



95989

13:40

Бюро Независимой Экспертизы, Оценки и Бизнес-Планирования

ИНН/КПП 4501141828/450101001

г. Курган, ул. Урицкого, 36

E-mail: nao.nao2013@ya.ru Тел.: 61-00-22

Исх. №267-08/2022 от 03.08.2022 г.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Курган, ул. Климова, д. 62

Судье Поздняковой Л.В.

от ООО «Бюро независимой экспертизы,
оценки и бизнес-планирования»

ул. Урицкого, 36,

г. Курган, 640002

по делу №А34-3471/2021

Ходатайство на приобщение Заключения эксперта

Прошу приобщить к материалам дела заключение эксперта №08-07/2022 от 30.07.2022 по делу № А34-3471/2021, подготовленного на основании Определения Арбитражного суда Курганской области от 18.05.2022 по делу №А34-3471/2021 по делу о несостоятельности (банкротстве) Никитиной Натальи Анатольевны (03.06.1964) (года рождения, место рождения: г. Шадринск, ИНН 450200211097, СНИЛС 087-585-04Я 17, адрес места регистрации: 641870, Курганская область, г. Шадринск, ул. Пионерская, 78А)

Приложение:

1. Заключение эксперта №08-07/2022 на 151 странице
2. Материалы дела №А34-3471/2021 том 1 (на 190 листах) и том №2 (на 50 листах)
3. Счет на оплату услуг экспертного учреждения №29 от 03.08.2022 г.

Генеральный директор ООО «НЭО»



Потрив А.А.

Р. Гусев



ООО «Бюро независимой экспертизы,
оценки и бизнес-планирования»

ИЧН-К.1.114301141823-450101001
Курганская область, город Курган, ул. Энгельса, 35
Генеральный директор: Дудкин, Тел.: (3512) 519222



**Заключение эксперта № 308-07/2022
на основании определения Арбитражного суда Курганской области
по делу №А34-3471/2021**

Вопросы экспертизы:

Какова рыночная стоимость, по состоянию на дату оценки:

- нежилого здания, кадастровый номер: 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м.,
степень готовности 65%, находящегося по адресу: Курганская область, г.
Шадринск, ул. Ленина, 90В;

- земельного участка площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070525:8,
Расположенного по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В

Даты экспертизы: с 30.06.2022, 12:00 ч. по 30.07.2022, 16:00 ч.

Экспертное учреждение: ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

Курган, июль 2022



Подписка эксперта

Мне, эксперту по делу № А34-3471/2021 Тютрину Андрею Андреевичу, Арбитражным судом Курганской области в составе судьи Поздняковой Л.В. разъяснены права и обязанности эксперта в соответствии со статьями 16, 17 Закона 73-ФЗ и ст. 55 АПК РФ.

В соответствии со статьей 307 УК РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения предупрежден.


30.06.2022 г. Тютрин А.А.



Закрепление эксперта 30.07.2022





1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Время и место производства судебной экспертизы	
Время производства судебной экспертизы	с 12:00 ч. 30.06.2022 по 16:00 ч. 30.07.2022
Место производства судебной экспертизы	640002, Курганская область, город Курган, улица Урицкого, дом 36
Основания для производства судебной экспертизы	
Определение Арбитражного суда Курганской области от 18.05.2022 по делу №А34-3471/2021 по делу о несостоятельности (банкротстве) Никитиной Натальи Анатольевны (03.06.1964 года рождения, место рождения: г. Шадринск, ИНН 450200211097, СНИЛС 087-585-048 17, адрес места регистрации: 641870, Курганская область, г. Шадринск, ул. Циолковская, 78А)	
Инициатор производства судебной экспертизы	
Арбитражный суд Курганской области в составе судьи Поздняковой Л.В. Место нахождения: 640027, Курганская обл., город Курган, улица Климова, 62	
Сведения об эксперте (экспертной организации)	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования"
ИНН/КПП	4501141828/450101001
Место нахождения	640002, г. Курган, ул. Урицкого, 36
Адрес электронной почты:	ooo.nbo2013@ya.ru
Сведения об эксперте, которому поручено производство судебной экспертизы	
ФИО	Тютрин Андрей Андреевич
Сведения о высшем образовании	Диплом ВСУ 2750609, КГУ по специальности Финансы и кредит, 2006 г.
Сведения о дополнительном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 793826 КГУ по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2010 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 022991-1 от 25.06.2021 г. (период действия по 25.06.2024 г.)
Занимаемая должность	Генеральный директор, эксперт
Стаж работы в оценочной и экспертной деятельности	13 лет
Примечание эксперта Эксперт предупрежден в соответствии со статьей 307 УК РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения Подписка прилагается	

Заключение эксперта: 30.07.2022



Тютрин А.А./

Вопросы, поставленные перед экспертом
Какова рыночная стоимость, по состоянию на дату оценки: - нежилого здания, кадастровый номер: 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65%, находящегося по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В; - земельного участка площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070525:8, расположенного по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В
Объекты исследования, предмет, цель, задачи экспертизы
На исследование предоставлены материалы дела №А34-3471/2021: 1. Определение Арбитражного суда Курганской области от 18.05.2022 по делу №А34-3471/2021 2. Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 на объект незавершенный строительством 3. Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 на земельный участок
Ссылки на нормативные правовые акты, использованные при проведении экспертизы
При проведении осмотра имущества присутствовала Пикитина Наталья Анатольевна
Привлеченные специалисты
Не привлекались

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".
4. Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 24 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [в части непротиворечащей ФЗ №73-ФЗ].
6. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№254, 255, соответственно, Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

ЛИТЕРАТУРА

1. Вартанян К.А., Абыкумов Р.Г. Использование вероятностно-статистических методов при оценке степени достоверности результатов оценки рыночной стоимости недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2019. № 2 (36).
2. Евсина В.А., Евсина В.А., Продан Е.А., Широбокова С.Н. Математическое моделирование процесса оценки стоимости аренды недвижимости с использованием искусственных нейронных сетей // Инженерный вестник Дона. 2019. № 1 (52).
3. Исаева А.Н. Оценка стоимости жилой недвижимости // Перо науки. 2019. № 11

Заключение эксперта 308-07/2022

Тюрягин А.А.

(11).

4. Воробьева И.В., Юсова Ю.С., Филиппова Т.А. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. 2019. № 1 (16).
5. Буга А.В., Хохлова В.В., Полякова Е.В. Формирование стоимости коммерческой недвижимости и ее оценка // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). 2019. № 5 (7).
6. Дубов В.С. К проблеме оценки рыночной стоимости недвижимости в регионе // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. 2019. № 19-1.
7. Бобров И.М., Уткина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1.
8. Мартынова М.С., Уткина Т.В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1.
9. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2009.
10. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
11. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021: Офисно-торговая недвижимость. Сравнительный подход», Н.Новгород, 2021.
12. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021: Офисно-торговая недвижимость. Доходный подход», Н.Новгород, 2021.
13. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020: Земельные участки», Н.Новгород, 2021.
14. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М. ИНФА-М, 2006.
15. Методы оценки недвижимости», Тарасевич Е.И., СПб., ТОО «Технобалт», 2009
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 2010.
17. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты, учебное пособие, под редакцией Григорьева В.В. Москва, «ИНФРА-М», 2010 г.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 2009.
19. Т. Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий // М. «Радио и связь», 2010.
20. «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинябург Р.Ф., Костин П.Н., 2003г.

ОБОРУДОВАНИЕ И ПРОГРАМНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

- персональный компьютер DESKTOP-ITG1UKQ с операционной системой Windows 10, в составе: текстовый редактор Word, табличный редактор Excel
- принтер KUOCERA P5026, Pantum M7100DN
- фотоаппарат Samsung MZ1



Заключение эксперта 308-07/2022

Тютрин А.А./



2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

В распоряжение эксперта предоставлены следующие документы:

4. Определение Арбитражного суда Курганской области от 18.05.2022 по делу №А34-3471/2021
5. Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 на объект незавершенный строительство
- Выписка из ЕГРН от 26.10.2020 на земельный участок

Таблица 1 - Описание объектов экспертизы (местоположение)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Объект расположен в (центральной исторической) части города Шадринска на ул. Ленина, 90В ¹
Округ, микрорайон	

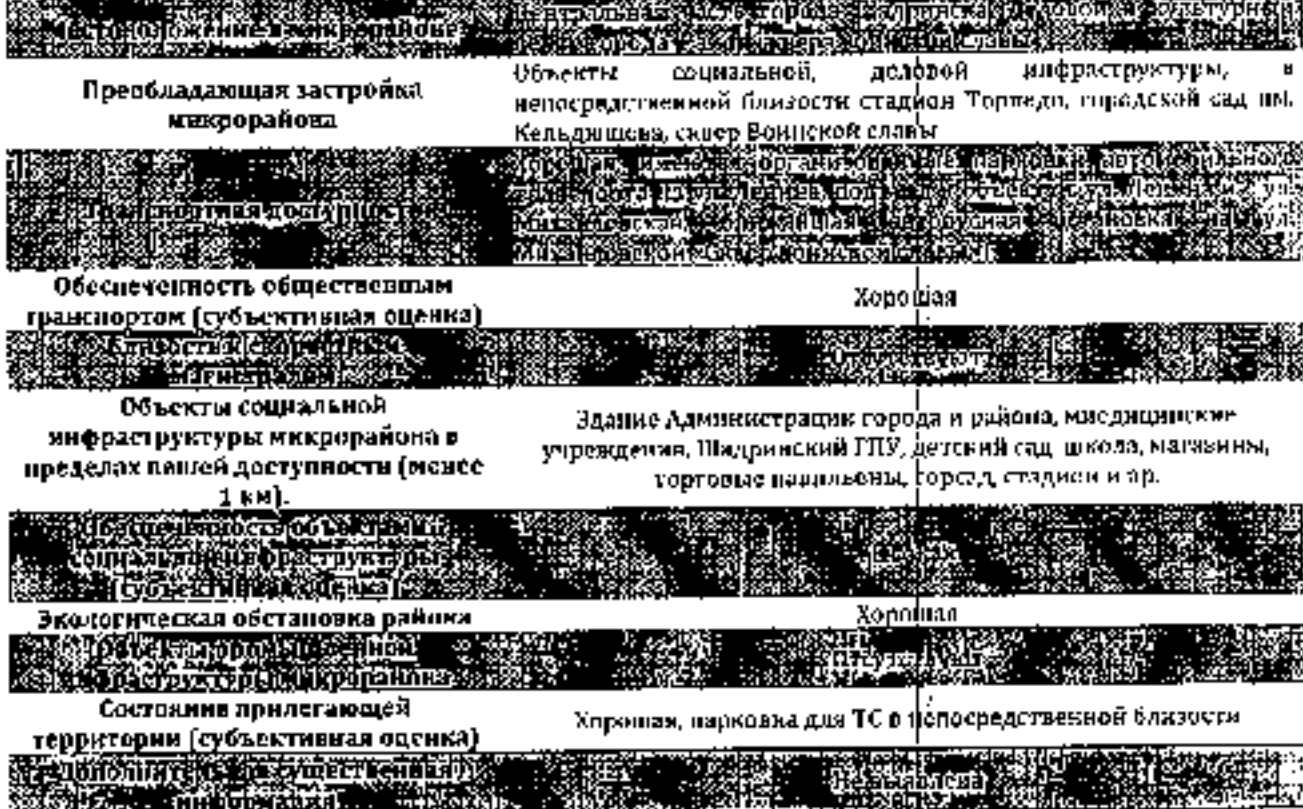


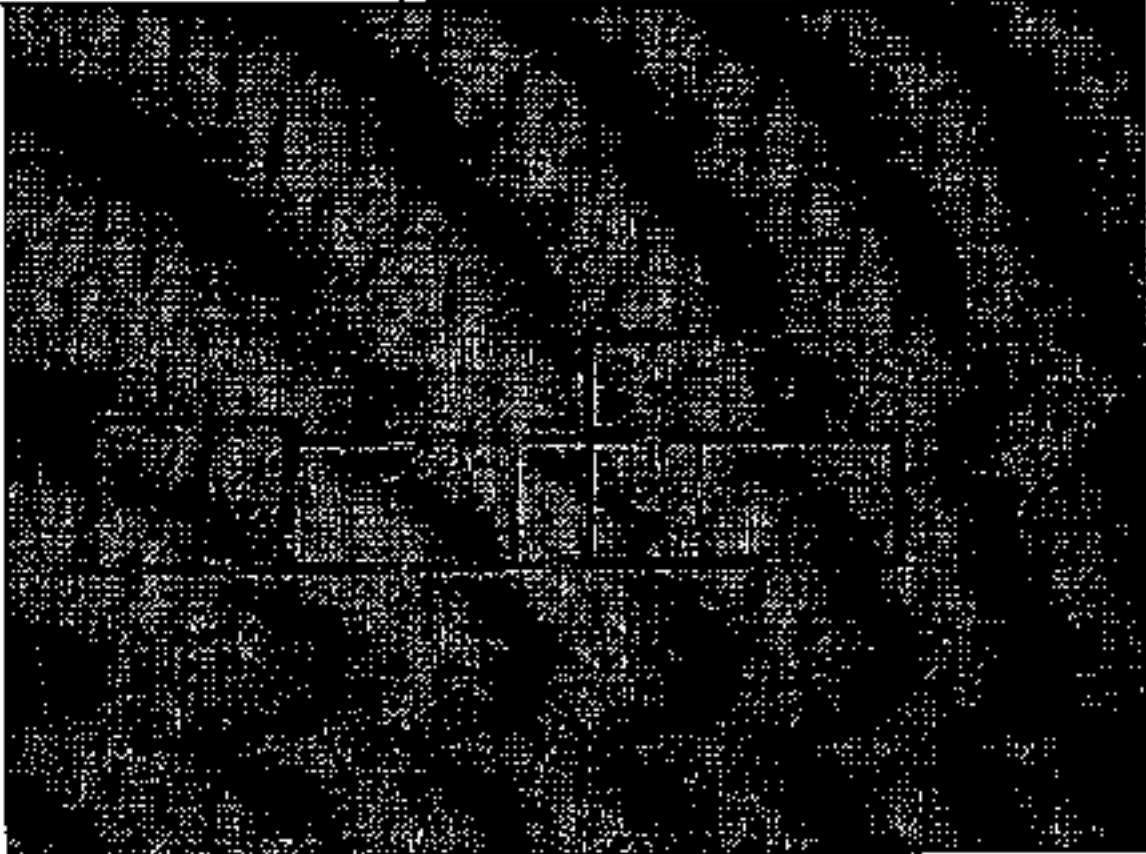
Таблица 2 – Количественные и качественные характеристики объектов экспертизы; имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами экспертизы.

Итого: 100% (100 шт.)

Заключение эксперта ЭОВ-07/2022

ТЮТМИН А.А.

