краю. Ежегодно с 2011 года в экономику Томской области инвестируется свыше 100 млрд руб.

- Официальный сайт Томской области (<https://tomsk.gov.ru/>)

7.3. Анализ рынка земельных участков

На сегодняшний день сделки в области купли/продажи Земли идут в нескольких направлениях:

1. Целевая продажа земли под застройку (жилищное строительство, строительство коммерческих объектов, и т.д.). Продает участки муниципалитет, фонд имущества. Покупают: строительные компании, крупные торговые и производственные компании под строительство собственных объектов, банки, страховые компании и т. д. Объекты, попадающие под категорию «лакомые куски» уходят с торгов в порядке объявленных тендеров, в процессе которых стартовая цена может увеличиться в несколько раз.

2. Продажа земли под объектами коммерческой недвижимости. Объекты, продаваемые муниципалитетом и т. д. включают землю в едином пакете с «объектом недвижимости». Приобретение земли для предпринимателей во многом является вынужденной мерой, т.к. понесенные затраты вряд ли можно будет быстро окупить, если получится окупить вообще. Преимущественное право выкупа земли сохраняется за владельцем объекта недвижимости, располагающимся на конкретном участке.

3. Земля, как объект на вторичном рынке. За последние 10 лет на рынке появились свободные участки, которые были проданы ранее или выделены при приватизации в составе имущественного комплекса, а дальше перепродавались в процессе банкротства, разделов собственности, «сбрасывания» социалки и т. д. Сегодня они выставляются на продажу вместе с объектами недвижимости. Следует отметить пассивность и глубокую стагнацию рынка в малонаселённых сельских пунктах.

4. Продаются также участки, в которых земля не выкуплена, но существует право аренды земли и прописано «целевое назначение» выделенной земли, дающее право осуществлять строительство на основании договора об аренде земли. Схема является достаточно рискованной, но на продаже можно хорошо заработать.

Влияние на ценообразование

1. Юридическое оформление земельных отношений. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная (7-8 месяцев) и затратная (в среднем около 70 000 рублей), поэтому количество желающих приобрести объект с оформленным в собственность земельным участком растёт с каждым днем.

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



2. Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки.

3. Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

Сложности рынка

1. Отсутствие реальных данных по сделкам с земельными участками, до сих пор на рынке присутствует хождение "черных денег".

2. Следует отметить пассивность и глубокую стагнацию рынка в малонаселённых сельских пунктах и населенных пунктах удаленных от краевого центра. Большинство земельных участков на сегодняшний день являются брошенными в связи с развалом предприятий. Такие земельные участки на сегодняшний день невостребованы и вряд ли будут востребованы в дальнейшем.

Нами было найдено несколько более или менее идентичных аналогов цен предложений земельных участков промышленного назначения близких по площади и назначению.

Таблица 11

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка земельных участков

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Томская область, Каргасок, п. Геологический, ул Герасимовская, 37/1. Участок 1.5 га (промназначения). На земельном участке расположены два полуразрушенных объекта недвижимости. На один из объектов есть документы о праве собственности. Рядом с участком водоочистные сооружения, водопровод, котельная, газ, электричество. Участок можно использовать под производство или фермерское хозяйство (позволяет Санитарно-защитная зона). Кадастровый номер 70:06:0101005:420. Земли населенных пунктов. Расрешенное использование Для объектов общественно-делового значения. (Источник информации AVITO.ru, № 1104189481, размещено 11 апреля в 09:19, т. 8-913-841-1678, https://www.avito.ru/kargasok/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1104189481)	17 805	950 000
2	Томская область, Стрежевой, ул Транспортная, 38. Участок 6.6 сот. (промназначения). Продам земельный участок 660 кв.м по ул.Транспортная,38, это рядом с последней заправкой при выезде из города. Участок за асфальтирован, огорожен забором, предназначен под строительство магазина, на руках проект магазина. Очень хорошее проезжее место, под любой вид торговли. Звоните, по цене договоримся. Кадастровый номер 70:20:0000001:3283 Земли населенных пунктов. Для размещения объектов торговли. (Источник информации AVITO.ru, № 922026014, размещено 2 апреля в 17:50, т. 8-913-861-8850, https://www.avito.ru/strezhevoy/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._promnaznacheniya_922026014)	646	700 000
3	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 46с17. Земельный участок в р-не Катобнефть , площадью 80 сот., под строительство любого вида деятельности, отсыпан жестким грунтом. Огорожен. Разбивка и закрепление на местности точек границ железными штырями. Асфальтная линия.Подъезд и электричество круглый год. Не затапливает. Кадастровый номер 86:11:0301014:226. Земли населённых пунктов. Для размещения производственных зданий. (Источник информации AVITO.ru, № 1038579478, размещено 31 марта в 15:32, т. 8-912-538-7738, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1038579478)	11 056	1 800 000
4	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная. Участок 2.4 га (промназначения) Земельный участок 240 соток (2,4 га), часть в собственности, часть в аренде с последующим переходом в собственность. Удобный подъезд. Участок при въезде в город, с 3 сторон огорожен, с 3 сторон предприятия. Возможность подключения всех коммуникаций. Удобен для строительства как производственной базы, так и для магазина/гипермаркета. Участок целиком отсыпан. Не требует никаких дополнительных вложений. Подключение электричества, воды, канализации возможно. (Источник информации AVITO.ru, № 908690645, размещено 30 марта в 21:06, т. 8-932-433-0200, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_908690645)	24 050	11 000 000
5	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул, 89. Продается земельный участок 18 сот. под строительство склада (гаражей) размером 18х60 м по адресу: г.Нижневартовск, ул.Интернациональная 89, за территорией ГСК "Жигули". Все вопросы по телефону . Торг. Кадастровый номер 86:11:0403002:140. Земли населенных пунктов. Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (Источник информации AVITO.ru, № 733738807, размещено 25 марта в 20:06, т. 8-902-851-1331, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_733738807)	1 793	1 850 000

6	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул Северный промышленный узел. Участок 7.31 га (промназначения). Продам земельный участок из категории земель "Земли населенных пунктов" в целях использования для строительства склада и АБК, расположение за ЖД Вокзалом, въезд со стороны самотлорской дороги на 12 км, площадью 7,3 га, участок не отсыпан. Кадастровый номер: 86:11:0402001:1365. Земли населенных пунктов. Для строительства склада, площадки открытого складирования, АБК. Аренда. (Источник информации AVITO.ru, № 786333184, размещено 21 марта в 08:54, т. 8-912-939-6707, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.31_ga_promnaznacheniya_786333184)	73 174	5 000 000
7	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, На въезде в город 800м от памятника "АЛЕШИ". Участок 3.6 га (промназначения). Продам земельный участок с кадастровым номером: 86:11:0905001:2268, площадью 36 000 м 2....3,6 Га (примыкает к автомобильной трассе Сургут Нижневартовск на расстоянии 800 метров от памятника Покорителям Самотлора "Алёши" на въезде в город Нижневартовск) отведен под проектирование и строительство в соответствии с видами и параметрами разрешенного использования, предусмотренными территориальной зоной городского транспорта (ТЗ 502). Замечательное место для строительства Многофункционального Придорожного Комплекса с Гипермаркетом, АЗС, Стоянкой, Гостиницей и тд...а также для Производственных объектов, Логистического Центра и тд. Аренда под строительство до 2027 года. (Источник информации AVITO.ru, № 971579492, размещено 20 марта в 20:19, т. 8-929-248-7889, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promnaznacheniya_971579492)	36 000	5 000 000

Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков составляет - 428,02руб.

Максимальная стоимость 1 кв.м. земельных участков составляет - 1083,59руб.

Минимальная стоимость 1 кв.м. земельных участков составляет - 68,33руб.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как физически возможное, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая целесообразность.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Альтернативное использование объектов на селе с низкой деловой активностью, к которой характеризуется месторасположение объектов оценки, носит чисто гипотетический характер.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков, не даст увеличения в стоимости, а следовательно не может считаться наилучшим и наиболее эффективным. Участок, отведен, согласован для сельскохозяйственного производства. Превод участков в другое назначение законодательно проблематично, физически возможно, финансово не целесообразно, и не принесет максимальной стоимости. Таким образом в дальнейшем, данный участок(ки) будут рассматриваться при их текущем использовании.

Здание и сооружения относятся к специализированным объектам имущества – объекты имущества, которые редко (если вообще когда-либо) продаются на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса или организации, частью которых они являются (называемого бизнесом во владении) в силу их уникальности, возникающей вследствие специализированного характера и проекта зданий, их конфигурации, размера, местоположения или иных черт. (Общие понятия и принципы оценки, 8.2; МПО 1, 3.5; МР 8, 3.2).

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объекта является текущее использование.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы в оценке:

- затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна выражаться в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

9.1. Основные термины и понятия:

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Срок экономической жизни - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Типичный (нормативный) срок физической жизни объекта - это период времени, когда здание существует и в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст - основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

Хронологический возраст - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Срок оставшейся экономической жизни - период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта.

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

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

Доходный подход (ДП)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его 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 данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Затратный подход (ЗП)

Затратный подход является единственно возможными при определении рыночной стоимости объектов оценки (зданий, ЗУ и оборудования) в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными объектами, а также данные о возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение **ЗП** предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется сооружение или изготовления соответствующего объекта с дополнительными расходами на сооружение, доставку и монтаж.

Сравнительный подход (СП)

Подход применяется для определения стоимости объекта оценки путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже подобных объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход позволяет получить наиболее точное значение стоимости объектов оценки на конкретном рынке.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

10.1. Доходный подход (отказ от использования)

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, 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.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

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 по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Оценщик в своих расчетах не использовал данный метод поскольку отсутствует достоверная рыночная информация о потоках доходов, приходящийся на земельный участок.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Оценщик отказался от использования данного метода. По мнению эксперта невозможно с достаточной точностью рассчитать стоимости воспроизводства или замещения улучшений, поскольку оцениваемого участок не застроен. Попытка спрогнозировать может привести к искажённым результатам.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной экспертом ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценщик отказался от использования данного метода. В нашем случае наилучшее и наиболее эффективное использование принято как текущее использование. Также существует ряд факторов которые ограничивают применение данного метода. Среди таковых факторов самый существенный это невозможность с достаточной точностью определить сумму и временную структуру расходов на создание улучшений, а попытка спрогнозировать может привести к искажённым результатам.

10.2. Затратный подход (отказ от использования)

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов.

Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Оценщик отказался от использования данного метода в виду отсутствия достоверной информации о объемно планировочных характеристиках объектов аналогов. Использование данного метода по мнению оценщика может привести к значительному искажению результатов.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Оценщик отказался от использования данного метода. По мнению оценщика невозможно с достаточной точностью рассчитать стоимости воспроизводства или замещения улучшений, поскольку оцениваемого участка не застроен. Попытка спрогнозировать может привести к искажённым результатам.

10.3. Сравнительный подход

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов.

Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Оценщик отказался от использования данного метода в виду отсутствия достоверной информации о объемно планировочных характеристиках объектов аналогов. Использование данного метода по мнению оценщика может привести к значительному искажению результатов.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Оценщик отказался от использования данного метода ввиду отсутствия достоверной информации о объемно планировочных характеристиках объектов аналогов. Использование данного метода по мнению оценщика может привести к значительному искажению результатов.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В результате исследования рынка земельных участков оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по земельным участкам, предлагаемым в продажу.

Таким образом в настоящей работе оценка рыночной стоимости земельного участка производилась в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельного участка в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта экспертизы и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта экспертизы и объектов-аналогов.