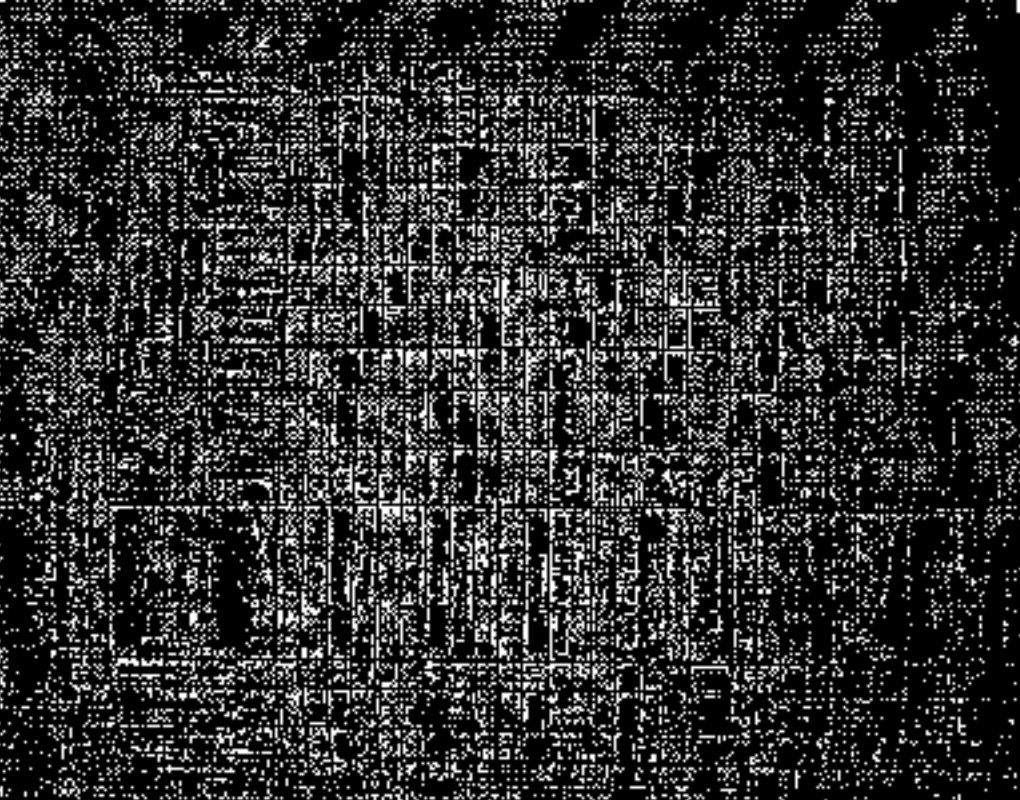


Материал: срок	ПРХ, т.г.г.г.г.г.
Отдельный этаж	Без Задания на работу
Информация о текущем использовании Объекта экспертизы	Не эксплуатировался
Дополнительная информация	Частично помещение основного строения (по экспликациям №2.3.1; №2.3.2) не имеет ремонт потолка, стен, оконных и/или дверных проемов. По данным технической документации здание признано аварийным с признаками износа несущих конструкций. Также объектом эксперт рассматривает объект с точки зрения его соответствия разрешенному использованию и назначения, установленного для него, технического учета «Объект» по кадастровому номеру помещения.
Фотоданные (см. приложение)	
Показатели	Физические или химические показатели
Инженерные системы	
Отопление, вентиляция	Отключено, демонтировано
Водоснабжение, канализация	Всего отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Электроснабжение, освещение	От городских электрических сетей, заведено, разводка по помещению. В помещении отсутствует.
Газоснабжение	Отключено, оборудование демонтировано (находятся следы заливки установочного оборудования в «монтажные» полости), имеется возможность подключения от городских сетей.
Высота потолка, м	Переменная 2,2-4,3 м.
Плановый план здания (на основании данных технической документации от 31.03.2019 г.)	
	



Заключение эксперта 308-07/2022

Лютрин А.А./

		
		
Вид объектов Никитинское лесное хозяйство	Прилегающая территория лесного хозяйства и прилегающей к нему территории	

Заключение эксперта 008-07/2022



Тюгрий А.А.



Мнения Эксперта в необходимости/отсутствии необходимости ремонта объекта	Объект соответствует данным технического учета и находится в состоянии сохраненного строения, при этом визуальный характер осмотра объекта показал что часть помещений ранее функционировали и использовались в качестве офисных в том числе для размещения автошколы «Вымпел» (информация подтверждена данными открытых источников с существованием по указанному адресу, в том числе приписками юридического адреса АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "АВТОШКОЛА "ВЫМПЕЛ" ИНН 4502021521). В части основного строения на площадях помещений №2-4 (согласно экспликация)
Видимые дефекты внутренней отделки	Полностью требуют ремонта
Данные о физическом износе объекта в процентах	34% на основное строение, 51% на пристрой АЭДЗ (данные Технического паспорта от 18/03/2019 г.)
Средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости (торгово-офисного назначения) в данном районе	24000 рублей
Качество обустройства двора	Территория разбитая, объекты замощены асфальтовыми плитками, частично без заасфальт. асфальт утрачен, подготавливаются для проведения работ по покрытию по периметру кадастровой границы участка (см. фото)
Дополнительные системы безопасности	Установлен систем видеонаблюдения в рабочем состоянии

Таблица 3 - Характеристика местоположения Объектов экспертизы

Важнейшие показатели	Земельный участок площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070525:8. Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В
----------------------	--

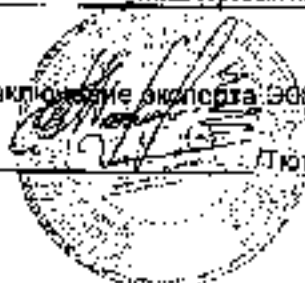


Заключен Эксперта 208-07/2022

Шадрин А.А. /

Земельный участок		Целевая ---
Дата выписки из Единого государственного реестра недвижимости 01.02.2022		
Общая информация		
Район	Северный	
Муниципальное образование	Хотковский	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Площадь участка	1445 кв. м	
Дата регистрации	27.01.2017	
Срок действия	неограниченно	
Характеристики объекта		
Адрес объекта	45-26:070525:0-45/002/2017-3	
Содержание	земельный участок	
Классификация	земельный участок	
Подлежит ли изъятию	да	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость	1445	
Дата кадастровой оценки	01.01.2017	
Средства в правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 45-26:070525:0-45/002/2017-3 от 13.02.2017	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	Ипотека № 45-26:070525:0-45/002/2017-4 от 13.02.2017	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	Прямое обременение прав к обременению объекта недвижимости отсутствует	
Имущественные права		
Собственность № 45-26:070525:0-45/002/2017-3 от 13.02.2017		
Обременения:		
Ипотека № 45-26:070525:0-45/002/2017-4 от 13.02.2017		
Прямое обременение прав к обременению объекта недвижимости отсутствует		
Документы подтверждающие владение имуществом и права на обременения		
Не представлено		
Площадь, кв. м		
1445		
Кадастровый номер		
45-26:070525:0		

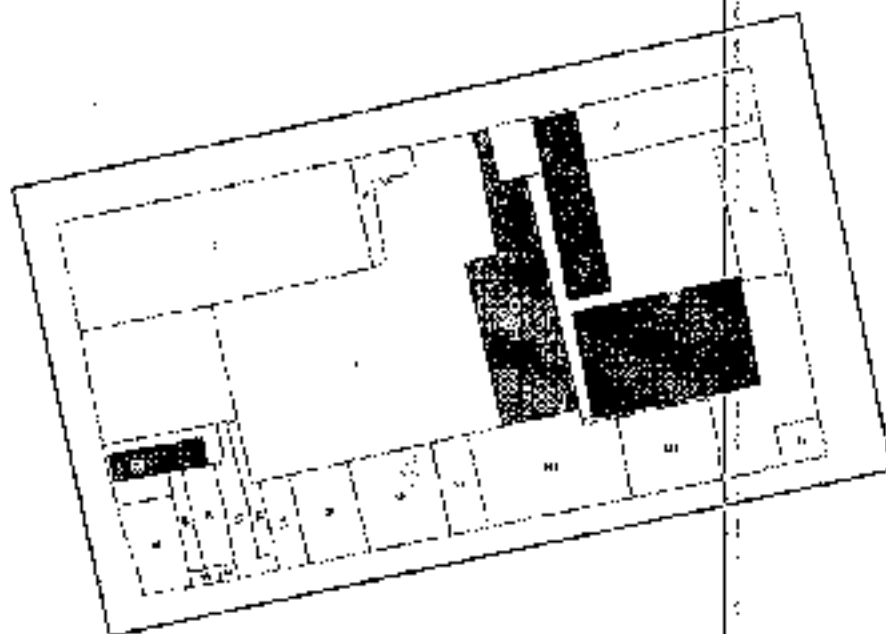
Заключение эксперта: 008-07/2022



Лютин А.А.

Кадастровый план

План кадастрового участка 50:08/0080002/2022



Удаленность от транспортных магистралей (скажем, метро), транспортная доступность	Центральная часть города Шадринска. Деловой и культурный центр города.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Объекты социальной, деловой инфраструктуры, в непосредственной близости стадион Торпедо, городской сад им. Кельдышова, Скважина славы
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Игнатовская – многоэтажная жилая застройка. Объекты социальной инфраструктуры, многоквартирные жилые дома высотой до 9 этажей.
Наличие расположенных рядом объектов, связующих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которые принадлежат, и района и цели	центральный городской парк, ПГПУ

Объекты Экспертизы представляют собой объекты нежилого назначения: здание кафе и открытой веранды перед этим зданием, расположенные на едином участке, расположенные на земельном участке для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома.

Климатические и геологические характеристики местности:

климат континентальный с температурами зимой от -17°C , до -24°C , летом от $+17^{\circ}\text{C}$ до $+24^{\circ}\text{C}$;

расчетная зимняя температура наиболее холодной пятидневки принята 34°C град. С; глубина промерзания грунтов 1,79-2,18м; нормативная снеговая нагрузка 10 кг/кв.м, нормативная ветровая нагрузка 35кг/кв.м.

Земельный участок не затопляется паводковыми водами; уровень грунтовых вод, поднимавшийся в течение последнего десятилетия в рамках обычного цикла, находился на своем пике и в настоящее время имеет тенденцию к понижению.



Заключение эксперта 308-07/2022

/Потрин А.А./

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в г. Кургане и Курганской области, которая формирует спрос и предложение, а значит влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка недвижимости в пределах г. Кургана и Курганской области, в частности:

- 1) проведен анализ социально - экономической ситуации в Российской Федерации, оказывающей влияние на развитие рынка недвижимости в целом
- 2) проведен анализ социально - экономического развития Курганской области;
- 3) географическое положение и природно - климатические условия Курганской области;
- 4) определение сегмента рынка недвижимости;
- 5) проанализирована общая ситуация на рынке недвижимости в г. Кургане;
- 6) проведен анализ существующего предложения и спроса на рынке недвижимости в г. Кургане

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

Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации.

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране в связи с этим необходимо проанализировать экономическую ситуацию в России и Курганской области, а также состояние рынка земельных участков и рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа по следующим причинам

- *Затратный подход* в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устареваний оцениваемого объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.

- В *Сравнительном подходе* информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

- В *Доходном подходе* невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут

оказать дальнейший макроэкономический анализ. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации

Курганская область² расположена на границе Урала и Сибири, в юго-восточной части Западно-Сибирской низменности. На севере и северо-западе граничит со Свердловской областью, на западе и юго-западе – с Челябинской областью, на юге и юго-востоке – с Казахстаном, на востоке и северо-востоке – с Тюменской областью. По территории Курганской области проходит Сибирская железнодорожная магистраль.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

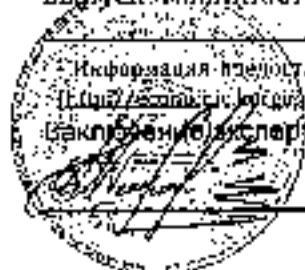
Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Курганской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.ecopolity.ru/>)

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле). 2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель рассмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г). Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после 1,6% г/г). Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле). В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на 6,5% г/г, при этом



Информация предоставлена Департаментом экономического развития, торговли и труда Курганской области
(<https://www.ecopolity.ru/>)

Заключено: 308-07/2022

Лыткин А.А.

снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г. В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли. При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек. В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность). 4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после 0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (10,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

[illegible]

Исследования проводились в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.11.2011 № 320-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» и Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к факту периода сравнимого года	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Промышленное производство	-1,4	0,8	2,0	6,3	6,8	9,2	7,8	8,9	0,8	-1,4
Базисный индекс										
добычи	-1,8	0,0	7,0	8,7	6,1	4,8	10,8	8,8	7,8	-7,0
добычи сырья нефти и газа	-2,0	-4,3	-4,7	1,0	2,7	7,8	6,0	5,1	3,0	9,0
добычи металлов и руд	-2,8	7,8	7,0	7,0	7,1	9,1	2,1	7,0	3,1	-4,1
добычи прочих полезных ископаемых	0,0	0,7	-0,0	1,7	7,7	1,0	3,2	1,6	-0,3	-0,1
производства энергии и тепла	6,0	5,1	11,1	7,0	7,3	10,3	10,0	13,0	10,6	3,3
производства энергии и тепла из возобновляемых источников	7,5	10,0	10,7	10,0	7,0	17,0	10,0	10,0	12,0	-0,7
Обрабатывающее производство	-2,1	0,7	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0	2,0	10,0	0,7
в том числе:										
в т.ч.	-2,9	4,1	1,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0
химическое производство	-2,0	3,1	1,1	1,0	1,0	3,2	0,1	0,0	1,7	-0,7
металлическое производство	10,0	10,0	11,7	2,0	10,0	0,0	1,0	-1,7	0,0	0,0
прочее производство	-10,0	-0,0	-10,0	-0,0	-0,0	1,0	-0,0	-1,0	7,0	7,0
Минерально-сырьевое производство	-7,0	1,0	0,0	0,0	4,0	0,0	7,0	1,0	10,0	4,0
в т.ч.										
добычи	-0,0	-1,0	-1,0	-0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	10,0	11,0
добычи	-0,0	1,0	1,0	-0,0	2,0	0,0	-0,0	-0,0	10,0	1,0
добычи	-0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	10,0	-0,0
Обрабатывающее производство	0,0	7,0	2,0	4,0	10,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	0,0
в т.ч.										
добычи	0,0	0,0	-0,0	7,0	0,0	7,0	0,0	0,0	10,0	0,0
добычи	-0,0	0,0	0,0	1,0	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Производство энергии и тепла	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в т.ч.										
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Производство энергии и тепла из возобновляемых источников	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в т.ч.										
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
добычи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Заключенное эксперта ЭОБ-07/2022

С.А. Тютрин А.А.У

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ср.22	июл22	ср.22	июл22	ср.22	июл22	ср.22	июл22	ср.22	июл22	ср.22	июл22	ср.22	июл22
Цены на импорт «Бюро эксперты на импорт долл. США за доллары»	21,0	20,0	21,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Кредиты банкам (в процентах к депозитам)	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0
Кредитная ставка (на уровне банков)	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам срочно (на уровне организаций (включая 1 рубль)	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
По рублевым кредитам срочно (на уровне организаций (включая 1 рубль)	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
По рублевым кредитам срочно (на уровне организаций (включая 1 рубль)	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Кредитованием организаций (в % от совокупного кредитования)	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Кредитованием кредитных организаций	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Жилищные кредиты	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Средств кредитных учреждений	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Средств кредитных учреждений (в % от)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

Резюме: На неделе с 9 по 15 июля 2022 г. снижение цен ускорилось до -0,17%. В годовом выражении темпы инфляции снизились до 15,39% г/г. Основной вклад в ускорение дефляции внесло удешевление продовольственных товаров (-0,42%) за счет снижения цен как на плодоовощную продукцию, так и на другие продукты питания. Также продолжилось снижение цен в сегменте непродовольственных товаров (-0,09%). В сегменте регулируемых и туристических услуг фиксируется околонулевой рост цен (0,03%) на фоне снижения цен на авиабилеты. Потребительская инфляция с 9 по 15 июля 1. За неделю с 9 по 15 июля снижение цен ускорилось и составило -0,17%, после -0,03% недель ранее. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 15,39% г/г (неделей ранее: 15,62% г/г). 2. В секторе продовольственных товаров снижение цен ускорилось (-0,42% после -0,37% недель ранее). Плодоовощная продукция продолжает дешеветь повышенными темпами (-3,39% после -3,70%). При этом снизились цены на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, (-0,02% после 0,09%) в связи с продолжающимся снижением цен на мясопродукты, масложировую и молочную продукцию, сахар, яйца и макаронные и кружные изделия. 3. В сегменте непродовольственных товаров цены снижаются третью неделю подряд (-0,09% после -0,08%). Ускорилось снижение цен на электронные бытовые приборы, строительные материалы. На легковые автомобили рост цен возобновился умеренными темпами (0,04%). 4. В сегменте регулируемых и туристических услуг фиксируется околонулевой рост цен (0,03% после 0,67%) на фоне снижения цен на авиабилеты (-0,74% после 5,41% недель ранее) и услуги пассажирского транспорта (-0,18%). Мировые рынки 5. На неделе с 8 по 15 июля на мировых рынках продовольствия цены скорректировались вниз (-6,3% после роста на +0,7% недель ранее). В годовом выражении в июле рост мировых цен остался на высоких уровнях и составил 12,6% г/г. На отчетной неделе динамика цен на большинство групп продовольственных товаров была отрицательной. Сократились цены на ишеницу и

США (-10,9%) и Франции (+9,7%), кукурузу (-22,4%) и сою (-10,2%) после роста на прошлой неделе. Ускорилось падение цен на соевое (-8,6%) и пальмовое масла (-12,4%). При этом вторую неделю подряд дорожает сахар-сырец (+0,7%) и свинина (+1,8%). Возобновился рост цен на говядину (+2,8%). 6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на 0,7% (+0,6% неделей ранее), что обусловлено снижением стоимости азотных удобрений (-1,4%). При этом цены на смешанные удобрения стабильны вторую неделю подряд. В годовом выражении в июле прирост цен составил 21,9% г/г. 7. На мировом рынке черных металлов наблюдалось значительное сокращение цен (-6,5% после +0,8% неделей ранее) за счет сильного снижения стоимости железной руды (-14,0%) и стального проката (-6,7%). Цены на лом черных металлов также снизились (-5,1%). Стоимость стальной арматуры на Лондонской бирже практически не изменилась. В годовом выражении в июле черные металлы подешевели на 24,1% г/г. На рынке цветных металлов снижение цен ускорилось (-6,8% после -1,5% неделей ранее). Сильнее всего уменьшилась стоимость меди (-8,3%), и цинка (-8,2%); цены на алюминий (-3,8%) снижались медленнее. В годовом выражении в июле цветные металлы в среднем подешевели на 3,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 9 ПО 15 ИЮЛЯ (РОССТАТ)

	июль 2022 или 2021							изм. в % к 2021
	числ. млн	млн	с начала периода	в - 15 июля	в - 7 июля	на 15 июля к началу июля	изм. абс.	
Индекс потребительских цен	100,0	10,00	0,00	-0,17	-0,03	11,21	-0,28	0,31
Продовольственные товары	85,1	17,22	-0,24	-0,42	-0,37	11,58	-1,10	-0,50
- без продовольственной продукции	33,5	10,77	0,08	-0,02	0,08	12,52	0,20	0,43
- продовольственные продукты	4,6	6,70	-1,48	0,23	-3,70	4,87	-0,57	-0,87
Непродовольственные товары	23,0	17,01	-0,16	-0,09	-0,09	12,71	-0,43	0,77
- без бензина	37,3	18,78	-0,23	-0,19	0,09	14,64	-0,44	0,78
- бензин (моторный)	4,4	4,33	-0,04	-0,01	-0,03	0,32	0,14	0,78
Услуги (курсовые, почтовые и доставочные)	13,1	10,98	2,83	0,03	0,87	6,43	1,46	1,81
Услуги (иные)	26,2	10,17	-	-	-	-	0,88	-
Основные социально значимые продовольственные товары в руб. (1 млрд)								
Овощи	0,8	8,04	0,06	0,17	-0,08	0,51	-1,48	0,71
Плоды	0,7	23,78	-0,05	-0,02	-0,01	14,01	0,25	0,42
Березовый	0,1	10,68	0,18	0,09	0,32	9,15	0,60	-0,20
Крупы	1,0	11,88	-0,54	-0,28	-0,17	1,83	-0,85	0,42
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, макулатура								
Хлеб	0,2	41,08	0,68	0,08	0,01	33,72	1,85	0,43
Хлебобулочные изделия	0,7	17,78	0,00	-0,01	0,11	11,34	0,15	0,55
Макароны	0,3	28,00	-0,28	-0,20	-0,03	18,85	-0,04	0,47
Пшено	0,5	11,05	-0,10	-0,28	-0,12	5,79	-0,32	-0,10
Крупы прочие	0,2	34,77	-1,78	-0,82	-1,00	16,78	-1,61	1,04
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	36,28	0,22	0,17	0,05	29,87	0,88	0,84
Чай	0,2	37,21	-0,28	-0,03	-0,25	23,42	0,03	-0,07
Варенье	0,1	28,98	-0,42	-0,14	-0,35	19,84	-0,39	0,55
Масло сливочное	0,7	25,87	-0,08	-0,18	0,10	15,18	0,23	0,20
Рыба	0,2	7,09	0,12	-0,22	0,37	0,47	-0,27	0,47
Мясо	1,0	22,47	-0,18	-0,24	0,08	13,20	-0,68	0,20
Масло подсолнечное	0,4	15,88	-0,83	-0,42	-0,40	12,40	-0,01	0,44
Сметана	0,4	44,43	-2,25	-0,85	-1,28	32,43	-2,44	0,48
Молоко	0,6	4,80	-2,73	-1,84	-1,03	-17,10	-3,54	-2,17
Детские товары								
Консервы мясные	0,07	23,87	-0,03	0,47	-0,20	18,28	0,52	0,67
Консервы рыбные	0,01	20,85	0,13	0,12	-0,01	15,71	1,63	1,12
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,15	0,78	0,12	0,82	18,82	-0,08	0,50
Смеси для детского питания	0,05	19,37	0,28	0,08	0,18	17,59	0,31	0,37
Легированная продукция								
Пшеница	0,1	42,78	-1,81	0,30	-1,38	04,32	-0,04	-0,20
Кукуруза	0,8	0,60	0,00	-1,25	2,15	-42,22	18,78	-10,88
Пшеница	0,8	21,30	-2,82	-1,20	-1,90	37,85	1,77	0,91
Макаронные изделия	0,1	28,79	-0,07	-2,18	-3,50	31,18	-11,85	-4,56
Товары	0,5	6,80	-7,40	-2,32	-4,80	22,84	-38,25	-17,91
Машины	0,2	-7,32	-21,71	-5,07	-13,05	-25,64	-31,80	18,80
Транспорт	0,4	-1,67	-18,20	-6,48	-7,81	10,21	-5,14	-30,24
Стационарные информационные ресурсы								
Автомобиль иностранный	2,4	38,08	0,00	0,00	-0,05	38,90	0,03	1,11
Автомобиль отечественный	0,8	41,70	0,00	0,00	0,00	28,34	0,00	2,44
Бензин	0,4	4,22	-0,04	-0,01	-0,03	0,82	-0,14	0,79
Масло моторное	2,2	10,42	-0,21	-0,21	-0,01	11,02	-0,75	0,34
Стационарные информационные ресурсы	1,2	2,20	-2,75	-1,41	-1,18	-4,12	2,87	8,11



Заключение эксперта 308-07/2022

Литвин А.А.

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 8 ПО 15 ИЮНЯ

	в % к аналог. периоду	2022 г.								абсолют. разн.	в % к анал.
		08.06.2022	15.06.2022	8-15 июня	1-8 июня	разн. к 8 июня	абсолют. разн.	к 8 июня			
Промышленность											
Газовая (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-10,2	332	328	-10,9	5,4	5,8	28,1	-17,4	-11,6	27,7	
Пятикисл. (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-12,5	323	304	-8,7	-4,2	3,7	-47,1	-12,9	-8,1	23,9	
Пропановая (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-18,5	225	308	-22,4	2,1	1,8	17,8	-6,8	-3,5	80,0	
Кальций хлорид (Множитель-многократный баррел кубометр), кубометр	7,5	896	380	8,2	3,8	20,4	22,7	0,7	9,4	25,4	
Силиконовый (Множитель-многократный баррел кубометр), кубометр	5,0	482	410	0,7	5,9	1,8	4,8	-1,1	-2,8	35,8	
Силиконовый (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-12,9	330	308	-10,2	0,2	2,3	-4,1	-11,5	0,2	64,4	
Силиконовый (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-16,3	1281	1419	-8,8	-2,6	4,8	-8,1	-18,9	-7,4	85,1	
Кислотный (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-5,7	607	687	-5,8	-9,0	-13,8	-3,8	-18,1	-8,8	71,0	
Пятикисл. (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-22,5	1488	1330	-12,4	-10,1	-10,7	13,1	-15,3	-3,4	68,8	
Силиконовый (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	1,7	3894	3706	2,8	-4,8	8,8	30,8	1,8	6,0	90,8	
Силиконовый (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	5,8	2633	2482	1,8	3,0	41,0	2,8	2,8	4,8	53,0	
Мировая промышленность (в % к 8 июня)											
Мировая	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,9	-	
Мировая	-	-	-	-	-	-	-	-	28,1	28,1	
Удобрения											
Хлоридный (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-7,8	740	740	0,8	0,8	7,8	21,8	-4,4	-4,0	22,7	
Аммиачный (Число 1 тыс. кубометров), кубометр	-0,8	337	545	-1,4	0,8	-22,1	22,4	-3,0	-18,2	113,1	
Мировые и региональные индексы											
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-17,9	88	114	-14,0	0,8	-7,3	-30,5	-15,5	1,7	72,4	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	2,0	388	406	-4,1	9,8	-7,7	-30,8	-4,4	-20,8	68,0	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-1,4	388	395	-4,4	7,4	-2,4	-7,5	-3,8	-19,0	63,0	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-23,8	386	608	-6,7	-2,7	-22,0	-30,4	-11,1	-8,3	71,0	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-4,9	2344	2457	-3,0	-0,5	-16,5	-4,0	-7,2	-8,5	43,5	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-12,3	3130	2800	-8,3	-3,0	-38,4	-18,0	-15,4	-3,4	59,3	
Мировой индекс (Число 1 млрд. долларов)	-12,8	18883	21521	-8,2	-1,1	-4,6	24,0	-17,2	-8,8	33,3	

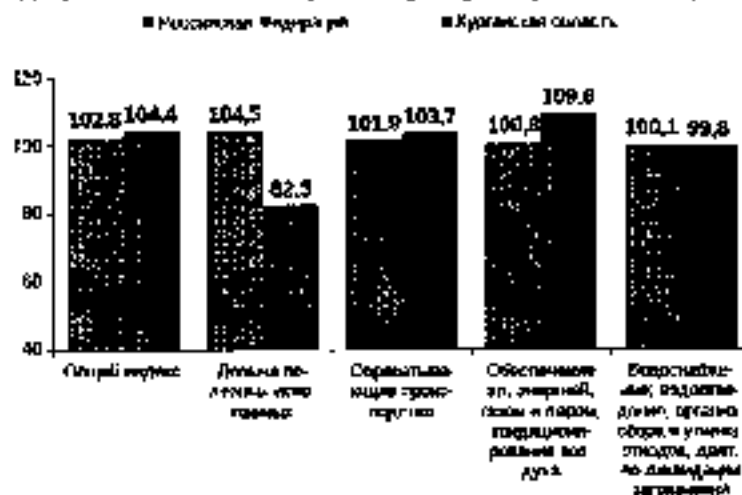
Курганская область: (Источник: <http://www.economic.kurganobl.ru/1428.html>)

Промышленное производство. В январе-мае 2022 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 104,4 % по сравнению с январем-маем 2021 года, отгружено продукции на 79,5 млрд. руб.

Заключение эксперта ЭОБ-87/2022

Тютрин А.А.

Индекс промышленного производства по видам деятельности за январь-май 2022 года (в % к соответствующему периоду 2021 года)



Обрабатывающими производствами, занимающими в структуре промышленного производства 82,3 %, отгружено продукции на сумму 65,5 млрд. руб. Индекс обрабатывающих производств в январе-мае 2022 года составил 103,7 % к аналогичному периоду 2021 года.

Среди наиболее значимых обрабатывающих производств увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2021 года производство машин и оборудования на 33,5 %, производство автотранспортных средств прицепов и полуприцепов на 2,1 %, производство пищевых продуктов на 0,1 %.

Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-май 2022 года (в % к соответствующему периоду 2021 года)



Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 109,6 % к январю-маю 2021 года, выполнено работ на 10,3 млрд. руб.



Заключение эксперта ЭОБ-07/2022

Лютрин А.А./

По виду деятельности «Поснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 2,6 млрд. руб.

Агропромышленный комплекс За январь-май 2022 года хозяйствами всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой в живом весе 16,4 тыс. тонн, молока – 74,3 тыс. тонн, яиц – 34,7 млн. шт.

Сельскохозяйственными организациями произведено на убой 7,9 тыс. тонн скота и птицы в живом весе, молока – 17,5 тыс. тонн, яиц – 105,7 %. Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2022 года составил 2079 кг, средняя яйценоскость кур-несушек – 118 шт. яиц.

В январе-мае 2022 года в сельскохозяйственных организациях области по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились объемы реализации овощей и яиц.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 124,4 тыс. голов, в том числе коров – 50,3 тыс. голов, свиней – 80,5 тыс. голов, овец и коз – 118,5 тыс. голов.

На личных подворьях населения и в фермерских хозяйствах содержалось 75,0 % поголовья крупного рогатого скота, 70,0 % – свиней, 97,0 % овец и коз.

По состоянию на 1 июня 2022 года в хозяйствах всех категорий яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 775,2 тыс. га, картофель – 10,4 тыс. га, овощи – 1,7 тыс. га. В сельскохозяйственных организациях яровые зерновые и зернобобовые культуры размещены на 458,2 тыс. га. Картофель посажен на 1401 га, овощи занимают 333 га.

Транспорт. За отчетный период грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) увеличился на 1,7 % к январю-маю 2021 года и составил 129,7 млн. т-км.

Пассажирооборот автомобильного транспорта в январе-мае 2022 года увеличился на 1,5 % к аналогичному периоду прошлого года и составил 139,3 млн. пасс.-км.

Инвестиции. В январе-марте 2021 года инвестиции в основной капитал, направленные на развитие экономики и социальной сферы области (по полному кругу организаций), составили 3,9 млрд. руб. или 110,6 % к соответствующему периоду 2021 года в сопоставимой оценке.

В структуре инвестиций по источникам финансирования (по организациям, не являющимся субъектами малого предпринимательства) 70,4 % занимают собственные средства, за счет привлеченных средств освоено инвестиций – 29,6 %.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2022 года составил 3,78 млрд. руб.

За январь-май 2022 года введены в действие жилые дома общей площадью 131,9 тыс. кв. м (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства), что на 63,9 % превышает уровень ввода жилья в январе-мае 2021 года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 94,1 тыс. кв. м. (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства) или 71,4 % от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2022 года.

В основном ввод обеспечен индивидуальными застройщиками Кстовского района (195 домов), городов Кургана (196) и Шадринска (52) с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства.

Потребительский рынок. Оборóт розничной торговли в январе-мае 2022 года составил 58,3 млрд. руб.

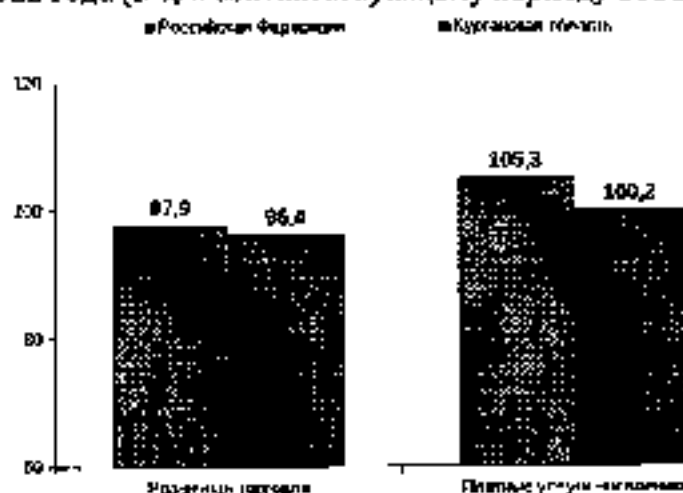
Оборóт торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями увеличился на 0,5 %.