Таблица 12

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Томская область, Кargasок, п. Геологический, ул Герасимовская, 37/1. Участок 1.5 га (промназначения). На земельном участке расположены два полуразрушенных объекта недвижимости. На один из объектов есть документы о праве собственности. Рядом с участком водоочистные сооружения, водопровод, котельная, газ, электричество. Участок можно использовать под производство или фермерское хозяйство (позволяет Санитарно-защитная зона). Кадастровый номер 70:06:0101005:420. Земли населенных пунктов. Расрешенное использование Для объектов общественно-делового значения. (Источник информации AVITO.ru, № 1104189481, размещено 11 апреля в 09:19, т. 8-913-841-1678, https://www.avito.ru/kargasok/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1104189481)	17 805	950 000

2	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, Индустриальная улица, 46с17. Земельный участок в р-не Катобнефть, площадью 80 сот., под строительство любого вида деятельности, отсыпан жестким грунтом. Огорожен. Разбивка и закрепление на местности точек границ железными штырями. Асфальтная линия. Подъезд и электричество круглый год. Не затапливает. Кадастровый номер 86:11:0301014:226. Земли населённых пунктов. Для размещения производственных зданий. (Источник информации AVITO.ru, № 1038579478, размещено 31 марта в 15:32, т. 8-912-538-7738, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1038579478)	11 056	1 800 000
3	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, ул Северный промышленный узел. Участок 7.31 га (промназначения). Продам земельный участок из категории земель "Земли населенных пунктов" в целях использования для строительства склада и АБК, расположение за ЖД Вокзалом, въезд со стороны самотлорской дороги на 12 км, площадью 7,3 га, участок не отсыпан. Кадастровый номер: 86:11:0402001:1365. Земли населенных пунктов. Для строительства склада, площадки открытого складирования, АБК. Аренда. (Источник информации AVITO.ru, № 786333184, размещено 21 марта в 08:54, т. 8-912-939-6707, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.31_ga_promnaznacheniya_786333184)	73 174	5 000 000
4	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, На въезде в город 800м от памятника "АЛЕШИ". Участок 3.6 га (промназначения). Продам земельный участок с кадастровым номером: 86:11:0905001:2268, площадью 36 000 м 2...3,6 Га (примыкает к автомобильной трассе Сургут Нижневартовск на расстоянии 800 метров от памятника Покорителям Самотлора "Алёши" на въезде в город Нижневартовск) отведен под проектирование и строительство в соответствии с видами и параметрами разрешенного использования, предусмотренными территориальной зоной городского транспорта (ТЗ 502). Замечательное место для строительства Многофункционального Придорожного Комплекса с Гипермаркетом, АЗС, Стоянкой, Гостиницей и тд...а также для Производственных объектов, Логистического Центра и тд. Аренда под строительство до 2027 года. (Источник информации AVITO.ru, № 971579492, размещено 20 марта в 20:19, т. 8-929-248-7889, https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promnaznacheniya_971579492)	36 000	5 000 000

Расчет стоимости права собственности земельных участков представлен в таб. №13.

Таблица 13

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги											
		Аналог 1 (C1)		Аналог 2 (C2)		Аналог 3 (C3)		Аналог 4 (C4)					
Площадь объекта, кв.м.	1,0	17 805,00		11 056,00		73 174,00		36 000,00					
Цена продажи	X	руб.	/	руб./кв.м.	руб.	/	руб./кв.м.	руб.	/	руб./кв.м.			
		950000	/	53,36	1800000	/	162,81	5000000	/	68,33	5000000	/	138,89
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности		аренда долгосрочная		аренда краткосрочная		аренда долгосрочная					
		1		0,84		0,74		0,84					
		X	1,00	/	53,36	1,19	/	193,82	1,35	/	92,34	1,19	/
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение		предложение		предложение		предложение					
		-23,2%	/	40,98	-23,2%	/	148,85	-23,2%	/	70,92	-23,2%	/	126,98
Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.													
Площадь объекта, кв.м.	433 782,0	17 805,00		11 056,00		73 174,00		36 000,00					
Корректировка на площадь		поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.			
		-28,70%	/	29,22	-32,20%	/	100,92	-17,20%	/	58,72	-23,20%	/	97,52
Корректировка на место расположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты		областной центр		областной центр		областной центр					
		0,51		1,00		1,00		1,00					
		поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.			
	0,41	0,80	/	23,49	0,41	/	41,38	0,41	/	24,07	0,41	/	39,98
Весовые коэффициенты	1,0	0,25		0,25		0,25		0,25					
Итоговая стоимость	руб.	5,87		10,34		6,02		10,00					
		13 981 367,15											

Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный													
Площадь объекта, кв.м.	15 074,0	17 805,00			11 056,00			73 174,00			36 000,00		
Корректировка на площадь		поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.
		1,80%	/	41,71	-3,20%	/	144,09	18,20%	/	83,82	9,70%	/	139,30
Корректировка на место расположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты			областной центр			областной центр			областной центр		
	-	0,51			1,00			1,00			1,00		
	0,41	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.	поправка	/	с погр.
		0,80	/	33,54	0,41	/	59,08	0,41	/	34,37	0,41	/	57,11
Весовые коэффициенты	1,0	0,25			0,25			0,25			0,25		
Итоговая стоимость	руб.	8,38			14,77			8,59			14,28		
		693 754,18											

Корректировка на местоположение

Корректировка произведена для аналогов, местоположение которых отличается от расположения объекта оценки. Корректировка рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки» Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Нижний Новгород 2017 год.

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Учет корректировки на местоположение для объектов оценки принят по нижней границе расширенного интервала, так как объект расположен в вахтовом поселке.

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки» Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Нижний Новгород 2017 год.

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Корректировка на торг принята равной максимальному значению расширенного интервала для земельных участков под индустриальную застройку, так как объект расположен в вахтовом поселке.

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки» Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации. Нижний Новгород 2017 год.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Корректировка на площадь объекта

В данном случае корректировка на торг производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.



Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$VA_i = 1/OP_i * 1/(\sum(1/OP_i))$$

где: VA_i – вес i -го аналога;

Общая относительная поправка i -го аналога определена по следующей формуле:

$$OP_i = IV_{ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

где: V_{ai} – цена предложения для i -го аналога.

10.4. Согласование результатов оценки земельных участков

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

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

Итоговая стоимость объекта оценки определялась методом распределения весовых коэффициентов. Расчет удельного веса полученных при оценке результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по пяти критериям:

1. Достоверность и полнота информации;
2. Допущения, принятые в расчетах;
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. Способность прогнозировать во времени.
6. Способность учитывать конструктивные особенности.

Расчет удельного веса.

1. Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

Для объектов рассчитанных по одному из подходов (затратному или сравнительному) согласование результатов не проводилось, стоимость полученная в рамках подхода равна рыночной стоимости объекта.

Таблица 14

Итоговая стоимость земельных участков с учетом весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнительный подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 433 782 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный.	13 981 367	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	13 981 367
2	Земельный участок с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона, общая площадь 15 074 кв. м, расположенный по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный	693 754	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	693 754
ИТОГО:		14 675 121		не применялся		не применялся		14 675 121

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

11.1. Доходный подход (отказ от использования)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его 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 данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости объектов оценки, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты аналогичного назначения уровень этой категории доходов.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

11.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Определение полной восстановительной стоимости

Стоимость восстановительная определяется как стоимость создания точной копии оцениваемых объектов с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

При определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта отсутствовала проектно-сметная документация, поэтому основное внимание было уделено информации, предоставленной Заказчиком, и результатам технического освидетельствования объекта, с целью определения фактического состояния.

Также использовались данные Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня “Индексы цен в строительстве”, издания КО-ИНВЕСТ из серии “Справочник оценщика”, Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, 1970 г., Сборники укрупненных показателей стоимости строительства, 1960-1990 гг. и другая информация ссылки на которую присутствуют в отчете.

Расчет рыночной стоимости здания проводится с применением затратного подхода по следующей формуле:

$$\text{Ст-ть } i\text{-го объекта улучшений} = \text{ПВС } i\text{-го объекта} - \text{Износ } i\text{-го объекта накопленный}$$

Расчет прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно-обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно данным Комитета административной власти края по строительству и архитектуре, а также на основании бесед с инвесторами показали, что фактически прибыль предпринимателя по Алтайскому краю в среднем составляет 10-40% от затрат на строительство.

Описание коэффициентов

Расчет затрат на замещение производится по следующей формуле:

$$С_{зам} = ОЗ \times С_{м3} \times K_{об} \times K_{кап} \times K_{ст} \times K_{доп} \times K_{кл} \times K_{ип} \times K_{ндс} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

где:

ОЗ - строительный объем здания, или другая стоимостная единица для сооружений;

С_{м³} - стоимость строительства 1 м³ здания в уровне цен 1969 г. включая прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления (Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г).

K_{об} - поправочный коэффициент на несоответствие объемного решения.

$K_{\text{кап}}$ - поправка на группу капитальности на основании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

$K_{\text{ст}}$ - поправочный коэффициент на отсутствие какой-либо из наружных стен.

$K_{\text{доп}}$ - поправочный коэффициент учитывающий необходимость приобретения дополнительных мощностей.

$K_{\text{кл}}$ - климатический коэффициент.

$K_{\text{пп}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. (Принят на основании данных "Справочника оценщика недвижимости 2017" Производственно складская недвижимость и схожие типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под редакцией Лейфер Л.А. Нижний новгород 2017 год.

K_1 - коэффициент перехода от уровня цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Постановление ГосСтроя СССР №94 от 11.05.1983г. равен - 1,17, и поправочный коэффициент на климатические условия (Постановление ГосСтроя СССР "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек" №94 от 11.05.1983г.) - 1,06, составляет $1,17 \times 1,06 = 1,24$;

K_2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г. (письмо госстроя от 6 сентября 1990 г. N 14-Д "Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве")

K_3 - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату II квартал 2018г. (Приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области "О региональных индексах изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2016 года")

K_4 - индекс учитывающий налог на добавленную стоимость - 1.

Результаты расчётов приведены в Таблицах 15 - 16.

Таблица 15

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

3. Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.

№ п./п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 24 отдел III Табл. 20
2	O_3 - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости	15946 куб.м.
3	$См^3$ - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	8,8 руб./куб.м.
4	$K_{об}$ - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	$K_{кап}$ - Поправка на несоответствие конструктивных решений	0,977
6	$K_{ст}$ - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	$K_{кл}$ - Климатический коэффициент	1,03
8	$K_{доп}$ - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,00
9	$K_{пп}$ - Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,178
10	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	166 345,67
11	K_1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,241
12	K_2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,612
13	K_3 - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	82,750
16	K_4 - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,000
17	Стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки, руб.	27 541 419

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

4. Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.

№ п./п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 24 отдел I Табл. 3 в
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости	696,96 100 кв.м.
3	См ³ - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	1146 руб./100 кв.м.
4	К _{об} - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	К _{кан} - Поправка на несоответствие конструктивных решений	0,977
6	К _{ст} - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	К _{кл} - Климатический коэффициент	1,02
8	К _{доп} - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,00
9	К _{пп} - Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,178
10	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	937 632,17
11	К1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,241
12	К2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,612
13	К ₃ - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	82,750
16	К ₄ - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,000
17	Стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки, руб.	155 241 312

Таблица 17

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

5. Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.

№ п./п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 24 отдел I Табл. 6 в
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости	451,44 100 кв.м.
3	См ³ - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	1200 руб./100 кв.м.
4	К _{об} - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	К _{кан} - Поправка на несоответствие конструктивных решений	0,977
6	К _{ст} - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	К _{кл} - Климатический коэффициент	1,02
8	К _{доп} - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,00
9	К _{пп} - Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,178
10	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	635 947,57
11	К1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,241
12	К2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,612
13	К ₃ - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	82,750
16	К ₄ - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,000
17	Стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки, руб.	105 292 180

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

6. Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.

№ п./п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 24 отдел I Табл. 4 в
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости	40,32 100 кв.м.
3	См ³ - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	1180 руб./100 кв.м.
4	К _{об} - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	К _{кан} - Поправка на несоответствие конструктивных решений	0,977
6	К _{ст} - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	К _{кл} - Климатический коэффициент	1,02
8	К _{доп} - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,00
9	К _{ип} - Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,178
10	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	55 852,49
11	К1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,241
12	К2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,612
13	К _з - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	82,750
16	К ₄ - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,000
17	Стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки, руб.	9 247 351

Оценка накопленного износа и обесценивания

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами из вне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

Определение физического износа экспертным методом

В нашем конкретном случае в качестве исходных данных для определения физического износа зданий и сооружений на основании произведенного осмотра использовалась экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Применение данной шкалы обусловлено тем, что не все элементы зданий и сооружений можно было осмотреть и определить величину физического износа поэлементно в зависимости от вклада конструктива в общую стоимость объекта. Погодно-метеорологические условия, сложившиеся в весенний период не позволяли более подробное изучение элементов здания.

Таблица 19

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Таблица 20

Физический износ объектов оценки

№ п/п	Наименование	ПВС, руб.	Физический износ, %	Величина физического износа, руб.
1	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	27 541 419,00	40,00%	11 016 568
2	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	155 241 312,00	45,00%	69 858 590

ООО "Алтерра"

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



3	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	105 292 180,00	45,00%	47 381 481
4	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка) 2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	9 247 351,00	45,00%	4 161 308

Расчет внешнего износа

Экономический (внешний) износ - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как: общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе, сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложений, или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также, правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Для недвижимости может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица.

При анализе рынка недвижимости Оценщик выявил отсутствие влияние внешнего износа на объекты оценки.

Функциональный износ

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

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

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. Износ измеряется стоимостью существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

К сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Износ измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций "Сверхулучшенный" минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

По нашему мнению данный вид износа у объектов оценки отсутствует.

Расчет общего накопленного износа

Определив величины каждого вида износа, можно получить общую оценку износа, рассчитанную по формуле перемножения значений всех видов износа (мультипликативный метод):

$$Иоб = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифун неиспр) \times (1 - Ифун испр) \times (1 - Ивн)$$

Таблица 21

Общий накопленный износ

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %		Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
			исправим.	неисправ.		
1	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	40,00%	0,00	0,00	0,00%	40,00%
2	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	45,00%	0,00	0,00	0,00%	45,00%
3	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	45,00%	0,00	0,00	0,00%	45,00%
4	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железо-бетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	45,00%	0,00	0,00	0,00%	45,00%

Расчет остаточной восстановительной стоимости

Определив общую оценку износа, рассчитанную по формуле перемножения значений всех видов износа и отняв полученный износ от восстановительной стоимости мы получим остаточную восстановительную стоимость или рыночную стоимость здания по затратному подходу.

Итоговое значение стоимости объектов оценки (затратный подход)

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Общий накопленный износ, руб.	% износа	Остаточная восстановительная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	27 541 419	11 016 568	40,00%	16 524 851
2	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	155 241 312	69 858 590	45,00%	85 382 722
3	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	105 292 180	47 381 481	45,00%	57 910 699
4	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	9 247 351	4 161 308	45,00%	5 086 043
ИТОГО:					164 904 315

11.3. Сравнительный подход (отказ от использования)

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При анализе рынка недвижимости Оценщик в своих расчетах использовал накопленный статистический материал отраженный в разделе анализ рынка, а также фактические сделки совершенные на открытом рынке.

Здание относится к специализированным объектам имущества – объекты имущества, которые редко (если вообще когда-либо) продаются на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса или организации, частью которых они являются (называемого бизнесом во владении) в силу их уникальности, возникающей вследствие специализированного характера и проекта зданий, их конфигурации, размера, местоположения или иных черт. (Общие понятия и принципы оценки, 8.2; МПО 1, 3.5; МР 8, 3.2).

Учитывая данный факт в настоящих расчетах сравнительный подход для определения рыночной стоимости здания не применялся.

11.4. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

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

Итоговая стоимость объекта оценки определялась методом распределения весовых коэффициентов. Расчет удельного веса полученных при оценке результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по пяти критериям:

1. Достоверность и полнота информации;
2. Допущения, принятые в расчетах;
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. Способность прогнозировать во времени.
6. Способность учитывать конструктивные особенности.

Для объектов рассчитанных по одному из подходов (затратному или сравнительному) согласование результатов не проводилось, стоимость полученная в рамках подхода равна рыночной стоимости объекта.

Таблица 23

Итоговая стоимость объектов с учетом весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки без НДС, руб. - (соотношение весов)					Рыночная стоимость объектов оценки без НДС, руб.	
		сравнительный подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход		вес
1	Здание гаража с базой аэродромной службы, общей площадью 1685,8 кв. м, инвентарный номер 69:224:0000:19:07346, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 39, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13636, категория земель: земли специального назначения, вид разрешенного использования: под аэропорт вахтового поселка Пионерный.	не применялся	0,00	16 524 851	1,00	не применялся	0,0	16 524 851
2	Сооружение – искусственная взлетно-посадочная полоса, протяженностью 1936 м погонных, шириной 36 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07345, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 40, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и персонала	не применялся	0,00	85 382 722	1,00	не применялся	0,0	85 382 722

3	Сооружение – перрон, площадью 45 144 кв. м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07347, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 41, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	не применялся	0,00	57 910 699	1,00	не применялся	0,0	57 910 699
4	Сооружение – РД (Рулежная дорожка)-1, РД (Рулежная дорожка)-2, протяженностью 252 м погонных, шириной 16 м, полотно – железобетонные плиты, инвентарный номер 69:224:0000:19:07348, расположенное по адресу: Томская область, Каргасокский р-н, п. Пионерный, соор. 42, на земельном участке с кадастровым номером 70:06:0100027:13649, категория земель: земли специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона.	не применялся	0,00	5 086 043	1,00	не применялся	0,0	5 086 043
ИТОГО:			0	164 904 315				164 904 315

12. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Таблица 24

Стоимость имущества предприятия без НДС, руб.

<i>Имущественные группы</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Земельные участки:	14 675 121
Здания:	164 904 315
ИТОГО рыночная стоимость имущества предприятия:	179 579 436
СТО СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ	

13. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвели специалист - оценщик Лаук Роман Петрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
 - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
 - Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
 - вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
 - ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
 - Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Федеральным стандартом оценки Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик Р.П. Лаук

Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации
- 3 Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г.
- 4 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
- 5 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.02.2002г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 Копии документов оценщика

Копии образовательных документов оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лянуху Роману Петровичу

в том, что он(а) с 21 января 2009 г. по 03 февраля 2009 г.

повышил(а) свою квалификацию в (на) БОУ ЗСОУ ЗСХО

"Алтайский государственный технический университет им. И.И.Толкунова"

по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 104 час.

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) итоговую работу нет



Город Барнаул 2009

ИФР Госстанд. 1306

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 441/2009

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 марта 2010 года 3076
дата включения в реестр № согласно реестру

Лаук Роман Петрович
паспорт 0104 240115, выдан Территориальным ОМ Ленинского района г. Барнаула 19.12.2003,
код подразделения 223-001, зарегистрирован: Алтайский край, г. Барнаул, Казенная Заимка,
ул. Садовая, д. 21

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

 Ю.В. Усова



СВИДЕТЕЛЬСТВО

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 1284009018**
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 03 » ноября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лаук Роман Петрович Адрес по месту регистрации: 656910 г. Барнаул, Научный городок, ул. Телефонная, 2а Паспорт: серия 0104 №2401115, выдан 19.12.2003г.ТОМ Ленинского р-на Алтайского края
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.11.2017г. по 24 часа 00 минут 22.11.2018г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 22.11.2017года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договора страхования № 1284009018 от 03.11.2017г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договора страхования № 1284009018 от 03.11.2017г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

СПАО «РЕСО-Гарантия»

Филиал в г. Барнаул

656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а

Тел. 8 (3852) 717-815

Директор

М.П.



Страхователь :

Лаук Роман Петрович

(подпись)

BLANK_RESO_POLIS_0915
ООО "Алтерра" - Екатеринбург 2016г. - С/В. 2017г. - Санкт-Петербург 10/10/17г. - Тираж 500 000 экз.

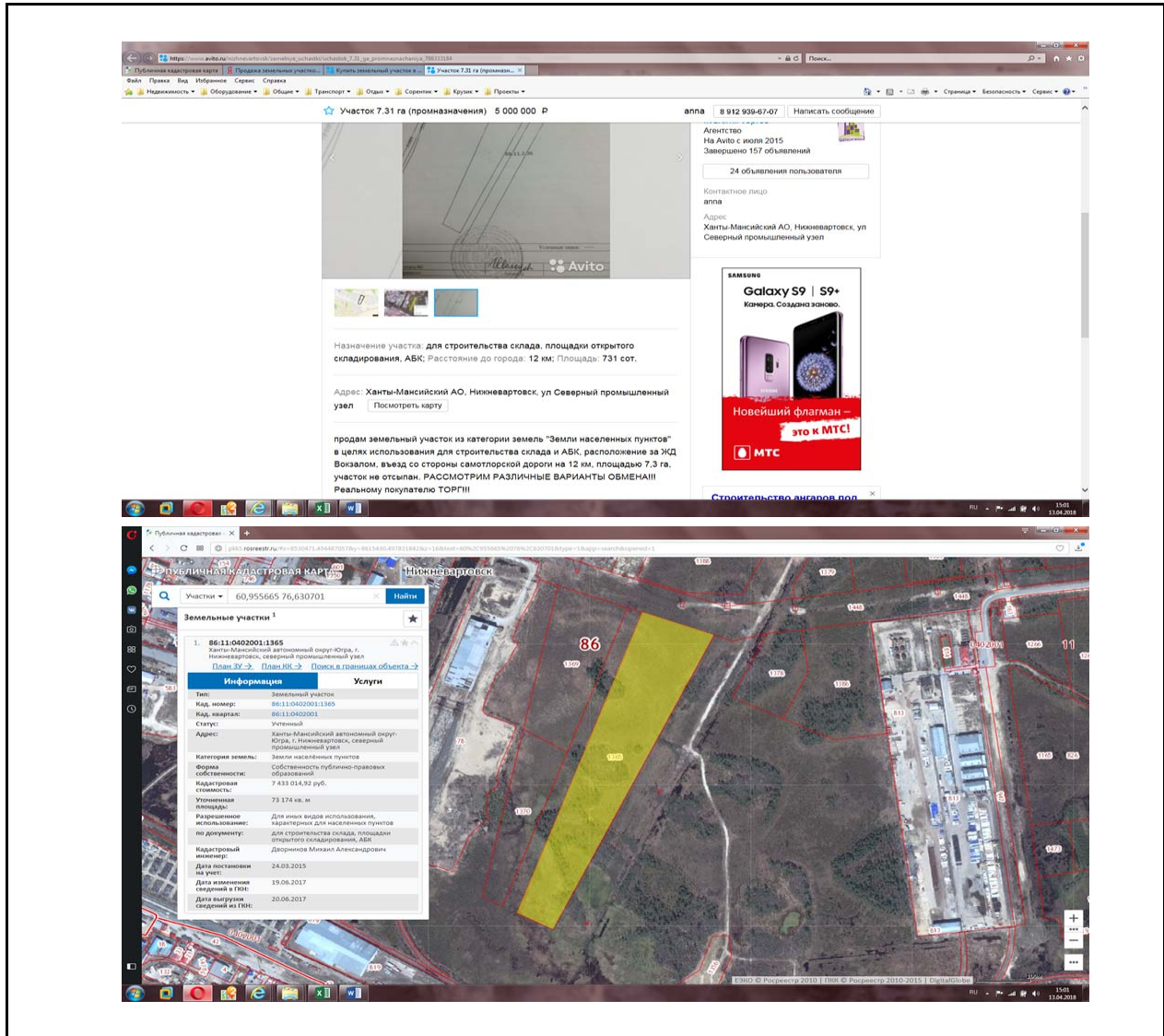
Приложение 2. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет обеспеченные свободным и необременительным доступом, используемые оценщиком при определении стоимости объектов по сравнительному подходу (п. 10 ФСО 3)

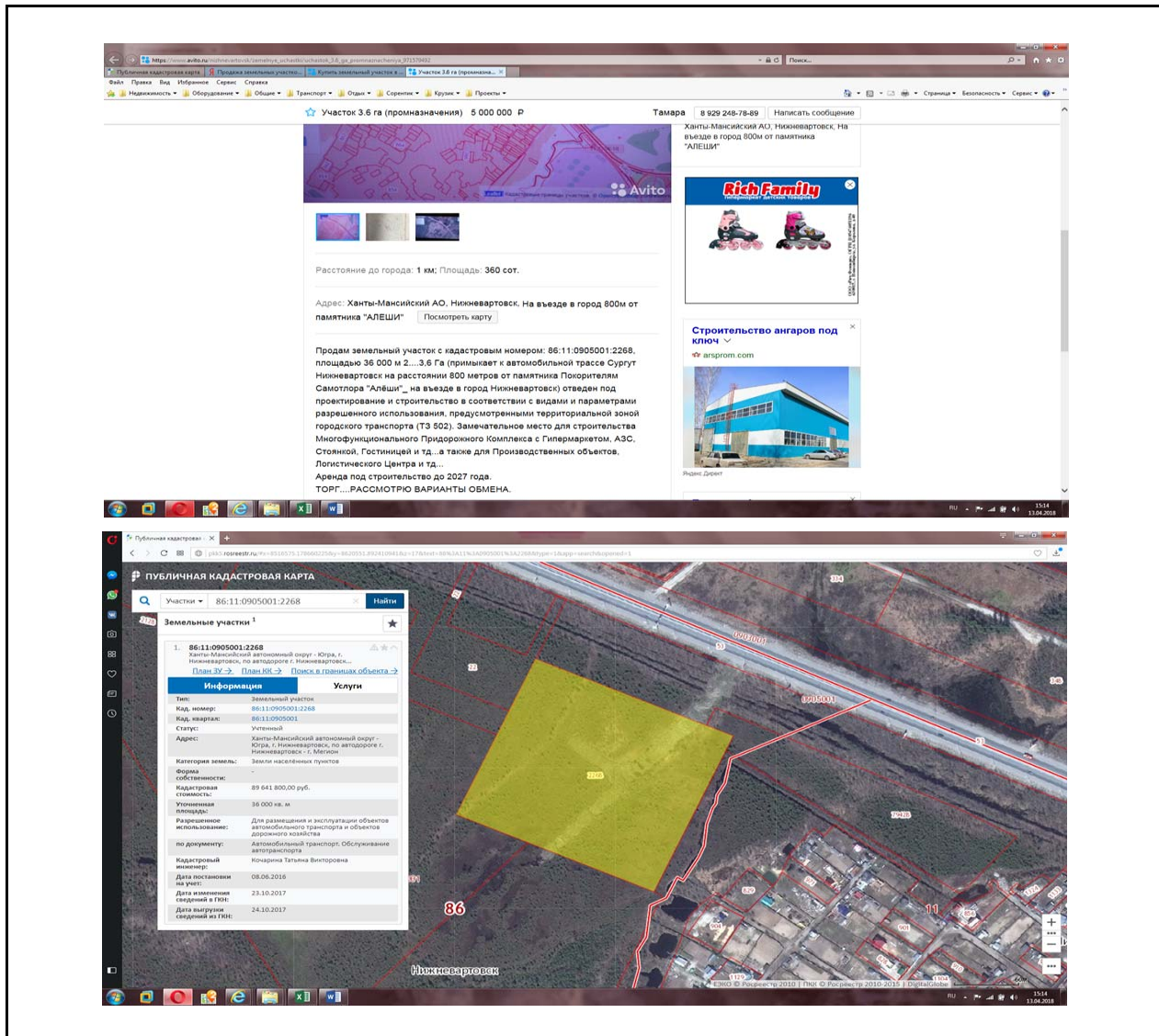
Аналоги найденные для оценки земельных участков