Оборóт розничной торговли в отчетном периоде на 98,6 % формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,4 %.

Оборóт общественного питания в январе-мае 2022 года составил 1,75 млрд. руб.

Платных услуг населению области в январе-мае 2022 года оказано на 14,5 млрд. руб., 100,2 % к январю-маю 2021 года в сопоставимых ценах.

Динамика оборóта розничной торговли, платных услуг населению за январь-май 2022 года (в % к соответствующему периоду 2021 года в сопоставимых ценах)



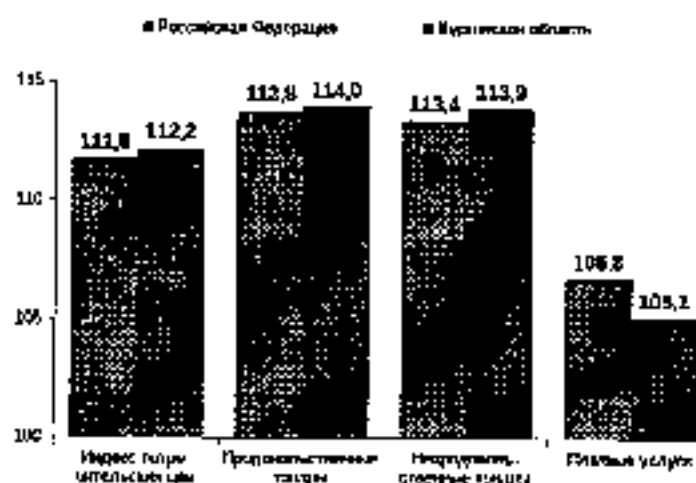
В структуре объема оказания платных услуг населению наибольшую долю занимали жилищно-коммунальные услуги (40,3 %), телекоммуникационные услуги (16,0 %), транспортные услуги (12,1 %), бытовые услуги (9,9 %) и медицинские услуги (7,7 %).

В январе-мае 2022 года услуг бытового характера оказано на 1,4 млрд. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составили услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования – 34,9 %, ремонт и строительство жилья и др. построек – 19,9 %, парикмахерские и косметические услуги – 12,8 %, ритуальные услуги – 9,0 %.

Цены. Потребительские цены на товары и услуги в мае 2022 года в сравнении с декабрем 2021 года выросли на 12,2 %, в том числе на продовольственные товары – на 14,0 %, на непродовольственные товары – на 13,9 %, на платные услуги – на 5,1 %.

Цены на продукцию производителей промышленных товаров в мае 2022 года выросли на 9,7 %, на сельскохозяйственную продукцию – на 2,2 %, на продукцию инвестиционного назначения – на 4,9 %. Индекс тарифов на грузовые перевозки с начала года составил 107,3 %.

Индексы потребительских цен на конец мая 2022 года (в % к декабрю 2021 года)

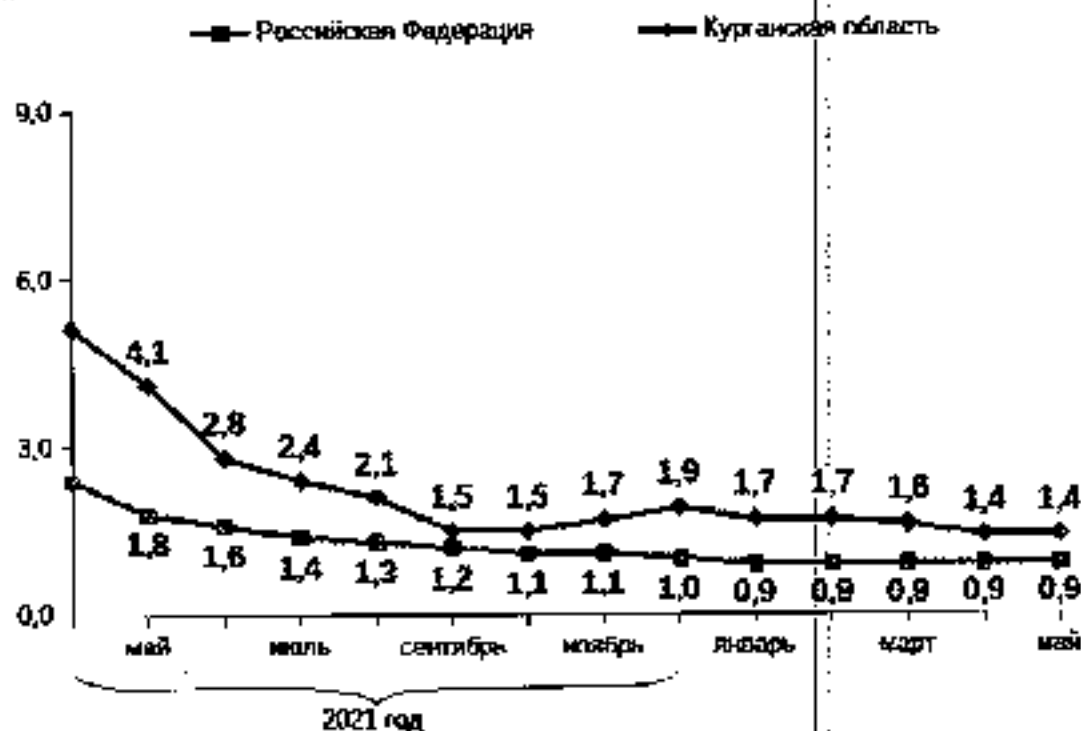


Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области на конец мая 2022 года составила 5946,56 руб., что на 6,1 % ниже, чем по Российской Федерации и на 9,2 % ниже, чем по Уральскому федеральному округу.

Рынок труда. На конец мая 2022 года в органах службы занятости населения Курганской области состояли на учете 6059 человека не занятых трудовой деятельностью, из них 4986 человек имели статус безработного. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшилась на 67,2 % (на 10219 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2022 года составил 1,4 % от численности рабочей силы.

Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы



При содействии службы занятости населения в январе-мае 2022 года трудоустроено 1313 человек (в том числе безработные - 59,9 %). Нагрузка на занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 80,5 человека.

Уровень жизни. Среднедушевой денежный доход населения области за январь-март 2021 года составил 22 295 руб.

В январе-апреле 2022 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 36 813,6 руб. (109,7 % к уровню января-апреля 2021 года).

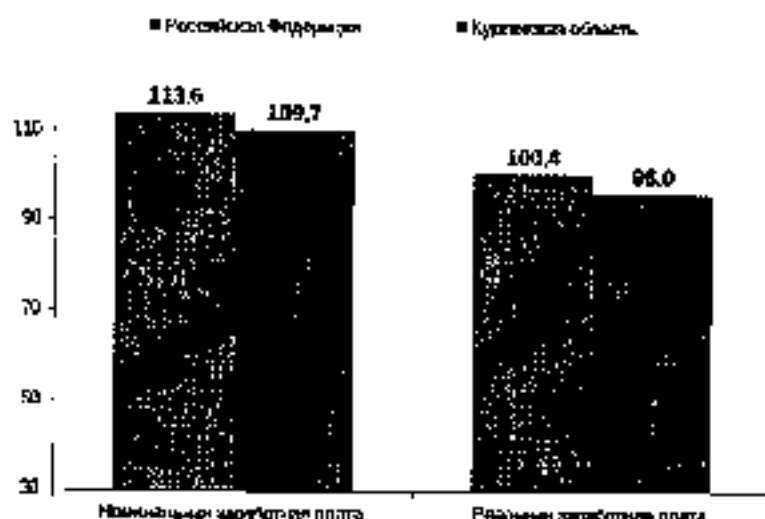
По данным органов статистики на 1 мая 2022 года задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 1,13 млн. руб. (перед 36 работниками). Причиной образования задолженности по выдаче средств на заработную плату является недостаточность средств организаций.

Динамика заработной платы за январь-апрель 2022 года (в % к соответствующему периоду 2021 года)



Заключение эксперта 308-07/2022

Тютрин А.А./



Демографическая ситуация. По предварительной оценке, на 1 мая 2022 года в Курганской области проживало 801208 человек.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-май 2022 года исполнен с профицитом в размере 3,1 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 26,0 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 22,9 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета Курганской области за январь-май 2022 года составили 13,6 млрд. руб. (109,0 % к соответствующему периоду 2021 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-мае 2022 года составили – налог на доходы физических лиц (31,3 %), налог на прибыль организаций (19,7 %), акцизы на подакцизные товары (продукции), производимые на территории РФ (21,0 %), налог на имущество (11,5 %), налог на совокупный доход (9,1 %). Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по-прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 76,1 % расходов консолидированного бюджета Курганской области или 13 728,1 млн. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь-май 2022 года с профицитом в сумме 2422,7 млн. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 11,3 млрд. руб. (111,3 % к соответствующему периоду 2021 года).

В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты бюджетам муниципальных образований занимают 38,7 %.

Географическое положение и природно – климатические условия Курганской области³

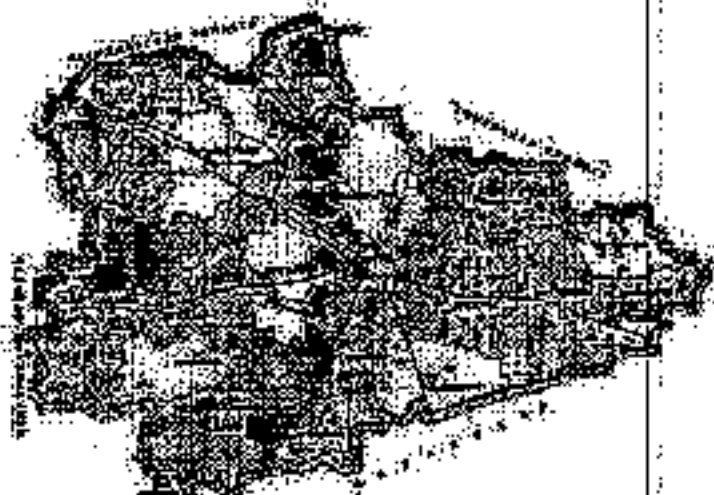
Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

³ Источники информации: <http://www.kurganregion.ru/infochannel/information/pricechuvstvitelnoe-informatsiya>

В соответствии с п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Приведенные в разделе данные дают представление о географических, социально-экономических факторах, влияющих на стоимость объекта оценки.

Рис. 12 Карта Курганской области



Курганская область - субъект Российской Федерации, расположенный в южной части Западно-Сибирской равнины. Входит в состав Уральского федерального округа.

Граничит с Челябинской областью, со Свердловской областью, с Тюменской областью с Северо-Казахстанской областью (Республика Казахстан), с Костанайской областью (Республика Казахстан).

Территория — 71 488 км², что составляет 0,42 % площади России. По этому показателю область занимает 46-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 430 км, а наибольшая протяженность с севера на юг составляет 290 км.

Численность населения — 805,54 тыс. чел. (на 1 января 2022). Административный центр — город Курган.

Рельеф области равнинный, со слабым наклоном на северо-восток (абсолютные высоты от 57 до 206 метров). Местность изобилует множеством котловин, прилежащих неповторимый облик краю. Понижения бывают самой различной формы и величины — от нескольких кв. метров до десятков гектар, глубиной от 20-30 сантиметров до 10 метров и более. Эти низины, или так называемые болотца, большей частью заняты водой, образуют озера.

Курганская область, в силу своего положения в центре Евразийского континента, отличается континентальным климатом. Территория области омывается Уральским хребтом из влажных и теплых воздушных масс с запада, но легко доступна холодным арктическим и сухим южным воздушным вторжениям, что обуславливает жесткость климата и неустойчивость метеорологических условий.

За последние 40 лет среднегодовая температура воздуха по области составляет +1 градус, сумма положительных среднесуточных температур свыше 10 градусов (активных температур) 1800-2200 градусов, среднегодовое количество осадков 354 мм.

Значительная меридиональная протяженность территории обуславливает различие климатических условий в северных и южных районах области. В агроклиматическом справочнике области с севера на юг выделяются умеренно-теплый, теплый и умеренно-засушливый районы. Такое разделение соответствует распределению сумм активных температур и количеству выпадающих осадков. Границами районов являются изотермы 2000-2100 градусов.

Для умеренно-теплого района характерны среднегодовые температуры, не превышающие 1 градус. Сумма положительных температур составляет здесь 1800-2000 градусов, среднегодовое количество осадков 380-410 мм, безморозный период 95-110 дней.

Центральная часть области лежит в пределах тепло-агроклиматического района с суммой положительных температур 2000-2100 градусов и среднегодовой суммой осадков

320-550 мм. Здесь наблюдается больше засушливость климата, чем в умеренно-теплом районе, безморозный период длится 110-120 дней.

Третий агроклиматический район охватывает южную часть области. Он характеризуется как умеренно-засушливый. Среднегодовые температуры здесь возрастают до 1,3-1,5 градусов, а сумма активных температур до 2100-2300 градусов. Продолжительность тепло-периода возрастает до 130-140 дней, еще более усиливается засушливость климата. Среднегодовое количество осадков снижается до 300-320 мм.

Важным показателем климата является характер распределения осадков по сезонам года. Для Зауралья характерен отчетливо выраженный летний максимум. На долю осадков, выпадающих в теплый период, приходится от 50-70% от их годовой суммы.

Самая низкая относительная влажность воздуха отмечается в мае. На севере области она составляет - 46%, на юге - 42%. Самая высокая относительная влажность по всей области характерна для декабря (свыше 80%).

Средняя глубина промерзания почвы в Шадринске достигает 142 см, в Макушино-105 см, в Усть-Уйском - 120 см.

В области преобладают западные и юго-западные ветры. Среднегодовая скорость ветра 3-4 м/сек.

Гидротермический коэффициент изменяется от 1,2 до 0,8 закономерно снижаясь с севера на юг.

Различия в климатических условиях районов области обуславливают значительную смену растительного и почвенного покрова. Существенно влияют на характер почвенного покрова и некоторые широтные различия климатических условий, способствуя развитию его провинциальных условий.

Город Шадринск. Основные социально-экономические характеристики

Шадринск² расположен на севере Курганской области, на реке Исеть, на Западно-Сибирской равнине. Является вторым по численности населения в Курганской области, городом областного подчинения и центром Шадринского района, не входя в его состав с 1941 года. Имеет значение, как образовательный, культурный и промышленный центр Зауралья. Площадь города - 173,66 км².

² https://rosstat.gov.ru/svobodnyy_dostup?id=217
Заключенная экспертиза ЗОВ 07/2022

Шадринск А.А./

Данные количества жителей города взяты из федеральной службы государственной статистики. Официальный сайт службы Росстата www.gks.ru. Так же данные были взяты с единой межведомственной информационно-статистической системы, официальный сайт ЕМИСС www.fedstat.ru. На сайте опубликованы данные о количестве жителей Шадринска. В таблице указано распределение количества жителей Шадринска по годам, ниже на графике изображена тенденция демографии в разные годы.

Количество жителей Шадринска	Годы
80 300 человек	2005 год
78 100 человек	2007 год
76 600 человек	2008 год
75 255 человек	2009 год
77 756 человек	2010 год
77 672 человек	2011 год
77 034 человек	2012 год
77 407 человек	2013 год
77 215 человек	2014 год
77 031 человек	2015 год
76 393 человек	2016 год
75 623 человек	2017 год
75 348 человек	2018 год
74 929 человек	2019 год
74 652 человек	2020 год
74 400 человек	2021 год

Численность населения Шадринска в 2015 году составила примерно 76,9 тысяч человек, а плотность - 443,16 чел./км². В 2014 году по численности населения город занял 211 место в списке российских городов.

В 1948 году число горожан резко упало, из-за того, что те, которые приехали в Шадринск во время эвакуации во время Великой Отечественной Войны возвратились обратно домой. Второе сильное уменьшение жителей произошло в 2001-02 годах, с 86 до 80 тысяч человек, произошло, скорее всего, по той причине, что они уехали на заработки в «нефтяные» города. Косвенным доказательством этому служит, что, например, в Ханты-Мансийске в эти же годы население возросло с 38 до 54 тысяч. Это слишком много для естественного прироста.

В основном в Шадринске проживают русские.

До принятия действующего Генерального плана города Шадринска граница муниципального образования (городского округа) город Шадринск и граница

Заключенная экспертиза 008-07/2022

Тюринов А.А.

населенного пункта города Шадринска совпадали, в границах муниципального образования существовала только одна категория земель — земли населенных пунктов. В соответствии с п. 5 ст. 12 Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»: «запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов». Поэтому была изменена граница населенного пункта города Шадринска с целью выделения из состава территории города земель промышленности и иного специального назначения площадью 212,76 га, необходимые для эксплуатации и расширения полигона твердых бытовых отходов и строительства мусороперерабатывающего завода. Таким образом общая площадь муниципального образования составляет 17 366 га, а площадь собственно населенного пункта Шадринск — 17 153,24 га.

Экономика

Экономическую ситуацию в городе определяют в основном обрабатывающие производства, их доля в обороте крупных и средних предприятий составляет более 95 %.

Из числа крупнейших предприятий города входят:

- ОАО «Шадринский агрегатный завод» — предприятие по производству автомобильных радиаторов, радиаторов отопления, гидравлических домкратов, а также охладителей наддувочного воздуха.
- ОАО «Шадринский электродный завод» — предприятие по производству электродов для сварки углеродистых, низколегированных, высоколегированных и теплоустойчивых сталей. В 1992 году в результате приватизации цех обрёл статус Шадринского электродного завода.
- ООО «Шадринский завод металлических конструкций».
- ЗАО «Шадринский завод железобетонных изделий и металлоконструкций».
- ОАО «Шадринский завод ограждающих конструкций».
- ОАО «Шадринский телефонный завод» — предприятие по производству аппаратуры ВЧ-связи.
- ООО «Дельта Технологии» — предприятие по производству пресс-форм.
- ООО «Технокерамика» — предприятие по производству пралаитов для нефтедобывающей промышленности
- ООО «Литейшикс» — предприятие по производству ductного и чугуна и литья.
- ООО «Шадринское тепловозо-вагоноремонтное объединение» — предприятие занимающееся капитально-восстановительным ремонтом железнодорожной техники.
- ООО «Шадринский завод полимерной мешкотары» — предприятие по производству полипропиленовой ткани, полипропиленовых мешков и мягкие контейнеры.
- ЗАО «Шадринская мебельная фабрика» — предприятие по производству корпусной мебели для дома и офиса.
- ООО «Завральская фабрика текстильной сумки» — предприятие по производству дорожных, спортивных сумок.
- Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Шадринский молочно-консервный комбинат» (молочная продукция), ООО

«Шадринский пивзавод» (водка и вино), АО «Слакон» (кондитерские изделия), АО «Шадринский комбинат хлебопродуктов» (крупа и мука) и другие.

Среднемесячная заработная плата одного работника крупных и средних предприятий в январе 2012 года составила 14 843 руб.

В городе действуют филиалы российских банков: «Агропромкредит», «ВУЗ банк», «банк Пойдём», «банк Курган», «Кольцо Урала», «ВТБ 24», «Ростсострах Банк», «Россельхозбанк», «Сбербанк России», «Уралтрансбанк», «Ханты-Мансийский банк», «Хоум Кредит энд Финанс Банк», «Восточный экспресс банк», «Мособлбанк».

В городе работают операторы сотовой связи стандарта GSM, 3G и 4G: Билайн, МегаФон, МТС, Tele2, Мотив и Yota. Доступ в интернет обеспечивают провайдеры «Курьер Плюс», Ростелеком, «ШАДР.РУ».

Транспорт

Шадринск — крупный транспортный узел северо-запада области и второй в области после Кургана. Через город проходят две автомобильные дороги федерального значения Р354 и Р330, а также две автомобильные дороги регионального значения Р329 и «Шадринск — Шумиха».

На территории Шадринска находится пассажирская станция Шадринск, при которой работает вокзал. Станция Шадринск входит в состав Курганского отделения Южно-Уральской железной дороги — филиала ОАО «Российские железные дороги». Станция находится на железнодорожной ветке Курган — Каменск-Уральский. На поезде из Шадринска можно добраться до Москвы, Петрозавловска, Алма-Аты, Бишкека, Ташкента и других городов. На электропоезде из Шадринска можно добраться до Кургана, Екатеринбурга и Каменск-Уральского. Через Шадринск курсирует фирменный пассажирский поезд «Зураб» Курган — Москва.

Нынешнее здание железнодорожного вокзала было построено в декабре 1973 года. одно крыло его было собственно железнодорожным, а второе крыло — автобусным вокзалом. Единый автобусно-железнодорожный вокзал функционировал до 2010 года, когда по требованию формального владельца (РЖД) автобусный вокзал был выселен из здания на улицу Орджоникидзе, 13а (территорию, прилегающую к Шадринскому автоагрегатному заводу). В 2020 году автовокзал переехал в помещение железнодорожного вокзала, с привокзальной площади отправляются автобусы из Шадринска до Кургана, Екатеринбурга, Тюмени, Челябинска, Тобольска, Ханты-Мансийска и других городов.

Ближайший международный аэропорт находится в Кольцово (под Екатеринбургом, 233 км). Ближайший региональный аэропорт находится в Кургане (140 км). На южной окраине Шадринска находился аэродром, служивший центром подготовки штурманов Шадринским военным авиационным училищем штурманов. После его расформирования в 1960 году аэродром стал центром подготовки штурманов Челябинского военного авиационного института штурманов. На нём базировались три эскадрильи самолётов Ту-124И, Ту-134И.

Городской общественный транспорт

Основным общественным транспортом в городе Шадринске является автобус. Ежедневно для перевозки пассажиров на 34 маршрута выходят автобусы марок «ГАЗель», «ИАЗ» и Ford Transit, отправляющиеся из ООО «Шадравто» и ООО «Автотранс», а также от частных перевозчиков. Основные маршруты проходят по главным улицам Шадринска.



Заключительный эксперт ЭОБ-07/2022

Тютерин А.А./

Также в городе развиты таксомоторные сети, осуществляющие перевозку пассажиров на легковых автомобилях отечественного и иностранного производства.

Междугородное и пригородное сообщение

Для междугородного сообщения с городом используются автобусы, отправляющиеся с Шадринского автовокзала. Перевозки осуществляются как ООО «Шадравто» и ООО «Автотранс», так и другими частными перевозчиками. Маршруты, предназначенные для пригородного сообщения, отправляются в Шадринский район.

Образование

По состоянию на август 2014 года в городе действуют:

- 2 высших учебных заведения;
- 5 средне-технических и средне-специальных учебных заведений;
- 15 общеобразовательных заведений;
- 30 дошкольных образовательных учреждений;
- 4 учреждений дополнительного образования.

Высшее образование

На текущий момент в Шадринске насчитывается два высших учебных заведения, включая филиалы и представительства иностранных вузов:

- Шадринский государственный педагогический университет.
- Представительство в Шадринске Челябинского государственного университета — основан в 2005 году.

Среднее профессиональное образование

На текущий момент в Шадринске насчитывается пять средне-профессиональных учебных заведений.

- Зауральский колледж физической культуры и здоровья
- Шадринский политехнический колледж
- Шадринский медицинский колледж
- Шадринский финансово-экономический колледж
- Шадринский техникум профессиональных технологий

Определение сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

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



Согласно сборника Лейфера Л.А. «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году на стр. 44

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Структурная и функциональная классификация для определения типа объекта. Др. В. Золотилова.

Таблица 3. Окончание

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (розничная)	Данное понятие характеризует характер для большинства населенных пунктов России. Однако, для таких крупных городов, как Москва и Санкт-Петербург, характерно понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы и наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них часто увеличивается количество объектов торговли, недвижимости в форме стрит-ритейл. Среди торговых коридоров Москвы следует выделить следующие: улицы Кулаковский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Старокачаловский переулок, Патриотки, Куликовский мост, Никольская улица, Тверская улица и другие от Старого Арбата до Правобережной площади, ул. Марослевская. В Санкт-Петербурге наиболее активно функционируют с большим количеством объектов торговли выделенных. Средний проспект Васильевского острова (далее «ВСО»), ул. 7-я линия ВО, Большой проспект Петроградский от улицы Финляндской железной дороги, Бюваренная ул., выделенная улица Невского проспекта, Старо-Никольский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Милославский проспект.
1.	Объекты свободного назначения	Объекты (дома, помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или их части), которые можно приспособить в иные цели. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом конкретном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Иногда под ПСН понимают в том числе и крупные помещения, которые приспособлены на парковку, склады, в которых домах. Иногда ПСН используются и в промышленной недвижимости, так, например, помещение может быть приспособлено под производство или складской.
6.1	Загородные дома	Загородные дома, бани, дачи, коттеджи, таунхаусы. К данной группе также относятся курортные дома и таунхаусы и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, бассейны, теннисные корты, спортивные клубы и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и другие общепитовые предприятия.
6.5	Автосалоны	Автосалоны, дилерские центры, автосервисы.

Объекты свободного назначения относятся к торгово-офисной недвижимости с возможностью ведения определенного вида бизнеса. Согласно технической документации здание рассматривается как офис с выделенными помещениями для размещения гаража. Т.е. методологически к объектам-аналогам могут быть отнесены в том числе и объекты свободного назначения, торгового или офисного назначения, перепрофилирование которых не приведет к изменению конструктивных особенностей объекта недвижимости.

Исходя из вышеуказанной структуры рынка недвижимости,

Зафиксирована дата 30.07.2022

Лютин А.А.

оцениваемый объект относится к сегменту коммерческая недвижимость торгово-офисного назначения с ведением определенного вида деятельности (офисное здание).

Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Основными факторами, которые влияют на рост инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости, являются изменения инвестиционного климата в России, развитие сектора розничной торговли и проникновение на рынок крупных иностранных и российских компаний. Рентабельность офисной и торговой недвижимости последние 10 лет была значительно выше складской и производственной: норма прибыли превышала 17-20%.

Если проследить различия в уровне цен, то можно с уверенностью сказать, что максимальной стоимостью квадратного метра обладают торговые помещения (магазина, небольшие пункты розничной торговли, помещения для сферы услуг, общественного питания), далее следуют офисы (административно – офисные помещения). Минимальной стоимостью квадратного метра характеризуются производственные и складские нежилые помещения).

В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, свидетельствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

В период, предшествующей дате оценки, наблюдаются снижение цен на коммерческую недвижимость. Динамика изменения цен наблюдается.

Проанализировав рынок коммерческих помещений, <http://45.ru>, <https://www.avito.ru> и других сайтах сети Интернет, было выявлено, что рынок коммерческих помещений в городе практически не развит, по продажам подобных объектов мало, найдено ограниченное количество опубликованных в сети Интернет предложений о продаже коммерческих помещений торгового назначения в торговых комплексах в г. Кургане, сравнимых по факторам с объектом оценки. По состоянию на дату оценки выявлено незначительное количество предложений к продаже и аренде нежилых помещений коммерческих помещений в торговых комплексах, расположенных в г. Кургане (~5% от общего числа предложений).

В ходе анализа предложений аренды коммерческих помещений было выявлено, что арендодатели сдают небольшие по площади, более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения торгово – офисной деятельности.

Проанализировав рынок аренды торгово – офисных нежилых помещений г. Кургана, посредством изучения информации на Интернет сайтах установлено, что предложения аренды подобных помещений имеют различные значения стоимости в зависимости от района города, окружения, и общего состояния.

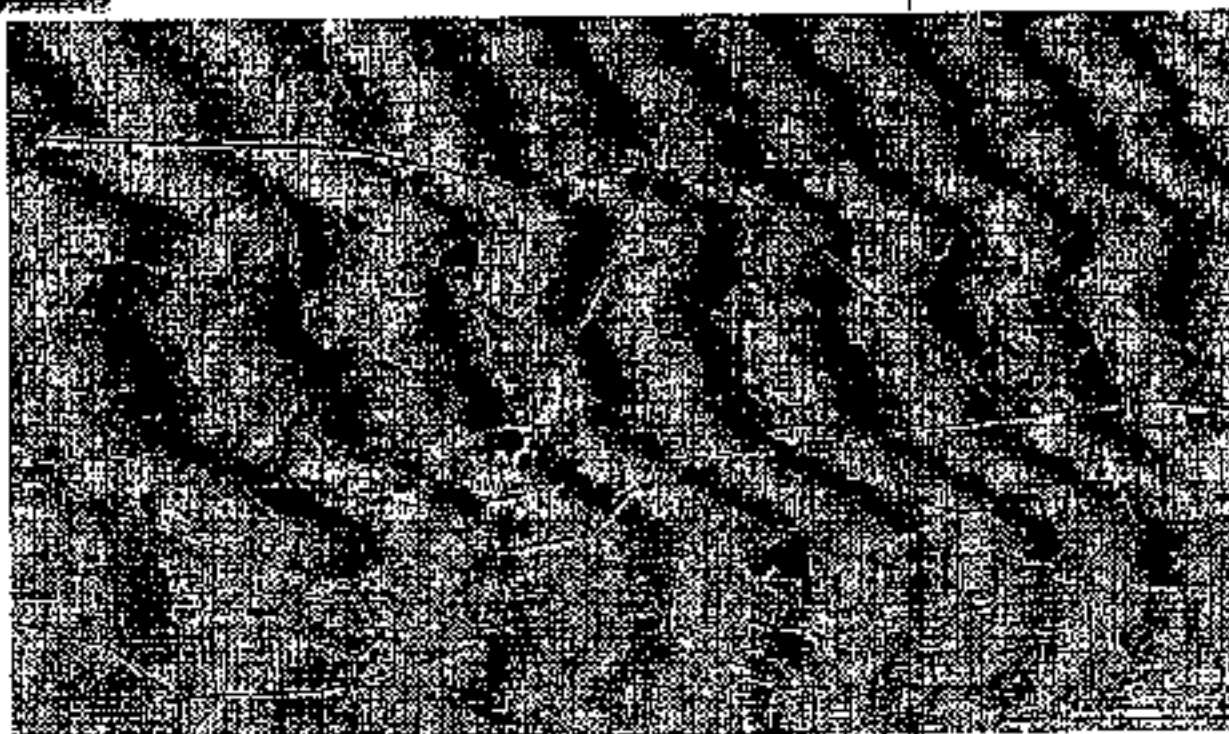
В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности.

Рис. – Районы города Шадринска

Заключено № 003/2022 от 03-07/2022



Потрин А.А.



Территориальное деление Шадринска:

система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Шадринска являются районы, имеющие наименования и границы.

Район:

территориальная единица Шадринска, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Город Шадринск неофициально делится на 5 районов и несколько микрорайонов.

Районы города Шадринска

- 1. Центральный
- 2. Северо-Восточный
- 3. Поселок Хлызово
- 4. Поселок Осеево
- 5. Новый Поселок

Микрорайоны города Шадринска

- 1. Туманова
- 2. Бакалда
- 3. Северный посёлок
- 4. Звездный
- 5. Шадринский
- 6. Привокзальный
- 7. Треугольник Депо



Заключение эксперта ЭО8-07/2022

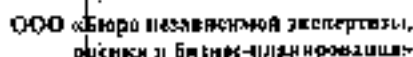
Лютрин А.А.



В результате анализа рынка предложений продажи объектов коммерческого назначения в г. Кургане и Курганской области (без учета категории стрит ретейл) было выявлено, что цена предложения подобных объектов в зависимости от местоположения и характеристик объектов находится в диапазоне от 19000 до 50000 руб./ кв.м., среднее значение 1 кв.м. составляет 30000 руб./кв.м. (с учетом стоимости права на земельный участок, если его стоимость заложена в стоимость предложения (оферты), без учета скидки на торг).