Объект - аналог № 1









УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист № <u>12.03.2018</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>70:06:0100027:13636</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>70:06:0100027</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>18.12.2007</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская обл., р-н Каргасокский		
Площадь:	<u>15074 +/- 2149 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>452220</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>70:06:0100027:19016</u>		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений на территории аэропорта		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) <u>70:06:0100027:14235</u> .		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		(подпись, фамилия)	
		Чиглицева А. Б.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

12.03.2018

Кадастровый номер: 70:06:0100027:13636

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа", ИНН: 7014045043, ОГРН: 1067014021997
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:06:0100027:13636-70/001/2018-13 от 12.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Седьмого Арбитражного Апелляционного суда от 13.10.2017; Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)
 Чирлинцова А. Б.
(подпись, фамилия)



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>12.03.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:13636</u>	Всего листов выписки: _____

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
 Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Иглицева А. Б.
(подпись, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>12.03.2018</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:13649</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Номер кадастрового квартала: <u>70:06:0100027</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>17.12.2007</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>Томская обл., р-н Каргасокский, п. Пионерный</u>	
Площадь: <u>433782 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.: <u>13013460</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>70:06:0100027:14990, 70:06:0100027:19015, 70:06:0100027:14988</u>	
Категория земель: <u>Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</u>	
Виды разрешенного использования: <u>Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона</u>	
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>	
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"</u>	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Чипинцева А. Б.
(полное наименование должности)	(именная, фамилия)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

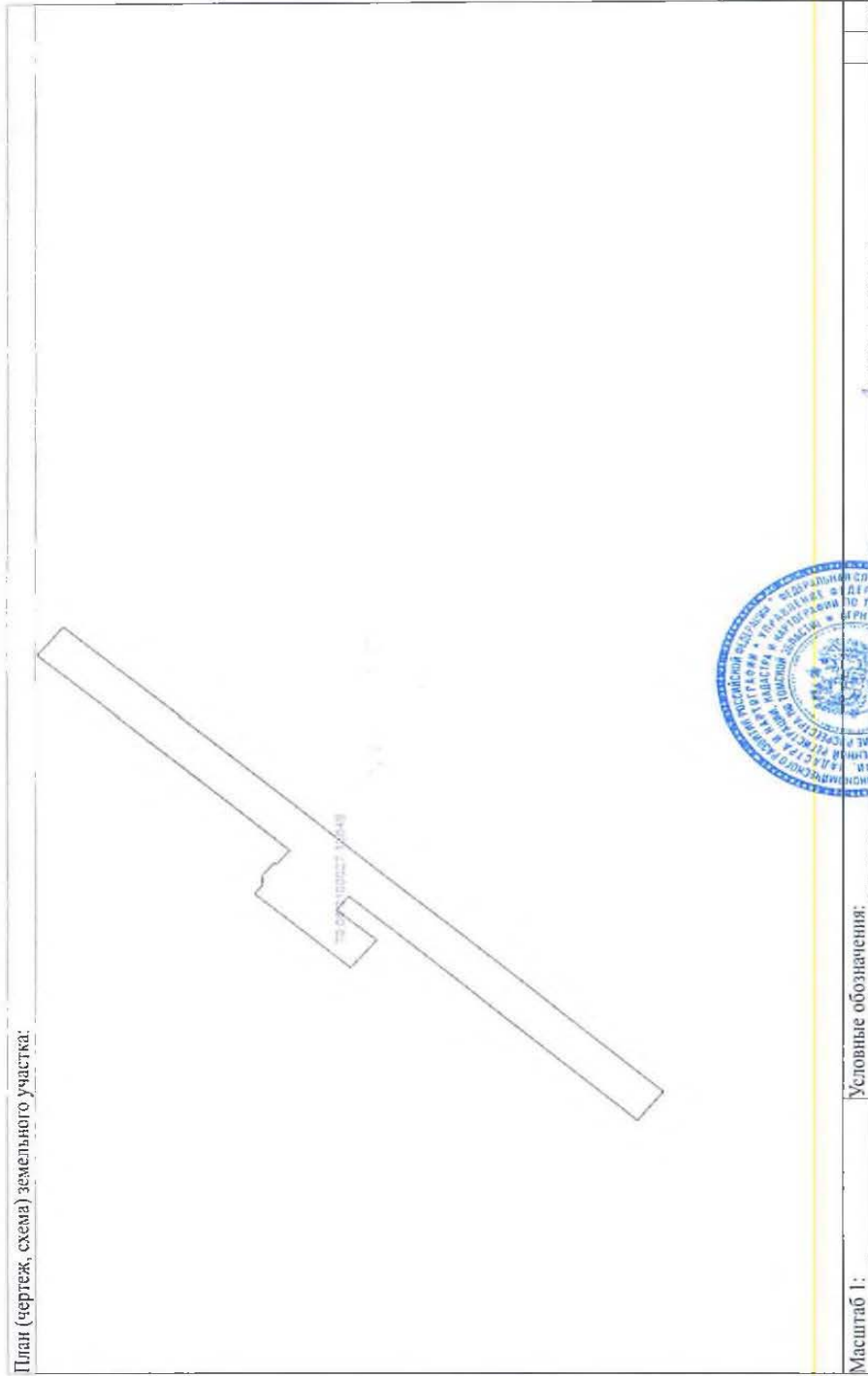
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.03.2018			
Кадастровый номер:		70:06:0100027:13649	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск-Авиа", ИНН: 7014045043, ОГРН: 1067014021997		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:06:0100027:13649-70/001/2018-13 от 12.03.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017; Постановление Сельского Арбитражного Апелляционного суда от 13.10.2017		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, наименование должности)	
		Чиглинцева А. Б.	
		(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>12.03.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер:		<u>70:06:0100027:13649</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
 Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Циглицева А. Б.
(инициалы, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение		<small>(наименование объекта недвижимости)</small>
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
12.03.2018		
Кадастровый номер:	70:06:0100027:14996	
Номер кадастрового квартала:	70:06:0100027	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 69:224:0000; 19:07345, Условный номер: 70-70-01/316/2011-846	
Адрес:	Томская область, Каргасокский район, Шингисское нефтяное месторождение, сооружение № 72	
Основная характеристика (для сооружения):	пропаянность	1936 м (единица измерения)
Назначение:	Транспортное сообщение	
Наименование:	Искусственная взлетно-посадочная полоса а/п Пионерный	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1981	
Кадастровая стоимость, руб.:	28330438	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:06:0100027:13649	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Чирлинцева А. Б.
(имя, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об особых характеристиках рисков и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение _____
(вид объекта недвижимости)

Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего листов выписки: _____

12.03.2018

Кадастровый номер: 70:06:0100027:14990

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа", ИНН: 7014043043, ОГРН: 1067014021997
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:06:0100027:14990-70/001/2018-13 от 12.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Сельского Арбитражного Апелляционного суда от 13.10.2017; Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

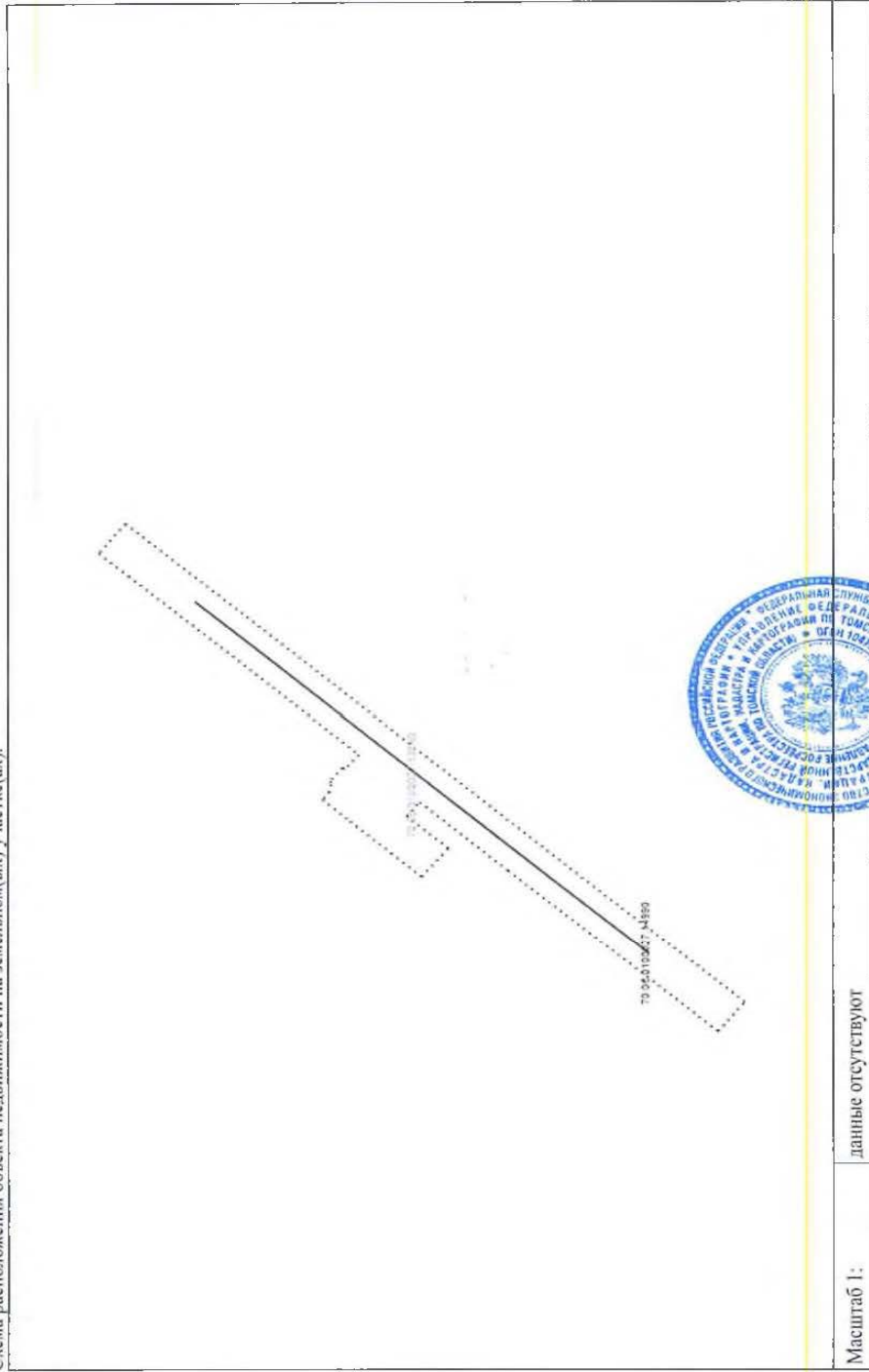
Чирлинцева А. Б.
(имя, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
<u>12.03.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:14990</u>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: _____
 данные отсутствуют



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Чиглищева А. Б.

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>12.03.2018</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:14988</u>			
Номер кадастрового квартала: <u>70:06:0100027</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>02.11.2011</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Инвентарный номер: 69:224:0000:19:07348, Условный номер: 70-70-01/130/2012-077</u>			
Адрес:	Томская область, Курганский район, Шингинское нефтяное месторождение, сооружение № 72		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	252	м
		(тип)	(значение)
Назначение:	Транспортное		
Наименование:	Рулежная дорожка (РД)-1, Рулежная дорожка (РД)-2		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983		
Год завершения строительства:	1983		
Кадастровая стоимость, руб.:	3302396		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:06:0100027:13649		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Чиглишцева А. Б.

(инициалы, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 2 _____

Всего листов выписки: _____

12.03.2018

Всего разделов: _____

Кадастровый номер:

70:06:0100027:14988

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа", ИНН: 7014045043, ОГРН: 1067014021997
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:06:0100027:14988-70/001/2018-13 от 12.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Сельского Арбитражного Апелляционного суда от 13.10.2017; Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

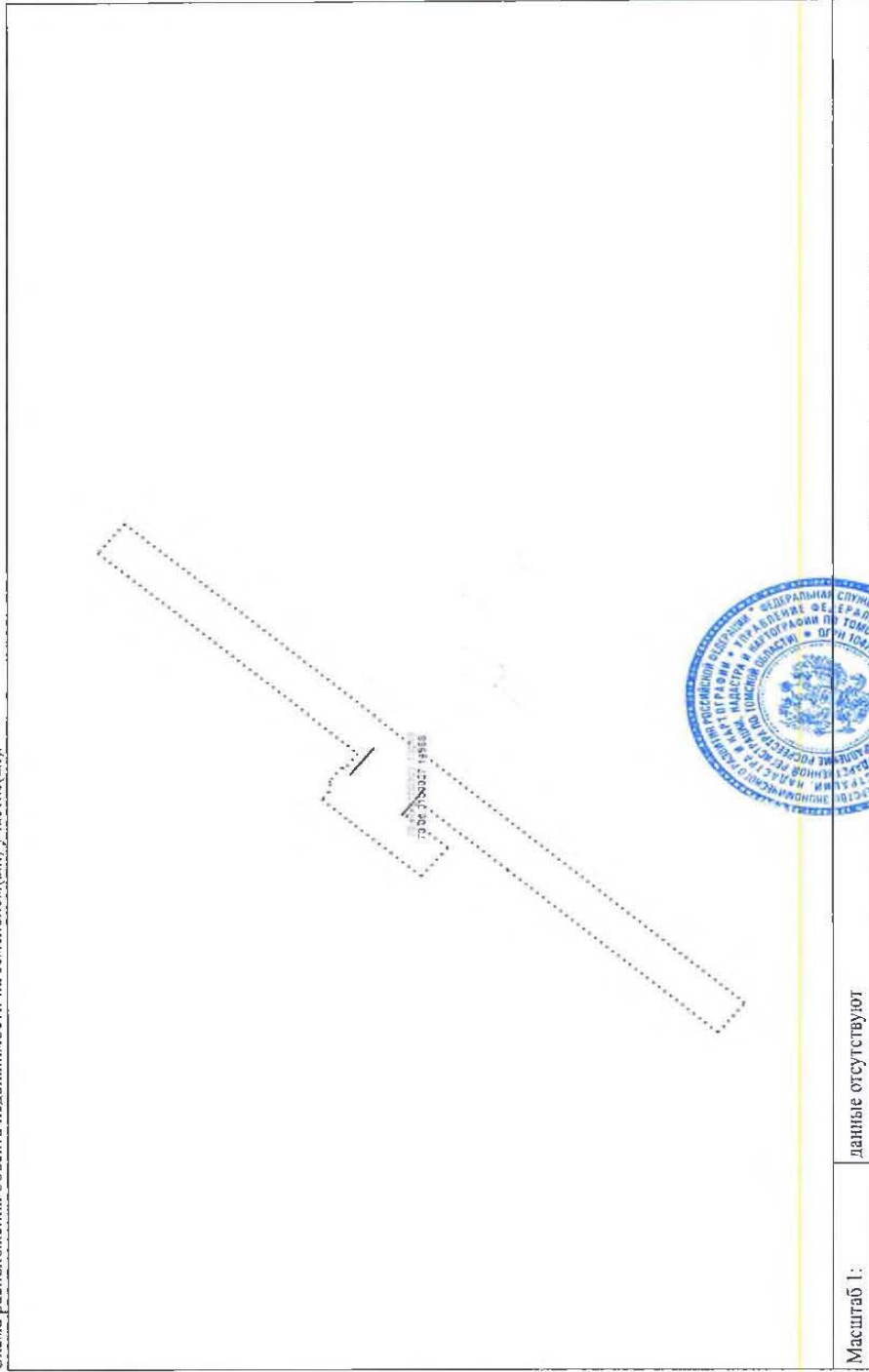
Чиглишцева А. Б.

(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:14988</u>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности)

А. Б. Сиглинцева
Сиглинцева А. Б.

(подпись, фамилия)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание	
Лист № <u>12.03.2018</u> Раздела I	Всего листов раздела I: <u>1</u> Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер: <u>70:06:0100027:19016</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>70:06:0100027</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>14.02.2013</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: 69:224:0000:19:07346, Условный номер: 70-70-01/130/2012-076</u>
Адрес:	<u>Томская обл., р-н Каргасокский, п. Пионерный, аэропорт, строение 39</u>
Площадь, м²:	<u>1685.8</u>
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1988</u>
Год завершения строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>7193645.76</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>70:06:0100027:13636</u>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>данные отсутствуют</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>
Особые отметки:	<u>Кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 7193645.76 руб.</u>
Получатель выписки:	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"</u>



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Чиглицева А. Б.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах



Здание _____

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2 Всего листов выписки: _____

12.03.2018

Кадастровый номер: 70:06:0100027:19016

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа", ИНН: 7014045043, ОГРН: 1067014021997
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 70:06:0100027:19016-70/001/2018-22 от 12.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Седьмого Арбитражного Апелляционного суда от 13.10.2017; Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
 (подпись, наименование должности)

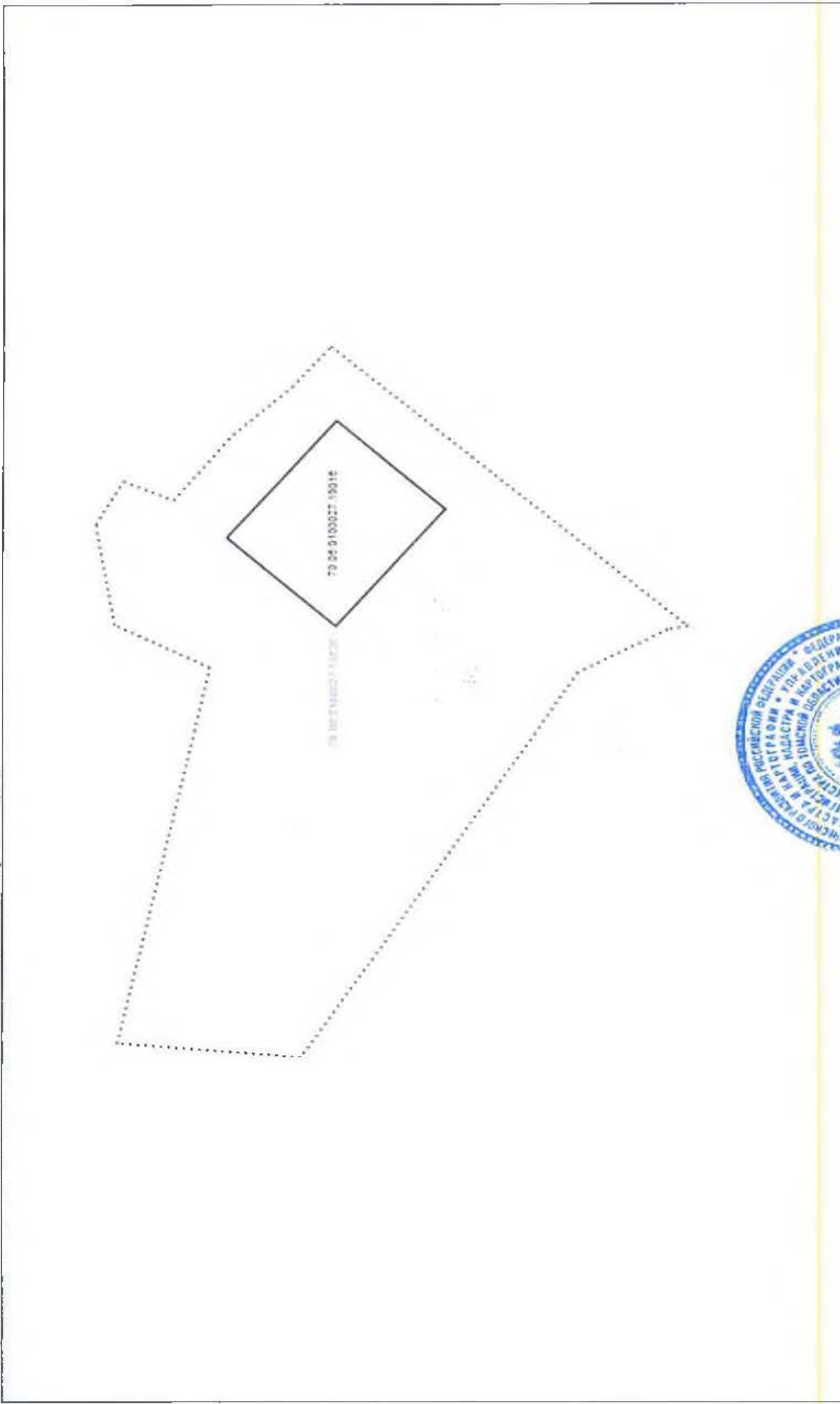


Чиглищева А. Б.
 (инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист № 12.03.2018	Раздела 4	Всего листов раздела 4: 4
Кадастровый номер: 70:06:0100027:19016	Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 1		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	
Чингизова А. Б.	
(подпись, фамилия)	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.03.2018		70:06:0100027:19015	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 70:06:0100027			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.02.2013			
Раннее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 70-70-01/342/2011-373, Инвентарный номер: 69-224-0000-19-073-47			
Адрес:	Томская обл., р-н Каргасокский, п. Пионерный, аэропорт, сооружение 41		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	45144	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	Транспортное		
Наименование:	Перрон		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:06:0100027:15649		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Объект недвижимого имущества с кадастровым номером 70:06:0100027:14989 и объект недвижимого имущества с кадастровым номером 70:06:0100027:19015 являются одним объектом. В этой связи в сведениях государственного кадастра недвижимости исправлена техническая ошибка в части изменения		

Получатель выписки:	статуса кадастровых сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 70:06:0100027:14989 с «ранее учтенный» на «архивный».
Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа"	

Чиглицева А. Б. (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение	Имя объекта недвижимости (полное наименование)	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2	70:06:0100027:19015	Всего листов выписки:
12.03.2018		
Кадастровый номер:		

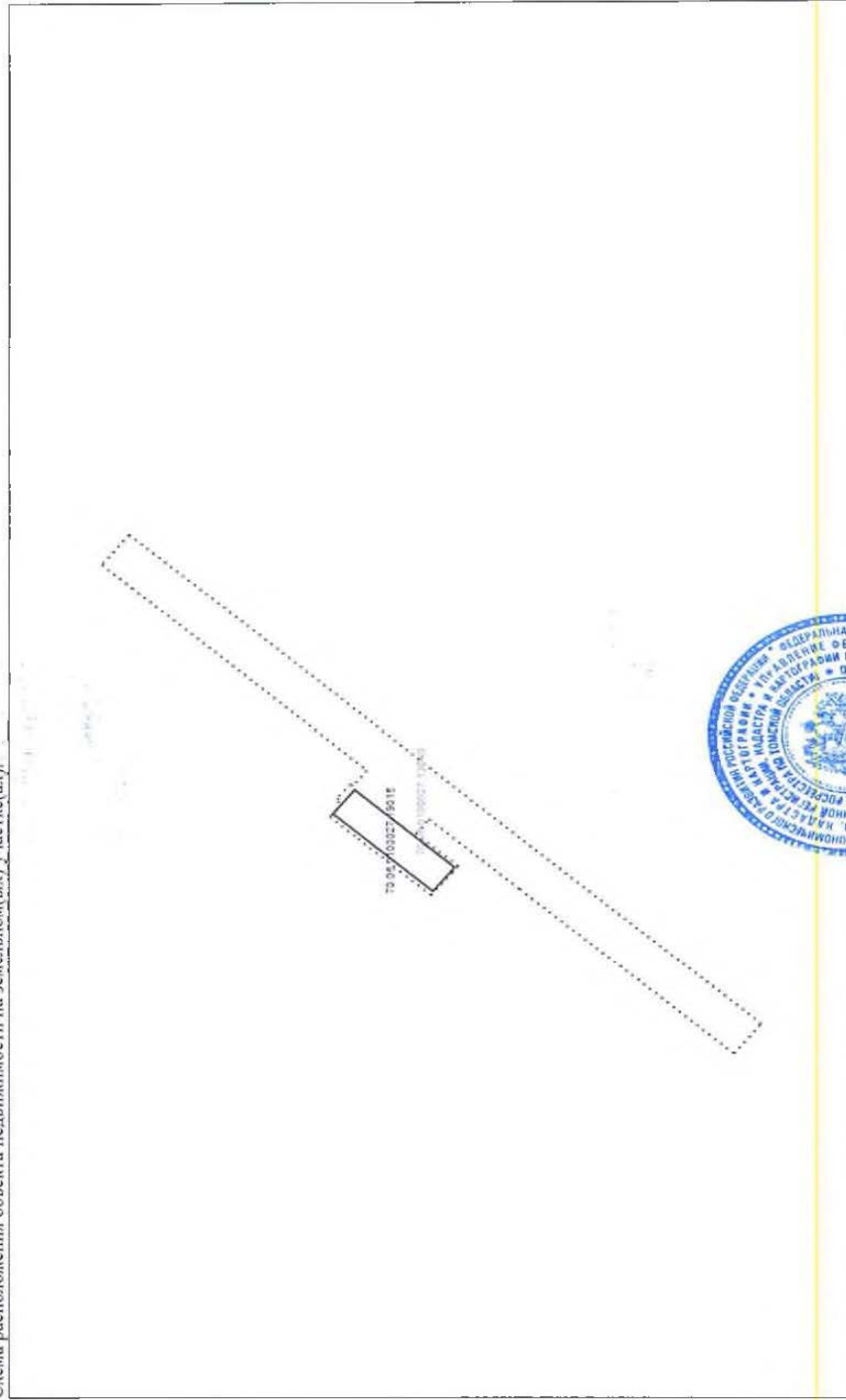
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Авиакомпания "Томск Авиа", ИНН: 1.1. 70:0445043, ОГРН: 1067014021997
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность. № 70:06:0100027:19015-70/001/2018-22 от 12.03.2018
3. Документы-основания:	3.1. Постановление Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 13.10.2017; Определение Арбитражного суда Томской области от 12.07.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Чиглицева А. Б. (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
12.03.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	70:06:0100027:19015