Закли́чение экспорту

ТЮТЮНН Д.А.



Земельные участки полностью сопоставимы объекту оценки по ценовым факторам: времени реализации (актуальны на дату экспертизы), назначению, условиям финансирования: сделки: рыночные (публичная оферта), условиям – свободная альтернативная продажа, валюта – рубли. Поправки требуются по факторам местоположения, расположения относительно центра населенного пункта, масштабу, торга.

Средняя стоимость сотки земли, определенная в ходе анализа объектов – земельных участков для размещения объекта торговли в Курганской области – 150000-400000 рублей.

Ниже приведена таблица предложения по аренде объектов (свободного назначения (для размещения офисов и объектов торгового или близкого назначения) в г. Кургане на дату проведения оценки.

Таблица 7 - Аренда объектов коммерческой недвижимости (склад, офис, бытовые здания) по состоянию на июнь 2022

Обл. акт. Стоимость

Заключенный из списка 308-07/2022

Тюрик А.А.

3	Торговая площадь, 275 м² незаконно построен, в собственности ООО «Солнечный свет»	233 000 Р/мес. + 100 м² в аренду 800 м² в аренду Адрес: 650000, Курган, ул. Мухоморова, д. 10 Директор - Александр Александрович Тел: 278-61-53 +7 963 278-61-53 Адрес: 650000, Курган, ул. Мухоморова, д. 10 Александр Александрович Тел: 278-61-53
	233000	847
4	Торговая площадь, 105 м² незаконно построен, в собственности ООО «Солнечный свет»	20 000 Р/мес. + 100 м² в аренду 800 м² в аренду Адрес: 650000, Курган, ул. Мухоморова, д. 10 Директор - Александр Александрович Тел: 278-61-53 +7 963 278-61-53 Адрес: 650000, Курган, ул. Мухоморова, д. 10 Александр Александрович Тел: 278-61-53
	20000	180
		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/2501540 88/
		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/2377356 15/

Аренда коммерческой недвижимости в Курганской области достаточно широко представлена производственно-складскими, торгово-офисными помещениями. В нашем случае проводится анализ сдачи в аренду помещений незаконченного строительства: как показал анализ рынка подобные предложения довольно ограничены и на дату оценки нет достаточного количества действующих предложений. Более того требуются значительные затраты на приведение объекта в арендопригодное состояние.

В силу того факта, что на дату оценки не выявлено достаточного количества аналогов по сдаче в аренду аналогичных объектов, оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.

Анализ основных факторов влияющих на спрос и предложения

Заключение эксперта ЭОБ-01/2022

Тютрин А.А./

Основными ценообразующими факторами являются:
передаваемые права (собственность, аренда, бессрочное пользование,
ограничение прав):

- условия финансирования сделки
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки)
- состояние рынка (в том числе время продажи)
- местоположение
- степень строительной завершенности объекта
- физические характеристики
- экономические характеристики (формирующие доход с объекта)
- использование

При оценке рыночной стоимости следует учитывать период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную стоимость влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно - строительные
- финансово - эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 8

Факторы влияния	Учитываемые факторы
	1-й уровень (страна)
	Экономическое



Цели и задачи недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции, предложение; спрос: рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура досуга; уровень образования и культуры населения; потребности	Семейность; плателет населения; рынок недвижимости
Физические	
Экшн: природные ресурсы, географическое, социальное	Технологические решения в области децентрализации; геодезия, топография
Политические	
Законодательство об ипотеке, законодательство в области строительства; жилищное законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Жилищное законодательство: закон о залоге; закон о кредитной политике; кредиты; правовое регулирование жилищной и жилищной деятельности; жилищная стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов культуры, пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие в состоянии коммунального, прилегающего окружения
Физические характеристики	
Физические параметры: функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; наличие: слышимость, комфорт, качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Цели и задачи; общие условия сделки	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата проведения сделки по оценке
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно-планировочные решения	Финансово-эксплуатационные
Дороги	Эксплуатационные расходы: стоимость, строительство

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно: социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости, а следовательно, и на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Далее проводится анализ основных ценнообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Кургана, а так же относящиеся к производственно-складской недвижимости.

Местоположение. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим непосредственно на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость уменьшается, и наоборот. В области – местоположение характеризуется удаленностью от районных центров и центров деловой активности.

Наличие отдельного входа

Действие этого фактора обусловлено удобством пользования изолированным

Заключение эксперта ЭЭВ-01/2022



Тютрин А.А.

помещением с отдельным входом, как для собственников, так и для их клиентов. Отдельный вход обеспечивает полноценную работу компании-собственника. Также оказывает влияние и расположение входа – с улицы или со двора.

Материал стен. От капитальности строения зависит стоимость недвижимого имущества. Здания и помещения в капитальных зданиях, как правило, стоят на 20-30% дороже аналогичных помещений и зданий выполненных по ускоренным технологиям таким как сэндвич панели и т.д. Здания подразделяют на каменные, кирпичные, блочные, железобетонные и деревянные.

Площадь объекта. Исходя из анализа и мониторинга рынка стоимость 1 кв.м. напрямую зависит от площади объекта в целом. Прослеживается рост стоимости 1 кв.м. площади пропорционально уменьшению общей площади объекта.

Удобство подъездных путей. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Удобство подъезда и наличие парковки играет важную роль в ценообразовании коммерческой недвижимости.

Наличие охраны. Наличие охраны и возможность ее организации увеличивает стоимость.

Наличие инженерных коммуникаций. Объекты коммерческой недвижимости, располагающие более полным списком коммуникаций, имеют более высокую стоимость.

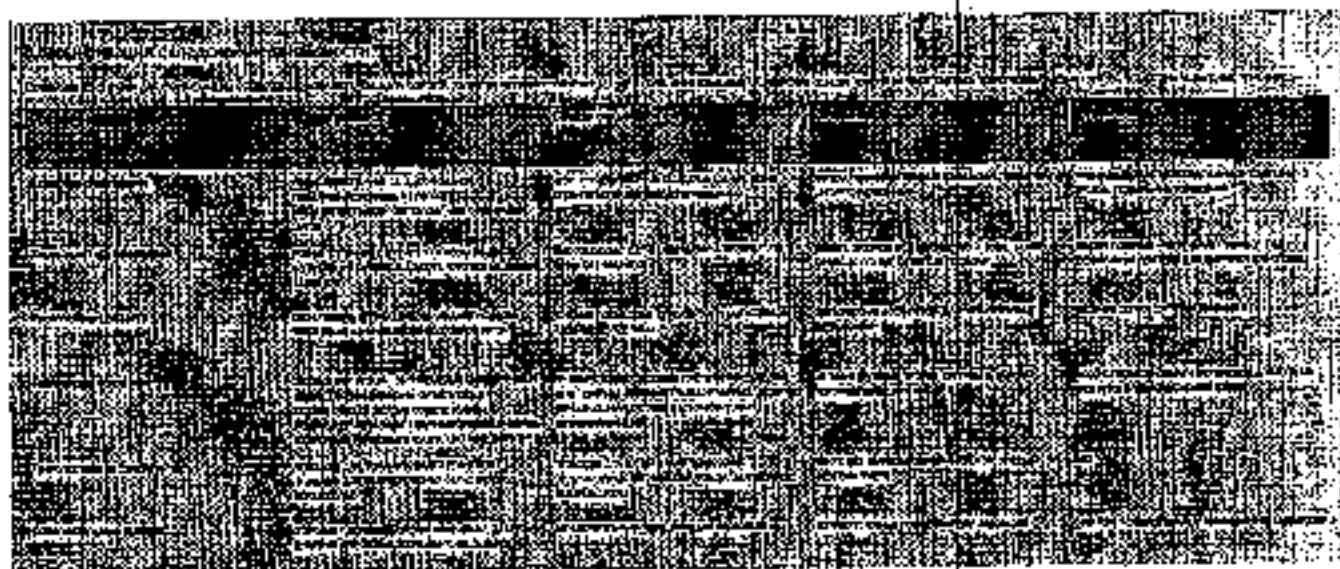
Тип объекта (отдельно стоящее здание либо помещение в здании). Наличие грузоподъемных механизмов.

Физическое состояние.

Ниже приведены таблицы, сформированные нами именно по основным критериям, влияющим, в итоге, на стоимость объектов коммерческой недвижимости.

Мы учли, что для трех основных групп коммерческой недвижимости – офисная, складская и торговая состав основных характеристик различен. Поэтому и таблиц – три. Они не могут служить справочниками, но позволяют клиентам нашего агентства коммерческой недвижимости ABCreport.ru получить правильное представление о "классности" объектов."





Наиболее вероятный уровень цен на объекты, схожие по техническому состоянию с оцениваемыми, расположенные в районе расположения объекта находится на уровне 24000 руб./кв.м., без учета стоимости земельного участка.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Министерства России от 6 марта 2002 г. № 568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке¹. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Министерства России от 06.03.2002 № 568-р, с. 1

Заключение эксперта ЭО8-07/2022



Лютрин А.А./

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик произвел расчеты по всем возможным с точки зрения теории и практики оценочной деятельности подходам оценки.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход включает следующие этапы:

- определение стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений за вычетом стоимости накопленного износа.

Определение стоимости воспроизводства (замещения)

Стоимость воспроизводства или замещения при оценке недвижимости рассчитываются как сумма прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Расчет прямых затрат производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения (включая стоимость финансирования, то есть издержки привлечения финансовых ресурсов), но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Определение величины накопленного износа

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;

При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая

отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устранимого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устранимого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Величина устранимого функционального износа соответствует потере стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Последовательность расчета величины неустранимого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения стоимости воспроизводства неустранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как стоимость воспроизводства элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д.

- связанные с наличием «сверхулучшения»

Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта – положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального

изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий и т.д. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объекта недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, не испытывающем воздействия внешнего износа. Соответственно, воздействия, влияющие на весь рынок (динамика ценовых колебаний, структура цен на различных сегментах, инфляция, общие нормативно-законодательные воздействия и т.д.) не являются источником внешнего износа.

Для определения величины внешнего износа применяются два метода:

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

Доходный подход. Использование метода капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода объекта недвижимости в целом за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется с применением коэффициента капитализации для зданий. Корректность применения элементов метода разбивки, использующих капитализированные потери дохода, может быть обоснована только при наличии достоверной рыночной информации о ценовой реакции конкретного сегмента рынка на наличие или отсутствие позиций, определенных оценщиком в качестве источников соответствующего вида износа.

Сравнительный подход. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Итоговая величина оценочной стоимости объекта выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости объекта, рассчитанной при разных подходах, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность рынка недвижимости.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом определяется по формуле:

$$C = ЛВС - И + П,$$

где С – стоимость объекта оценки;

ЛВС – полная восстановительная стоимость здания;

И – совокупный износ (физический, функциональный, внешний);

П – предпринимательская прибыль (прибыль инвестора), ее величина зависит от степени риска инвестиций в оцениваемый объект.

Экспертом принято решение отказаться от использования затратного подхода для целей определения рыночной стоимости незавершенного строительства

Заключение эксперта 308-07/2022

Тютрин А.А./



жилого дома

Затратный подход применялся только для определения стоимости хозяйственной постройки. Ввиду того факта, что коммуникации к зданию не подведены, функциональное назначение помещений не выделено, объект рассмотрен как единое строение.

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений.
- Определение величины накопленного износа улучшений.
- Определение затратного ориентира рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, стоимости восстановительной или замещающей стоимости улучшений за минусом накопленного износа.
- Определение стоимости строительных материалов полученных после разбора здания.

Затраты, соответствующие восстановительной или замещающей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно

принятые на местном рынке;

- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Размер косвенных издержек определяется с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги по данным позициям.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Накопленный износ это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости объекта оценки, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа. Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

Физический износ имеет место за счет плохой эксплуатации. Величина физического износа определяется исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- недостатками за счет позиций, не включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными стандартами;
- недостатками за счет позиций, включённых в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными стандартами быть не должно;
- "сверхлучшениями".

Внешний (экономический) износ или износ внешнего воздействия — это снижение стоимости объекта оценки вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Основным фактором данного износа в России является общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Для определения величины внешнего (экономического) износа применяются три метода:

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

- экспертный метод оценки

Накопленный износ (И) объекта оценки определяется по формуле:

$$И = [1 - (1 - И_{физ.}/100) \times (1 - И_{фун.}/100) \times (1 - И_{вн.}/100)] \times 100\%, \text{ где}$$

$И_{физ.}$ — величина физического износа объекта оценки.

$И_{фун.}$ — величина функционального износа объекта оценки.

$И_{вн.}$ — величина внешнего износа объекта оценки.

При определении стоимости воспроизводства объекта оценки были использованы удельные стоимостные показатели восстановительной стоимости 1 м³ здания в рублях, в ценах 1969 года, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в цены на дату оценки.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценки были использованы удельные стоимостные показатели восстановительной стоимости 1 м³ здания в рублях, в ценах 1969 года, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в цены на дату оценки.

Эксперт, руководствуясь п. 24в ФСО №7 «Оценка недвижимости» считает, что указанный подход приведет к заведомо искаженному результату, т.к., на основании анализа рынка, на дату экспертизы есть достаточное количество предложений о продаже сопоставимых объектов недвижимости. Принято обоснованное решение об отказе от применения затратного подхода.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Так как рыночная стоимость включает в себя стоимость объекта недвижимости и земельного участка, отдельный расчет стоимости земельного участка не требуется.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена здания, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи здания в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Заключение эксперта ЭО8-07/2022

Тютрин А.А./

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод капитализации дохода (земельный рент);
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правильного регулирования рынка недвижимости. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные можно брать как до, так и после налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации оцениваемого и сопоставимого Объекта недвижимости должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных (особенно выраженные в рублях); то же самое относится и к учету налогообложения.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи в аренду.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый объектом аналогичен доходу, полученному от сдачи его в аренду.

Оценка стоимости Объекта недвижимости методом капитализации дохода осуществляется путем преобразования денежного дохода от сдачи в аренду в стоимость с помощью коэффициента капитализации, т.е. доли текущего дохода в полной стоимости объекта.

Метод капитализации дохода (арендной платы) основан на определении годового дохода от владения Объектом и делении его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости Объекта недвижимости.

Расчеты стоимости Объекта недвижимости методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость Объекта} = \frac{\text{Доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Процедура оценки рыночной стоимости Объекта недвижимости методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- 1) определение величины капитализируемого дохода;
- 2) определение коэффициента капитализации;
- 3) определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Описанные методики позволяют произвести оценку объекта только с учетом фактора развитости рынка аренды в районе расположения объекта Экспертизы, а



также с учетом того фактора, что данный объект является арендопригодным для целей его найма. Анализ рынка на дату Экспертизы не выявил ни одного предложения о сдаче в аренду объектов незавершенного строительства. Экспертом принято решение отказаться от использования доходного подхода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые приводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости; они производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в логичном порядке.

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Интернет-ресурс <https://kurgan.move.ru/>;
- Интернет-ресурс avito.ru и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке имеется информация о ценах предложений с объектами недвижимости аналогичными оцениваемому объекту.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал данные о цене предложения объектов, сходных с оцениваемым. Но и такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, поэтому при подборе аналогов, будут учтены данные характеристики для расчета рыночной стоимости 1 м² площади.

При расчете стоимости оцениваемого объекта оценщиком проводился анализ характеристик аналогов и оцениваемого объекта, приведение их к одному стоимостному

показатели или группе показателей.

В ходе анализа в цены аналогов были внесены абсолютные и относительные корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась оценщиком расчетным либо экспертным путем.

С учетом внесенных в стоимости объектов-аналогов корректировок оценщик определяет стоимость объекта оценки.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения - цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения: передаваемые права;

условия финансирования; условия продажи;

факт сделки;

время продажи/предложения; физические характеристики.