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Чиглицева А. Б.
(подпись)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Томской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.07.2012 № 7000/30/1/12-48022

В.1

1	Кадастровый номер	70:06:0100027:13649	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предшествующие номера:	70:06:0100027:13640, 70:06:0100027:13644, 70:06:0100027:13646	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.12.2007			
5	Местоположение: обл. Томская, р-н Каргасокский, п. Пионерный						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания взлетно-посадочной полосы и перрона						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 433782+/-0 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 7053295.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 16.26	14	Система координат: МСК 70, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Общие отметки: 70-0-1-29/4001/2012-9571. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 70:06:0100027:13649				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 70:06:0100027:13640, 70:06:0100027:13644, 70:06:0100027:13646				

Начальник отдела
(наименование должности)

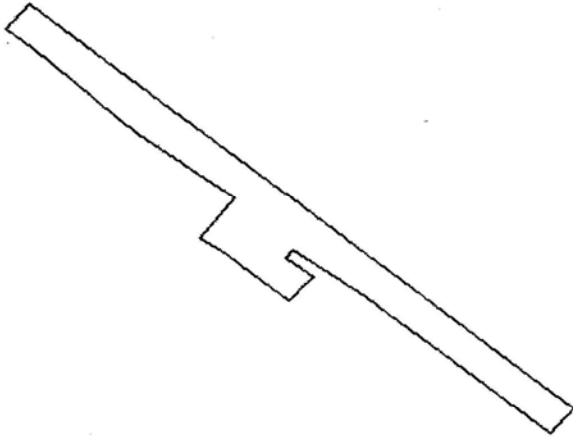
Н. А. Десва
(инициалы, фамилия)



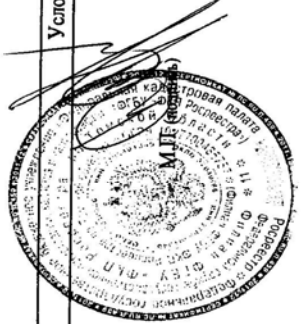
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
26.07.2012 № 7000/301/12-48022

1	Кадастровый номер 70:06:0100027:13649 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5	Масштаб 1:25000				



Условные знаки: —



Начальник отдела
(наименование должности)

Н.А. Дсева
(инициалы, фамилия)

**Стрежевской филиал
Областное государственное унитарное предприятие
ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край	<i>Томская</i>
Район	<i>Каргасокский</i>
Город (др. поселение)	<i>пос. Пионерный</i>
Муниципальный (административный) округ	
Район города	<i>аэропорт</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ СООРУЖЕНИЯ

Искусственная взлетно-посадочная полоса

Сооружение № 40
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	69:224:0000:19:07345					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **25.06.2009 г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор СФ ОГУП "ТОЦТИ"



В.А.Самойлова

I. Общие сведения

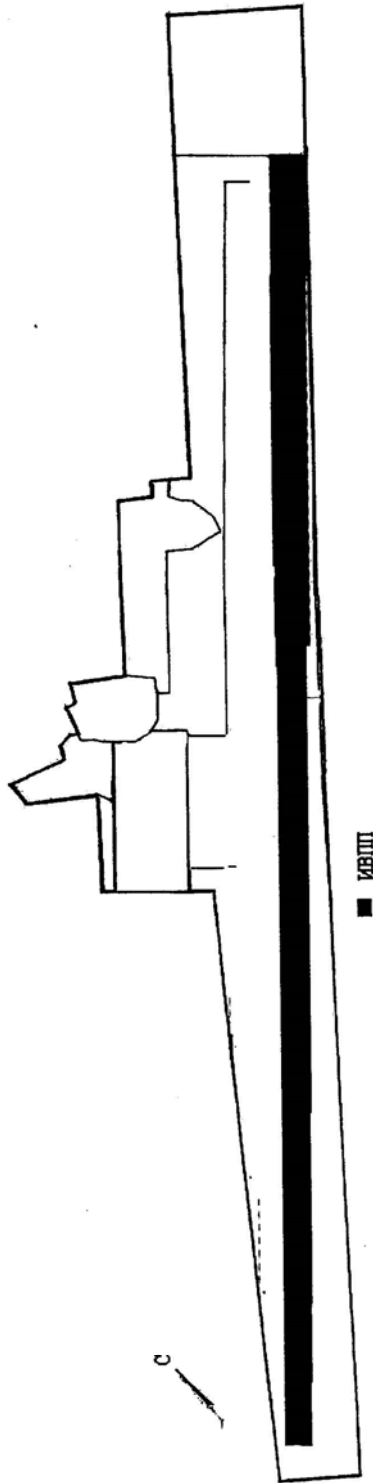
Наименование:	Искусственная взлетно-посадочная полоса а/п Пионерный
Назначение:	транспортное сообщение
Краткое описание	
Год ввода в эксплуатацию	1981
Год реконструкции:	-
Год последнего капитального ремонта:	-
Протяженность, п.м.	1936
Ширина проезжей части, м	36
Вид покрытия:	ж/б плиты
Толщина дорожного покрытия, м	0,14
Категория рельефа местности	Лесисто-болотистая местность

II. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля

СФ ОГУП "ТОЦПИ", т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: strbti@mail.ru

III. Ситуационная схема



СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»	
Ситуационная схема	
Выполнил	С.А. Гайнуллина
Дата	25.06.2009
Проверил	В.А. Самойлова
Литера	Каргасокский
Район	Масштаб

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т.ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: strbti@mail.ru

IV. Техническое описание сооружения

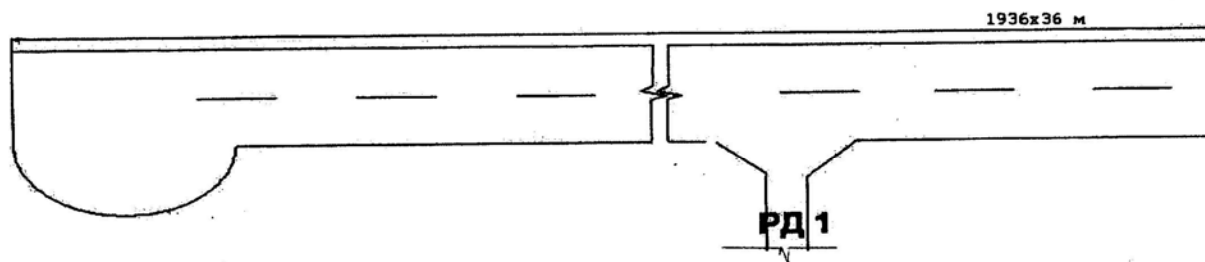
№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа
1	2	3	4	5	6
1	Земляное полотно				
2	Основание	песчано-гравийная смесь, h=0.35м			
3	Подстилающий слой	пескоцемент, h=0.06 м			
4	Покрытие	железобетонные плиты ПАГ 14			
5	Укрепительные полосы у кромок дорожной одежды				
6	Крепление обочин				
7	Дорожки и тротуары				
8	Бетонные бортовые камни				
9	Мощеные подзоры и отмостки				
10	Обстановка дороги (перила, тумбы ограждения, парапеты, дорожные знаки)				
11	Водопрпускные сооружения	по естественным уклонам			
Физический износ, %					35

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (38259) 3-12-41

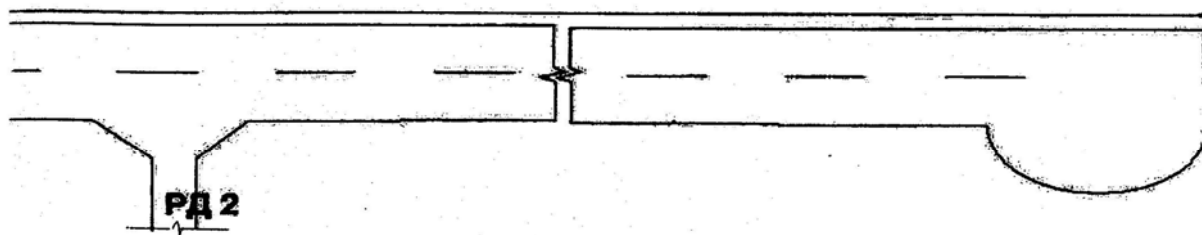
636780, Томская область, г.Светлояр, ул.Березовая, 86 e-mail: tocti@mail.ru

V. Граф

Схема с



техническая часть
сооружения



СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Схема сооружения ИВПП			
Выполнил	С.А.Гайнуллина	Дата	25.06.2009
Проверил	В.А.Самойлова	Литера	
Район	Каргасокский	Масштаб	

Разрез сооружения



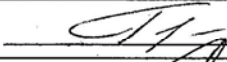
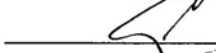
СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Разрез сооружения			
Выполнил	С.А.Гайнуллина	Дата	25.06.2009
Проверил	В.А.Самойлова	Литера	
Район	Каргасокский	Масштаб	

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (38259) 3-12-41

VI. Стоимость сооружения

Восстановительная стоимость руб.
 Остаточная (действительная) стоимость руб.

Инвентарный номер бух. учета:

Исполнил	инженер	 С.А.Гайнуллина
Проверил	Директор	 В.А.Самойлова

Паспорт зарегистрирован 21.10.2009 г.

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (38259) 3-12-41
 636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: strbti@mail.ru

**Стрежевской филиал
Областное государственное унитарное предприятие
ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край	<i>Томская</i>
Район	<i>Каргасокский</i>
Город (др. поселение)	<i>пос.Пионерный</i>
Муниципальный (административный) округ	
Район города	<i>аэропорт</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Гараж с базой аэродромной службы

строение 39

(местоположение объекта учета)

Лит. А

Инвентарный номер	69:224:0000:19:07346					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **25.06.2009г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор ОГУП "ТОЦТИ"
Стрежевской филиал



В.А.Самойлова

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Наименование:	Гараж с базой аэродромной службы
Назначение:	производственное
Краткое описание	каркасное здание
Год ввода в эксплуатацию:	1988
Год реконструкции:	-
Год последнего капитального ремонта:	-
Число этажей:	1
Площадь застройки, м ² :	1555,7
Общая площадь, м ² :	1685,8
Строительный объем, м ³ :	15946
Группа капитальности	1

II. Состав здания (строения)

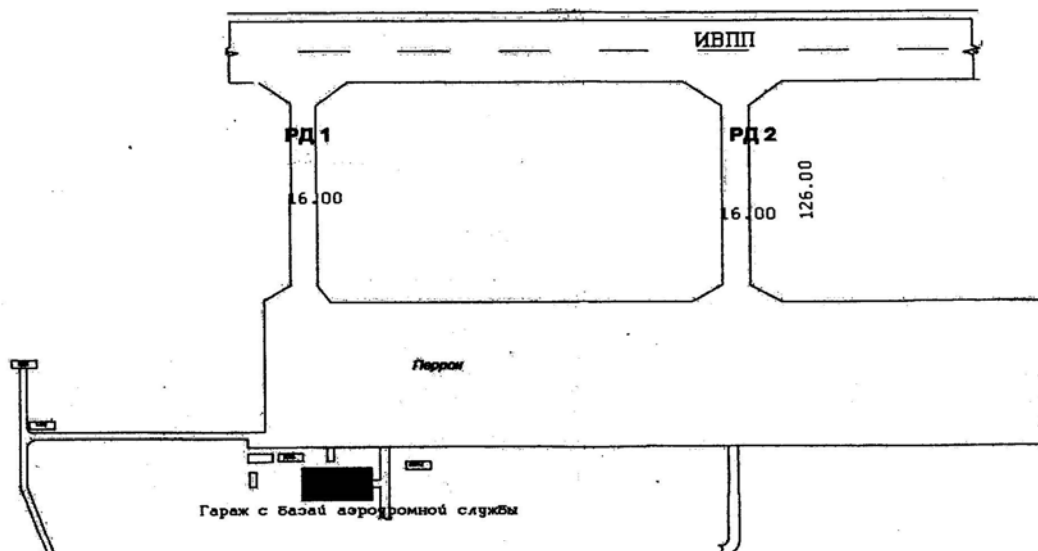
Литера по плану	Наименование	Площадь застройки, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³
А	Гараж с базой аэродромной службы	1555,70	10,25	15946

III. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
25.06.2009	ОАО «Томское производственное авиационное объединение» «ТомскАвиа»		полная

ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т/ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

IV. План земельного участка



V. Экспликация к плану земельного участка (м²)

по документам	по фактическому использованию	Площадь участка		Незастроенная площадь										
		в том числе		твердые покрытия			площадки (обор.)		грунт	под зелеными насаждениями				
		застроенная	незастроенная	проездов	трогуаров	прочие	детские	спортивные		придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	Плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
		1555,7												

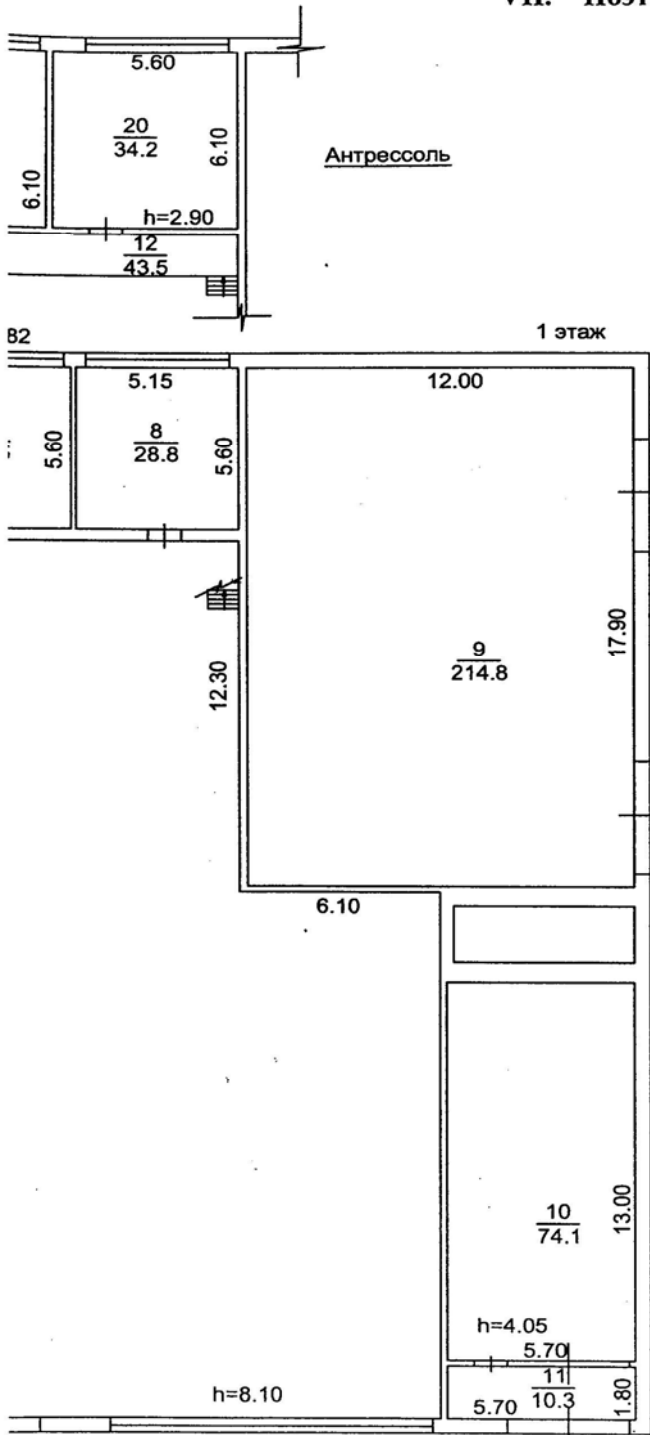
ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

VI. Техническое описание здания (строения)

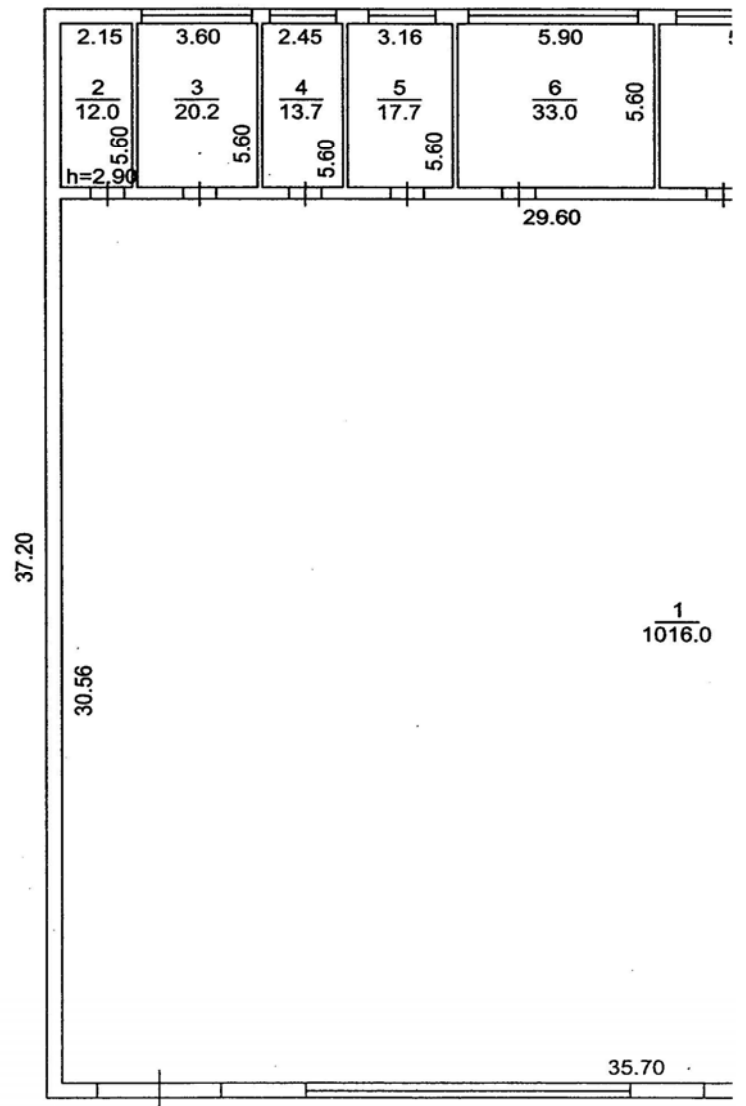
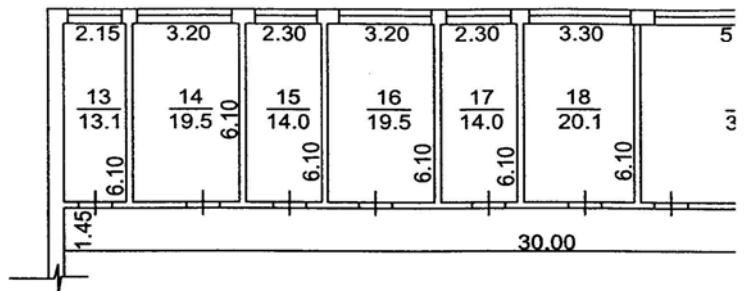
Литера А			Число этажей 1			
№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа, %	
1	2	3	4	5	6	
1	Фундамент	железобетонные сваи	7	30	2,1	
2	Каркас	Колонны			0	
		Ригели				
3	Стены	ограждающие	28	35	9,8	
		внутренние				
	Перегородки	кирпич				
4	Перекрытия	чердачные	14	25	3,5	
		междуэтажные				
		подвальные				
	Покрытия					
5	Крыша	тип	6	25	1,5	
		кровля				металлическая с утеплителем
6	Полы	бетонные, дощатые	15	40	6	
7	Заполнение проемов	оконных	9	30	2,7	
		дверных				ворота металлические, деревянные
8	Отделка	внутренняя	3	30	0,9	
		наружная				штукатурка, побелка, покраска
9	Электро- и сантехнические устройства	отопление	12	35	4,2	
		водопровод				центральное
		горячее водоснабжение				
		канализация				центральная
		электроснабжение				имеется
		газоснабжение				
		напольные плиты				
		ванны				
		лифт				
		радио				
		телевидение				
		телефон				
		вентиляция				
сигнализация						
10	Разные работы	крыльца	6	35	2,1	
		лестницы				металлическая
		отмостки				бетон
		козырьки				
Физический износ					33%	

ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

VII. поэтажный план здания (строения)
План 1 этажа



СО ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Поэтажный план здания			
Выполнил	С. А. Гайнуллин	Дата	15.06.2000



ОГУП "ТОЦТИ" Стр
636780 Томская область, г.Стр

VIII. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения	Общая площадь, м ²	В т.ч. площадь, м ²		Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Самовольно возведенная или переоборуд. площадь	Примечание
						основная	вспомогательная			
А	1	1	цех	29,60x30,56+6,10x18,26	1016	1016		8,10		
		2	склад	5,60x2,15	12	12		2,90		
		3	насосная	3,60x5,60	20,2	20,2				
		4	санузел	2,45x5,60	13,7		13,7			
		5	слесарная	3,16x5,60	17,7	17,7				
		6	бытовое помещение	5,90x5,60	33		33			
		7	слесарная	5,80x5,60	32,5	32,5				
		8	склад	5,15x5,60	28,8	28,8				
		9	гараж	17,90x12,00	214,8	214,8				
		10	гараж	13,00x5,70	74,1	74,1			4,05	
		11	тамбур	1,80x5,70	10,3		10,3			
Итого по 1 этажу					1473,1	1416,1	57			
	антрессоль	12	лестничная площадка	1,45x30,00	43,5		43,5			
		13	кабинет	2,15x6,10	13,1	13,1		2,90		
		14	кабинет	3,20x6,10	19,5	19,5				
		15	кабинет	2,30x6,10	14	14				
		16	кабинет	3,20x6,10	19,5	19,5				
		17	кабинет	2,30x6,10	14	14				
		18	кабинет	3,30x6,10	20,1	20,1				
		19	кабинет	5,70x6,10	34,8	34,8				
		20	раздевалка	5,60x6,10	34,2		34,2			
Итого по антрессоле					212,7	135	77,7			
Итого по зданию:					1685,8	1551,1	134,7			

ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

IX. Благоустройство площади помещений здания (строения) (м²)



электроснабжение	водопровод	канализация	Отопление		Горячее водоснабжение		Газовое снабжение		вентиляция	телефонизация	Лифты			напольные эл. плиты	Ванны и души			мусоропровод	сауна	бассейн
			центральное	местное	центральное	местное	сетевое	баллонное			пассажирские	грузовые	грузопассажирские		с горячей водой	с газовой и эл. колонкой	с дровяной колонкой			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1685,8	1685,8	1685,8	1685,8						1685,8		

ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86. e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

Х. Стоимость здания (строения)

Инвентаризационная стоимость **3263490** руб.
 Действительная (остаточная) стоимость **2186538,30** руб.

Инвентарный номер бух. учета:

Исполнитель	инженер		С.А.Гайнуллина
Проверил	Директор		В.А.Самойлова

Паспорт зарегистрирован 21.10.2009 г.