Допущения: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает - то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом нарных продаж. Нарной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является сравнение попарно. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок

критериям. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки (п. 22 (е) ФСО № 7).

В результате мониторинга рынка были найдены нежилые здания (помещения) с возможностью использования в качестве производственных и (или) складских площадей, скриншоты объектов аналогов приведены ниже в таблице.

Все объекты актуальны на дату экспертизы, относятся к сегменту торгово-офисной недвижимости, имеют большую площадь.

Таблица 11 Описание объектов недвижимости (объекты-аналоги), выставленных на продажу в Курганской области

Объект	Объект	Объект	Объект	Объект	Объект	Объект
Адрес местоположения	Нежилое здание, кадастровый номер 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень изношенности 65%, исходящего по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В.	Шадринск, ул. Волгодарская 20А	Курган, б. Спачинский, 14	Шадринск ул. Урицкого, 49	Шадринск, ул. Пролетарская 76/1	Шадринск, Привокзальная площадь, 11
местоположение (относительно областного центра)	город Шадринск, центральная историческая часть города	Шадринск, ул. Волгодарская 20А	Курган, б. Спачинский, 14	Шадринск, ул. Урицкого, 49	Шадринск, ул. Пролетарская 76/1	Шадринск, Привокзальная площадь, 11
Сопоставимость по Местоположению относительно областного центра		содоставим	требуется поправка	сопоставим	сопоставим	сопоставим
местоположение относительно района города	центр города, жилая и общественно-деловая застройка	центр города, жилая и общественно-деловая застройка	индустриальный микрорайон многоэтажной застройки	центр города, жилая и общественно-деловая застройка	центр города, жилая и общественно-деловая застройка	удалено от центра города, среднеэтажная производственная (промышленная) застройка
Сопоставимость по местоположению относительно района города		сопоставим	требуется поправка на местоположение	сопоставим	сопоставим	требуется поправка на местоположение
Объект, тип	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание
Сопоставимость по типу		сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим

Состав объекта	Нежилое здание (земельный участок и собственность)	Нежилое здание (земельный участок и собственность)	Нежилое здание (земельный участок и собственность)	Нежилое здание (земельный участок и собственность)	Нежилое здание (земельный участок и собственность)	Нежилое здание (земельный участок и собственность)
Сопоставимость по составу		Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим
Сегмент рынка	нежилое здание в коммерческих целях (для офисных целей)	здание свободного назначения	пристроен ное назначение торгового назначения	Здание жилищного назначения (свободное назначение) 45:26:0704 11:303	Здание жилищного назначения (свободное назначение) 45:26:0704 06:047	Здание жилищного назначения (свободное назначение) 45:26:0702 01:04
Сопоставимость по сегменту рынка		сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим
Вариант использования	офисное здание с коммерческим назначением (офис квартал для размещения офисов)	торгово- офисное	торгово- офисное	торгово- офисное	торгово- офисное	офисное
Сопоставимость по использованию		сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Сопоставимость по передаваемым правам условия финансирования		сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим
Условия продажи	Рыночная стоимость	Цена предложения на открытом рынке	Цена предложения на открытом рынке	Цена предложения на открытом рынке	Цена предложения на открытом рынке	Цена предложения на открытом рынке
Сопоставимость по условиям продажи		Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Общая площадь здания (жилищная), кв.м	321,6	460	190	187,7	239,2	254,5
Сопоставимость по площади		Требуется корректировка на площадь	Требуется корректировка на площадь	Требуется корректировка на площадь	Требуется корректировка на площадь	Требуется корректировка на площадь
Удобность	1+ малая	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Сопоставимость по удобности		сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим	сопоставим
Цена предложения, руб.	-	1200000	400000	620000	1335000	560000
Цена 1 кв.м.	-	3000	1736	3303	5703	1964
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Заключено в офисе на 30.07/2022

Тютрин А.А.



Дата предложения	30.06.2022	актуально на дату проведения экспертизы	актуально на дату проведения экспертизы	актуально на дату проведения экспертизы	актуально на дату проведения экспертизы	актуально на дату проведения экспертизы
парковка	среднеформенная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	Кирпич, металлоконструкции, деревянная обрешетка и облицовка	кирпич	Кирпич, жб панель	панель, облицовка кирпичом	облицовка панелями	кирпич
Сопоставимость по Материалу стен		сопоставим	сопоставим	сопоставим	требуется поправка	сопоставим
Наличие отопления	отсутствует	отопляется	отопляется	отопляется	отопляется	отопляется
Финансовое состояние объекта	Восстановление строки с учетом повреждений в соответствии со степенью готовности здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Сопоставимость по Физическому состоянию		требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка
Состояние отделки	отделка помещений и отсутствует, ремонт помещений №2-4 выполнен, частично повреждена отделка помещений, требуется ремонт и инженерных коммуникаций	повышен и уровень ремонта, состояние хорошее	повышен и уровень ремонта, состояние хорошее	повышен и уровень ремонта, состояние хорошее	отличное состояние, выполнен ремонт	требуется проведение комплексного ремонта, отделка помещений старая "советская", требуется проведение работ по замене окон и ремонту кровли
Сопоставимость по Состоянию мебели		требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка	требуется поправка
Решение эксперта о необходимости использования аналога в расчетах		объект принят для расчета, требуется поправка по физическим и ценовым показателям	объект принят для расчета, требуется поправка по физическим и ценовым показателям	объект принят для расчета, требуется поправка по физическим и ценовым показателям	объект принят для расчета, требуется поправка по физическим и ценовым показателям	объект принят для расчета, требуется поправка по физическим и ценовым показателям

Наличие того факта, что объектом оценки выступает единый объект недвижимости (здание и земельный участок), при этом аналоги также выступают в качестве самостоятельных единых объектов (здание и земельный участок).

У представленных объектов сравнения передаваемые права собственности (полное право, кроме аналога по адресу: Шадрицк. Привокзальная площадь, 11- право аренды – требуется поправка, однако земельный участок в натуре не выделен и не размежеван, данные в Росреестре указывают на принадлежность участка к более крупному участку с расположением нескольких зданий 45:26:070202:4, поэтому для целей определения стоимости объект рассмотрен без учета фактора земельного участка, т.к. при отчуждении (продаже) данного здания права на участок останутся у собственника всего земельного участка, а приход платы за аренду земельного



Заключение эксперта ЭОБ-07/2022

Тютрин А.А./

участка будет являться эксплуатационным расходом на текущее содержание объекта), условия финансирования (рыночные), условия продажи (рыночные), рыночные условия (дата продажи), являются аналогичными, поэтому корректировки по этим показателям не проводятся.

Таблица 12 - Расчет стоимости объекта недвижимости

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5
Адрес, район	Нежилая здание, кадастровый номер: 45:26:070325 185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65%, находящегося по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 900	Курган, б. Солженицын, 14	Шадринск, ул. Урицкого, 49	Шадринск, ул. Пролетарская 76/1	Шадринск, Пролетарская, 11	Шадринск, ул. Воиновской 20А
Площадь, кв.м.	412,6	190	187,7	334,2	254,5	310
Цена объекта - аналог, руб.	определяется	9 000 000	6 200 000	12 350 000	5 000 000	12 000 000
Поправка на местоположение относительно областного центра		0,72	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		6 480 000	6 200 000	12 350 000	5 000 000	12 000 000
Местоположение относительно центра населенного пункта	Центральная, историческая часть населенного пункта	спальный район многоэтажной застройки	центральная, историческая часть населенного пункта	центральная, историческая часть населенного пункта	промышленная	центральная, историческая часть населенного пункта
Поправка на местоположение относительно центра населенного пункта		1,20	1,00	1,00	1,37	1,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		7 776 000	6 200 000	12 350 000	6 850 000	12 000 000
Площадь прилегающего участка	1455	309	228	300	0	227
Права на прилегающий участок	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Стоимость прилегающего участка		735 960	543 780	1 383 300	0	551 391
Историческая стоимость объекта капитального строительства, без учета стоимости права на земельный участок		7 039 033	3 636 120	11 966 700	6 850 000	11 438 605
Стоимость 1 кв.м., руб. характер финансовых расчетов		37048	30134	51096	26916	28647
Корректировки		1	2	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		37048	30134	51096	26916	28647
Технические	отделка помещений отсутствует, ремонт помещений №2-4 бюджетный, частично поврежден вследствие действия оборудования и инженерных коммуникаций	экономичный ремонт	капитальный ремонт	отличное состояние, современный ремонт	капитальный ремонт	капитальный ремонт
Корректировка		-5610	-5610	-10938	-3713	-5610

Заключение эксперта 308-07/2022

Лютин А.А./

Цена после корректировки, руб.		31438	24524	40158	21203	23037
Условия продажи (уточнить)		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		-11,50%	11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Дата продажи (предложения)	22.12.2021	актуально на дату экспертизы	актуально на дату экспертизы	актуально на дату экспертизы	актуально на дату экспертизы	актуально на дату экспертизы
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Права собственности на недвижимость	Собственность	Собственно сть	Собственно сть	Собственно сть	Собственно сть	Собственно сть
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Разрешенное использование	официальное здание с полным гаражом (после ввода в эксплуатацию)	торговое офисное	торговое офисное	торговое офисное	офисное	торговое офисное
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Фактическое использование	не эксплуатируется	торговые площади	торговые площади	торговые площади	не эксплуатиру ется	торговые площади
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Классификация недвижимости расположения объекта	нежилые здания	нежилые здания	нежилые здания	нежилые здания	нежилые здания	нежилые здания
Корректировка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Полное описание строения/отделыва ния/отделочных работ	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка на наличие земельного участка		1	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	35540	20535	20388
Материал стен	Кирпич, металлоконструкции, деревянная обрешетка магсардных стен	Кирпич, ж/б панель	пеноблоки, обложены кирпичем	газоблок панели	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен		1	1	1,27	1	1
Цена после корректировки, руб.		27823	21704	45136	20535	20388
Конфигурация	не используется	Присутств ует	Присутств ует	Присутств ует	Присутств ует	Присутств ует
Корректировка		0,77	0,77	0,77	0,77	0,77
Цена после корректировки, руб.		21424	16712	34755	15812	15699
Финансовое состояние	неожидаемое строительством - понижение качества по степени изношенности здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Заключение эксперта ЭОБ-07/2022

Лютин А.А./

Корректировка	поправка на 35 готовности УНС	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Цена после корректировки, руб.		13926	10863	22501	10278	10204
Этап расчетов	1-й этап	1,2	1,2	1	1,2	1,2
Корректировка		1	1	0,8	1	1
Цена после корректировки, руб.		13926	10863	20332	10278	10204
Удешевление	421,6	190	187,7	214,2	254,5	200
Корректировка, руб.		0,915	0,913	0,936	0,915	0,994
Цена после корректировки, руб.		12737	9922	19036	9713	10144
Скорректированная корректировка		8	6	-	6	6
Полная стоимость корректировки	26					
Вексель коэффициент		0,2308	0,2564	отклон от предлога	0,2564	0,2564
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		2939	2544	-	2491	2601
Итого стоимость 1 кв.м. руб.		10575				
Стоимость объекта, руб.		4 363 224				
Стоимость объекта (округленно), руб.		4 363 000				

Ниже приведен обзор расчета примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Внесение корректировок

1. Передаваемые права. Объект оценки находится на праве собственности, как и объекты-аналоги, корректировка по данному фактору не проводилась.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости», выущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 году, авторы: Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2», стр. 68, таблица 12 поправка на передаваемые права на земельный участок не определялась.

[illegible]

Вспомогательные материалы: 1. С. 10-11, 13-14, 16-17, 19-20, 22-23, 25-26, 28-29, 31-32, 34-35, 37-38, 40-41, 43-44, 46-47, 49-50, 52-53, 55-56, 58-59, 61-62, 64-65, 67-68, 70-71, 73-74, 76-77, 79-80, 82-83, 85-86, 88-89, 91-92, 94-95, 97-98, 100-101, 103-104, 106-107, 109-110, 112-113, 115-116, 118-119, 121-122, 124-125, 127-128, 130-131, 133-134, 136-137, 139-140, 142-143, 145-146, 148-149, 151-152, 154-155, 157-158, 160-161, 163-164, 166-167, 169-170, 172-173, 175-176, 178-179, 181-182, 184-185, 187-188, 190-191, 193-194, 196-197, 199-200, 202-203, 205-206, 208-209, 211-212, 214-215, 217-218, 220-221, 223-224, 226-227, 229-230, 232-233, 235-236, 238-239, 241-242, 244-245, 247-248, 250-251, 253-254, 256-257, 259-260, 262-263, 265-266, 268-269, 271-272, 274-275, 277-278, 280-281, 283-284, 286-287, 289-290, 292-293, 295-296, 298-299, 301-302, 304-305, 307-308, 310-311, 313-314, 316-317, 319-320, 322-323, 325-326, 328-329, 331-332, 334-335, 337-338, 340-341, 343-344, 346-347, 349-350, 352-353, 355-356, 358-359, 361-362, 364-365, 367-368, 370-371, 373-374, 376-377, 379-380, 382-383, 385-386, 388-389, 391-392, 394-395, 397-398, 400-401, 403-404, 406-407, 409-410, 412-413, 415-416, 418-419, 421-422, 424-425, 427-428, 430-431, 433-434, 436-437, 439-440, 442-443, 445-446, 448-449, 451-452, 454-455, 457-458, 460-461, 463-464, 466-467, 469-470, 472-473, 475-476, 478-479, 481-482, 484-485, 487-488, 490-491, 493-494, 496-497, 499-500, 502-503, 505-506, 508-509, 511-512, 514-515, 517-518, 520-521, 523-524, 526-527, 529-530, 532-533, 535-536, 538-539, 541-542, 544-545, 547-548, 550-551, 553-554, 556-557, 559-560, 562-563, 565-566, 568-569, 571-572, 574-575, 577-578, 580-581, 583-584, 586-587, 589-590, 592-593, 595-596, 598-599, 601-602, 604-605, 607-608, 610-611, 613-614, 616-617, 619-620, 622-623, 625-626, 628-629, 631-632, 634-635, 637-638, 640-641, 643-644, 646-647, 649-650, 652-653, 655-656, 658-659, 661-662, 664-665, 667-668, 670-671, 673-674, 676-677, 679-680, 682-683, 685-686, 688-689, 691-692, 694-695, 697-698, 700-701, 703-704, 706-707, 709-710, 712-713, 715-716, 718-719, 721-722, 724-725, 727-728, 730-731, 733-734, 736-737, 739-740, 742-743, 745-746, 748-749, 751-752, 754-755, 757-758, 760-761, 763-764, 766-767, 769-770, 772-773, 775-776, 778-779, 781-782, 784-785, 787-788, 790-791, 793-794, 796-797, 799-800, 802-803, 805-806, 808-809, 811-812, 814-815, 817-818, 820-821, 823-824, 826-827, 829-830, 832-833, 835-836, 838-839, 841-842, 844-845, 847-848, 850-851, 853-854, 856-857, 859-860, 862-863, 865-866, 868-869, 871-872, 874-875, 877-878, 880-881, 883-884, 886-887, 889-890, 892-893, 895-896, 898-899, 901-902, 904-905, 907-908, 910-911, 913-914, 916-917, 919-920, 922-923, 925-926, 928-929, 931-932, 934-935, 937-938, 940-941, 943-944, 946-947, 949-950, 952-953, 955-956, 958-959, 961-962, 964-965, 967-968, 970-971, 973-974, 976-977, 979-980, 982-983, 985-986, 988-989, 991-992, 994-995, 997-998, 1000-1001, 1003-1004, 1006-1007, 1009-1010, 1012-1013, 1015-1016, 1018-1019, 1021-1022, 1024-1025, 1027-1028, 1030-1031, 1033-1034, 1036-1037, 1039-1040, 1042-1043, 1045-1046, 1048-1049, 1051-1052, 1054-1055, 1057-1058, 1060-1061, 1063-1064, 1066-1067, 1069-1070, 1072-1073, 1075-1076, 1078-1079, 1081-1082, 1084-1085, 1087-1088, 1090-1091, 1093-1094, 1096-1097, 1099-1100, 1102-1103, 1105-1106, 1108-1109, 1111-1112, 1114-1115, 1117-1118, 1120-1121, 1123-1124, 1126-1127, 1129-1130, 1132-1133, 1135-1136, 1138-1139, 1141-1142, 1144-1145, 1147-1148, 1150-1151, 1153-1154, 1156-1157, 1159-1160, 1162-1163, 1165-1166, 1168-1169, 1171-1172, 1174-1175, 1177-1178, 1180-1181, 1183-1184, 1186-1187, 1189-1190, 1192-1193, 1195-1196, 1198-1199, 1201-1202, 1204-1205, 1207-1208, 1210-1211, 1213-1214, 1216-1217, 1219-1220, 1222-1223, 1225-1226, 1228-1229, 1231-1232, 1234-1235, 1237-1238, 1240-1241, 1243-1244, 1246-1247, 1249-1250, 1252-1253, 1255-1256, 1258-1259, 1261-1262, 1264-1265, 1267-1268, 1270-1271, 1273-1274, 1276-1277, 1279-1280, 1282-1283, 1285-1286, 1288-1289, 1291-1292, 1294-1295, 1297-1298, 1299-1300, 1302-1303, 1305-1306, 1308-1309, 1311-1312, 1314-1315, 1317

[illegible]

3. **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продаж, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Факт сделки (уторговывание).