ОГУП "ТОЦТИ" Стрежевской филиал. т/ф. т./ф. (38259) 3-12-41
 636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

**Стрежевской филиал
Областное государственное унитарное предприятие
ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край	<i>Томская</i>
Район	<i>Каргасокский</i>
Город (др. поселение)	<i>пос. Пионерный</i>
Муниципальный (административный) округ	
Район города	<i>аэропорт</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ СООРУЖЕНИЯ

Перрон

Сооружение 41
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	69:224:0000:19:07347					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **25.06.2009**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор СФ ОГУП "ТОЦТИ"



В.А.Самойлова

I. Общие сведения

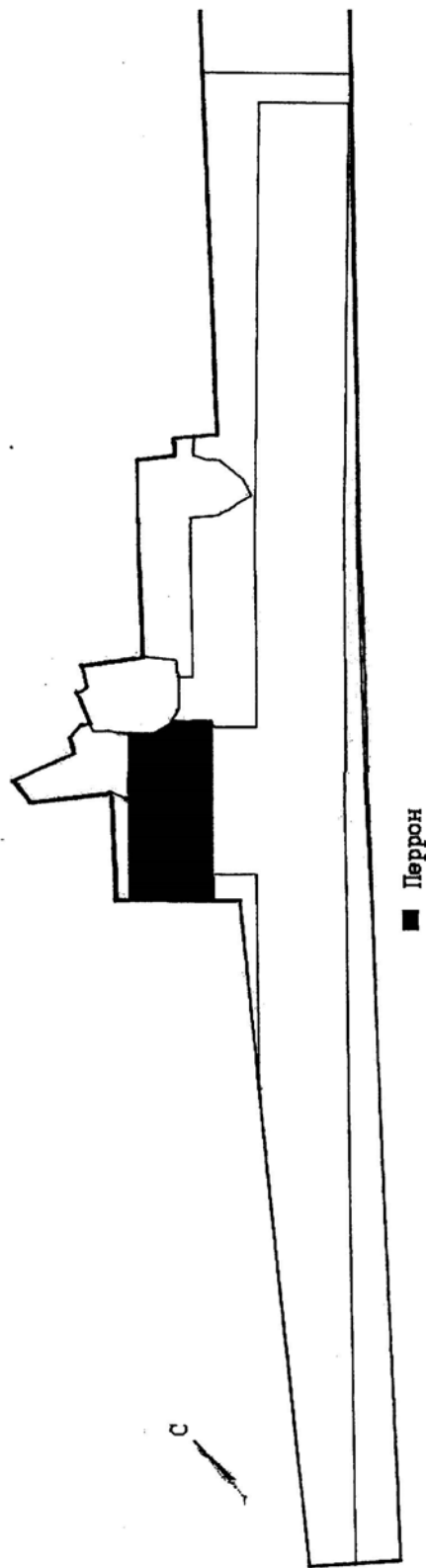
Наименование:	Перрон
Назначение:	транспортное
Краткое описание	
Год ввода в эксплуатацию:	1983
Год реконструкции:	-
Год последнего капитального ремонта:	-
Площадь, м ² .	45144
Ширина проезжей части, м	108
Вид покрытия:	плиты ПАГ (ПДН)
Толщина дорожного покрытия, м	0,14
Категория рельефа местности	Лесисто-болотистая местность

II. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41
 616780 Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова 86 e-mail: e-mail: strhti@mail.ru

Ш. Ситуационная схема



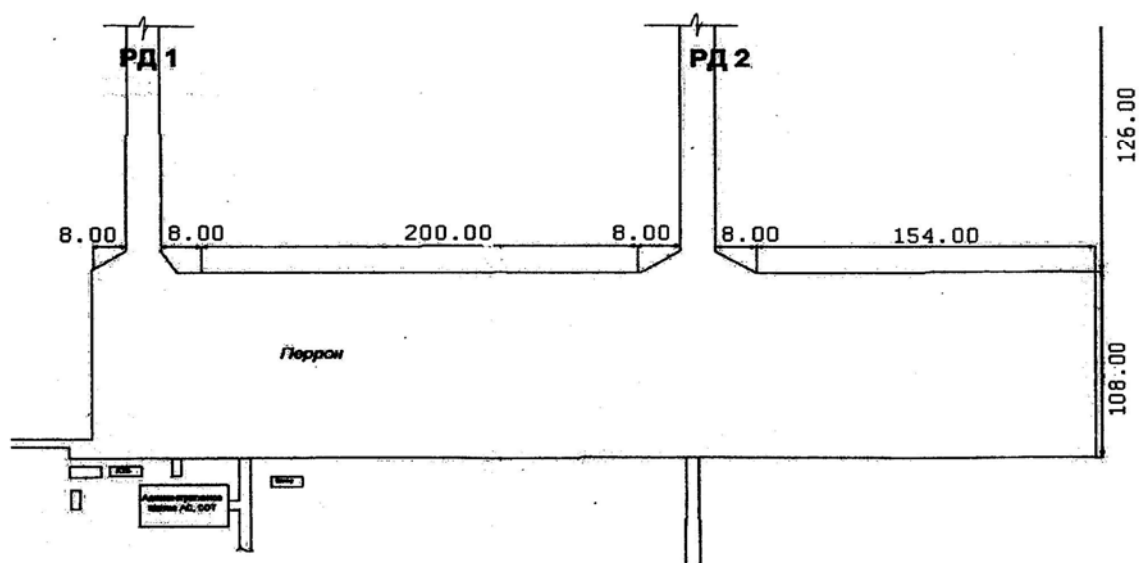
СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Ситуационная схема пиррона			
Выполнил	С.А. Гайнуллин	Дата	25.06.2009
Проверил	В.А. Самойлова	Лигера	
Район	Курганский	Масштаб	

IV. Техническое описание сооружения

№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа
1	2	3	4	5	6
1	Земляное полотно				
2	Основание				
3	Подстилающий слой	Песок, h=0.05 м			
4	Покрытие	Плиты ПАГ (ПДН), h=0.14 м			
5	Укрепительные полосы у кромок дорожной одежды	-			
6	Крепление обочин	гравийно-песчаная смесь , h=0.36 м			
7	Дорожки и тротуары				
8	Бетонные бортовые камни				
9	Мощеные подзоры и отмотки				
10	Обстановка дороги (перила, тумбы ограждения, парапеты, дорожные знаки)				
11	Водопропускные сооружения	по естественным уклонам			
Физический износ, %					35

V. Графическая часть

Схема сооружения



СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Схема сооружения			
Выполнил	С.А.Гайнуллин	Дата	25.06.2009
Проверил	В.А.Самойлова	Литера	
Район	Каргасокский	Масштаб	

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86. e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

Разрез сооружения



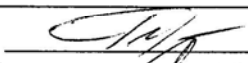
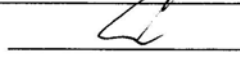
СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»				
Разрез сооружения				
Выполнил	С.А.Гайнуллина	Дата	25.06.2009	
Проверил	В.А.Самойлова	Литера		
Район	Каргасокский	Масштаб		

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: e-mail: strbti@mail.ru

VI. Стоимость сооружения

Восстановительная стоимость руб.
 Остаточная (действительная) стоимость руб.

Инвентарный номер бух. учета:

Исполнил	инженер	 С.А.Гайнулина
Проверил	Директор	 В.А.Самойлова

Паспорт зарегистрирован 21.10.2009 г.

СФ ОГУП "ГОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41

Стрежевской филиал
Областное государственное унитарное предприятие
ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край	<i>Томская</i>
Район	<i>Каргасокский</i>
Город (др. поселение)	<i>пос. Пионерный</i>
Муниципальный (административный) округ	
Район города	<i>аэропорт</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ СООРУЖЕНИЯ

Рулежная дорожка (РД)-1, Рулежная дорожка (РД)-2

Сооружение 42
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	69:224:0000:19:07348					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **25.06.2009г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор СФ ОГУП "ТОЦТИ"



В.А.Самойлова

I. Общие сведения

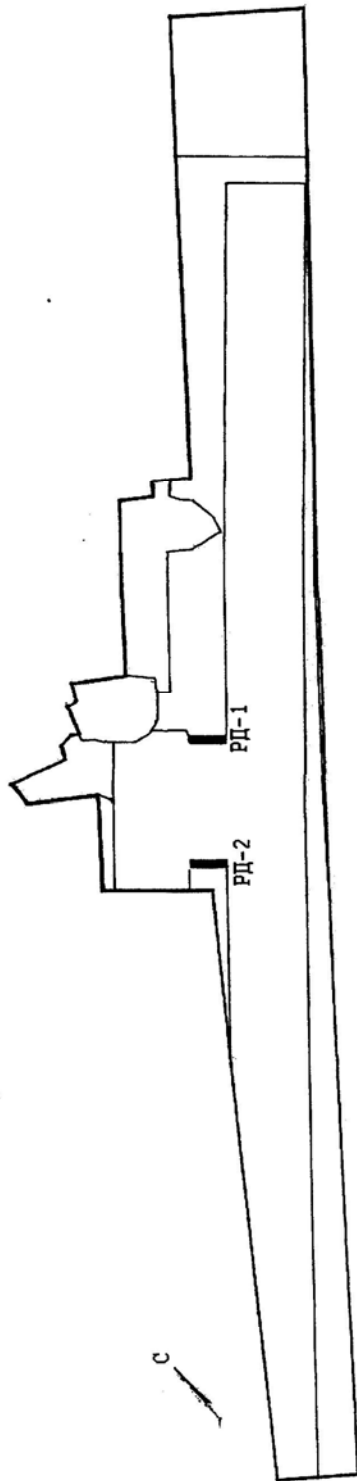
Наименование:	Рулежная дорожка (РД)-1, Рулежная дорожка (РД)-2
Назначение:	транспортное
Краткое описание	
Год ввода в эксплуатацию:	1983
Год реконструкции:	-
Год последнего капитального ремонта:	-
Протяженность, п.м.	252,00
Ширина проезжей части, м	16,00
Вид покрытия:	Плиты ПАГ-14(ПДН)
Толщина дорожного покрытия, м	0,14
Категория рельефа местности	Лесисто-болотистая местность

II. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41
636780 Томская область, г.Стрежевой, ул.Ермакова,86, e-mail: strbti@mail.ru

I. Ситуационная схема



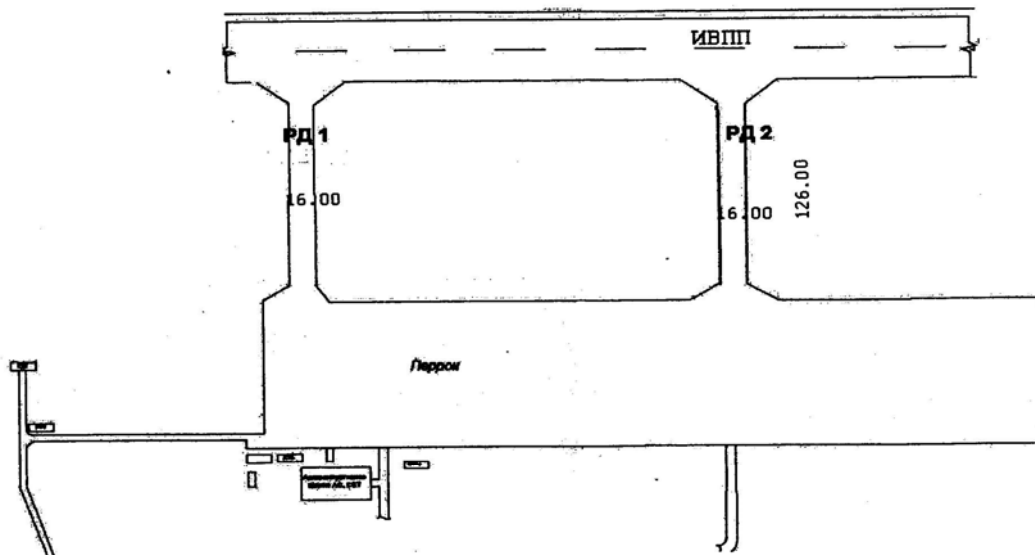
СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Ситуационная схема РД-1, РД-2		Дата	23.06.2009
Выполнил	С.А. Гайнуллина	Литера	
Проверил	В.А. Самойлова	Масштаб	
Район	Каргасокский		

II. Техническое описание сооружения

№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа
1	2	3	4	5	6
1	Земляное полотно				
2	Основание	гравийно-песчанная смесь, h=0.35м			
3	Подстилающий слой	пескоцемент, h=0.04 м			
4	Покрытие	железобетонные плиты ПАГ-14(ПДН)			
5	Укрепительные полосы у кромок дорожной одежды				
6	Крепление обочин				
7	Дорожки и тротуары				
8	Бетонные бортовые камни				
9	Мощеные подзоры и отмостки				
10	Обстановка дороги (перила, тумбы ограждения, парапеты, дорожные знаки)				
11	Водопрпускные сооружения	по естественным уклонам			
Физический износ, %					35

III. Графическая часть

Схема сооружения



СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»			
Схема сооружения РД-1 и РД-2			
Выполнил	С.А.Гайнуллина	Дата	25.06.2009
Проверил	В.А.Самойлова	Литера	
Район	Каргасокский	Масштаб	

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41

Разрез сооружения




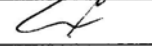
СФ ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации»				
Разрез сооружения				
Выполнил	С.А.Гайнуллина		Дата	25.06.2009
Проверил	В.А.Самойлова		Литера	
Район	Каргасокский		Масштаб	

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41

IV. Стоимость сооружения

Восстановительная стоимость руб.
 Остаточная (действительная) стоимость руб.

Инвентарный номер бух. учета:

Исполнил	инженер	 С.А.Гайнуллина
Проверил	Директор	 В.А.Самойлова

Паспорт зарегистрирован 21.10.2009 г.

СФ ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. т./ф. (38259) 3-12-41