Для расчета стоимости используются цены предложений на дату оценки, что требует анализа условий перехода от цены предложения к цене сделки.

Ниже в таблице приведен диапазон скидок, взятый из «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 276

По заяв. № 100/2022 от 07.07.2022
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12

Офисно-торговая недвижимость
и объекты недвижимости



Средняя рыночная
цена

Согласно п. 10 ст. 34 Федерального закона от 29.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 10 ст. 34 Федерального закона от 29.07.2017 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Таблица 2.1.6. Величина корректировки на факт сделки купли-продажи объектов недвижимости, расположенных в г. Москве, в пределах 1000 кв. м

Виды объектов	Средняя рыночная цена	Величина корректировки
1. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
2. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
3. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
4. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
5. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
6. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
7. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
8. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
9. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%
10. Объекты недвижимости, расположенные в г. Москве, в пределах 1000 кв. м	1,0%	1,0%

Величина корректировки на факт сделки купли-продажи объектов недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса, определены в размере -11,5%.

5. Время продажи/предложения.

Характер финансовых расчетов (условия финансирования). Применяется для объектов с ипотечным долгом, льготным налогообложением. Отражает нетипичные условия отношений между покупателем и продавцом. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на характер финансовых расчетов не применяется.

Время продажи. Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки проходит значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться с учетом общей тенденции на рынке недвижимости.

В соответствии с п. 8 ФСО 1 оценщик не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки, таким образом, информация до даты проведения оценки может быть использована. Согласно книге «Анализ ФСО №7. Оценка недвижимости. Вопросы и ответы», Е. Кержаева (<https://kerzhayev.ru/ocenka/pravdenie-rynchnogo-analiza-na-proshedshie-daty-analiz-perazvitogo-rynka-analiz-rynka-buchetom-spezializirovannykh-obektov.html>), оценщик вправе использовать в качестве аналогов цены предложений, выставленных на продажу раньше даты оценки, с применением соответствующей корректировки.

Предложения объектов-аналогов № 1-4 были выставлены на рынке раньше даты

Заключение эксперта 008-07/2022



Лютин А.А./

Подпись: Л.А. Лойфер
Директор ООО «ЦЭО»

**Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов**



Средняя рыночная
цена за кв.м

Средняя рыночная цена за кв.м (по состоянию на 01.01.2021 г.)	
Наименование объекта и его характеристика	
Литеры объектов недвижимости	Здание административного назначения, расположенное в центре города, вблизи от железнодорожного вокзала. Здание имеет несколько этажей, оборудовано лифтами, санузлами, системой вентиляции. В здании расположены различные помещения: кабинеты, залы, склады. Здание находится в хорошем состоянии, требует минимальных вложений в ремонт и обслуживание.
Владельцы предметных объектов	Объекты принадлежат ООО «ЦЭО». Объекты используются для размещения складов, складского назначения. Объекты находятся в хорошем состоянии, требуют минимальных вложений в ремонт и обслуживание.
Наименование предметных объектов	Здание административного назначения, расположенное в центре города, вблизи от железнодорожного вокзала. Здание имеет несколько этажей, оборудовано лифтами, санузлами, системой вентиляции. В здании расположены различные помещения: кабинеты, залы, склады. Здание находится в хорошем состоянии, требует минимальных вложений в ремонт и обслуживание.
Средняя рыночная цена за кв.м	Средняя рыночная цена за кв.м составляет 1,083-1,2, аналога №4 - 1,073-1,37, аналога №2,3,5 - сопоставимы объекту оценки.

Привязки, в соответствии со сборником «Справочник оценщика недвижимости 2021
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским
центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лойфер Л.А. стр. 148
распределены следующим образом, для аналога №1: 1/0,83=1,2, аналога №4 - 1/0,73=1,37,
аналога №2,3,5 - сопоставимы объекту оценки.

Заключено в срок 30.06-07/2022


Лютрин А.А.



Рейтинг А.А. Лейфера
Данная информация имеет для вас значение

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов



Среднеотчетная
поправка

Указано, что в таблице приведены коэффициенты, применяемые к базисной стоимости объекта, исходя из его характеристик, отличных от характеристик объектов, включенных в таблицу.

Матрица коэффициентов

Таблица 90. Матрица соотношений характеристик объектов
офисно-торговой недвижимости, на которую применяется
"Метод сопоставимых продаж" (таблица 89), с объектами, включенными
в таблицу 90, с 01.01.2021 года.

Характеристика	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки
Матрица соотношений характеристик объектов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98

Таблица 91. Матрица соотношений характеристик объектов
офисно-торговой недвижимости, на которую применяется
"Метод сопоставимых продаж" (таблица 89), с объектами, включенными
в таблицу 91, с 01.01.2021 года.

Характеристика	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки	Коэффициент поправки
Матрица соотношений характеристик объектов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00
Матрица соотношений характеристик объектов	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98

146

Тип объекта

Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Корректировка вносится на основании данных справочника -0,9 в случае если рассматривается помещение в здании в качестве аналога. Все объекты отдельно-стоящие здания – поправка не применяется.

Ниже в таблице приведен диапазон скидок, взятый «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер А.А. стр. 214



Заключение эксперта Э08-07/2022

Тютрин А.А.

100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м
Дополнительная информация: 500 кв. м

Офисно-торговая недвижимость
и складские типы объектов



Справочный
материал

Утверждено: 08.08.2022. Подписано: 08.08.2022. Подпись: [подпись]

Данные в таблице являются ориентировочными и не являются
обязательными. Они могут измениться в зависимости от
уточнения данных, полученных в процессе обследования
объекта. В таблице приведены данные о состоянии объекта
на момент обследования. Данные могут измениться в
зависимости от времени и обстоятельств.

Наименование объекта	Средняя стоимость	Дополнительная информация
Объект 1: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100
Объект 2: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100
Объект 3: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100

Данные в таблице являются ориентировочными и не являются
обязательными. Они могут измениться в зависимости от
уточнения данных, полученных в процессе обследования
объекта. В таблице приведены данные о состоянии объекта
на момент обследования. Данные могут измениться в
зависимости от времени и обстоятельств.

Наименование объекта	Средняя стоимость	Дополнительная информация
Объект 1: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100
Объект 2: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100
Объект 3: 100 кв. м, 100 кв. м, 100 кв. м	100	100

7 Классификация объекта торговой недвижимости

Исправка принята на основании сборника «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. Описание классификации объектов приведено на стр. 240, объекты сопоставимы по категории зданий расположения.

Заключение эксперта 308-07/2022

[подпись]
Тютрин А.А.



ООО «Бюро независимой экспертизы,
оценки и бизнес-планирования»
Долгостроительный проезд, д. 500, г. Москва

Офисно-торговая недвижимость
и объекты для бизнеса



Средняя оценка
1000000

Средняя оценка по результатам анализа объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

Таблица 172. Матрица коэффициентов - Оценка объектов недвижимости
показателям качества. Оценка объектов недвижимости по 100 баллам

	Класс А	Класс В	Класс С
Класс А	1.00	1.15	1.30
Класс В	0.85	1.00	1.15
Класс С	0.70	0.85	1.00

Таблица 173. Матрица коэффициентов - Оценка объектов недвижимости
показателям качества. Оценка объектов недвижимости по 100 баллам

	Класс А	Класс В	Класс С
Класс А	1.00	1.15	1.30
Класс В	0.85	1.00	1.15
Класс С	0.70	0.85	1.00

Средняя оценка по результатам анализа объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

Таблица 167. Матрица коэффициентов - Оценка объектов недвижимости

Класс	Описание
Класс А	Объекты недвижимости, имеющие высокую степень качества, соответствующую требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования».
Класс В	Объекты недвижимости, имеющие среднюю степень качества, соответствующую требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования».
Класс С	Объекты недвижимости, имеющие низкую степень качества, соответствующую требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования».
Класс Д	Объекты недвижимости, имеющие очень низкую степень качества, соответствующую требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования».

Средняя оценка по результатам анализа объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

Средняя оценка по результатам анализа объектов недвижимости, находящихся в собственности ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

В 3-м этаже расположения.

Объект экспертизы имеет в наземной части 1 этаж и мансардный этаж (приравнен

Заключение эксперта ЭОВ-07/2022

Дюдин А.А.

для целей экспертизы ко 2-му этажу), аналог №1-5 – имеют наземные первый и второй этажи. Поправка не применялась для аналогов 1,2,4,5.

Справочника оценщика недвижимости 2021, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 232

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Лейфер Л.А. Лейфер Л.А.

Лейфер Л.А. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика

Таблица 1.25. Коэффициенты поправки на различия в размерах помещений и в количестве этажей объектов оценки и объектов-аналогов

Таблица 1.26. Коэффициенты поправки на различия в размерах помещений и в количестве этажей объектов оценки и объектов-аналогов

Таблица 1.27. Коэффициенты поправки на различия в размерах помещений и в количестве этажей объектов оценки и объектов-аналогов

Для аналога №3 поправка принята в размере 0,9 (одноэтажное здание).

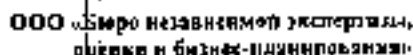
9 Материал стен.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4,5 расположены в кирпичных/бетонных зданиях, аналог №3 в зданиях с основным материалом стен - сэндвич-панели. По принципу аналогии, используя Справочника оценщика недвижимости 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 148 (ввиду отсутствия указанной информации в сборнике Лейфера Офисно-торговой недвижимости)

Т.е. поправка принята в размере $1/0,79=1,27$ к аналогу №3.

Заключение эксперта 308-07/2022

Тюрин А.А.



Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов

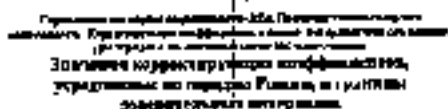


Таблица 35

[illegible]

10 Наличие отолпленил

В данном случае объект оценки не находит аналогов, а аналоги отталкиваются. Поправка принята по принципу аналогии, используя Справочника оценщика недвижимости 2021. Проксимитивно-скальная недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 141 (ввиду отсутствия указанной информации в сборнике Лейфера Офисно-торговой недвижимости) в размере 0,77.



ЛЮТИН А.А.



Производственно-складская
недвижимость и сходные типы объектов



Объект недвижимости оценивается МКЦ. Целевая функция
оценки: определение рыночной стоимости для продажи объекта.
Для оценки рыночной стоимости объекта МКЦ.
Задача и эффект: в результате, информация,
уже доступная на территории России, и границы
данных МКЦ, информация

Таблица 301

Наименование корректировки	Степень поправки	Корректируемый коэффициент
Степень влияния на рыночную стоимость объекта аналогов объектов с разными характеристиками объектов	0,11	0,12
Степень влияния на рыночную стоимость объекта аналогов объектов с разными характеристиками объектов	0,12	0,13

Границы рыночной стоимости объектов, находящихся
на территории России

Таблица 31

Наименование корректировки	Степень поправки	Корректируемый коэффициент
Степень влияния на рыночную стоимость объекта аналогов объектов с разными характеристиками объектов	0,11	0,12
Степень влияния на рыночную стоимость объекта аналогов объектов с разными характеристиками объектов	0,12	0,13

148

11 Площадь.

Корректировки на масштаб объекта. Размер объекта недвижимости влияет на стоимость 1 кв.м. в обратно пропорциональной зависимости: чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за 1 кв.м.

Площади объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. Таким образом, требуется проведение корректировки на площадь. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки

корректировка на площадь рассчитывалась по формуле³:

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a} \right)^n$$

Где:

- K_s — коэффициент корректировки рыночной стоимости на общую площадь;
- S_o — общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;
- S_a — общая площадь аналогового по остальным параметрам объекта, кв.м;
- n — коэффициент торможения.

Коэффициент торможения принят «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским

³ «Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приволжским регионом финансового мониторинга и оценки 2021 году, автор: Ленфев Л.А. стр. 203
Заключенная экспертиза ЭОВ-07/2022

Ленфев Л.А.

центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 209 в размере -0,112

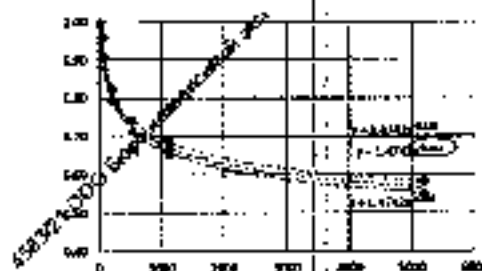
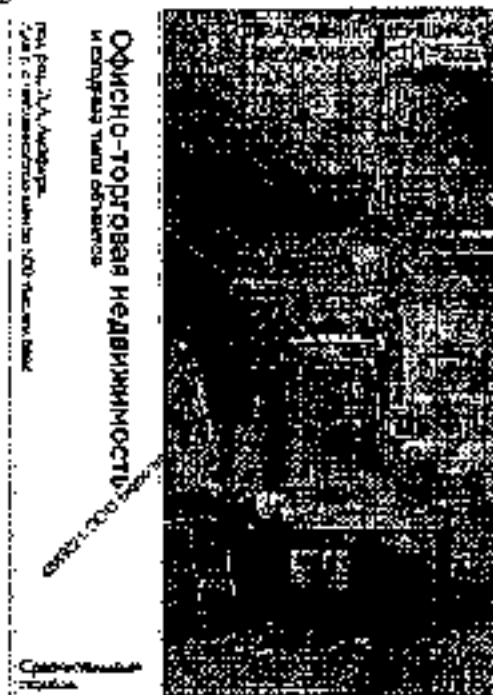


Рисунок 75. Зависимость коэффициента от площади участка
путем сравнения объектов, продава с площадью участка до
600 гектаров, при продаже. Дискретный вариант.

209

Таким образом, корректировка на масштаб составит:

Для объекта-аналога № 1: $(421,6/190)^{0,112}=0,915$

Для объекта-аналога № 2: $(421,6/187,7)^{0,112}=0,913$

Для объекта-аналога № 3: $(421,6/234,2)^{0,112}=0,936$

Для объекта-аналога № 4: $(421,6/254,5)^{0,112}=0,945$

Для объекта-аналога № 5: $(421,6/400)^{0,112}=0,994$

12 Наличие земельного участка

Вносимые корректировки.

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. Анализ предложений по продаже земельных участков показывает, что стоимость земельного участка находится в прямопропорциональной зависимости от его площади. Поэтому для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость одного квадратного метра земельного участка.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки (п. 22 (е) ФСО № 7).

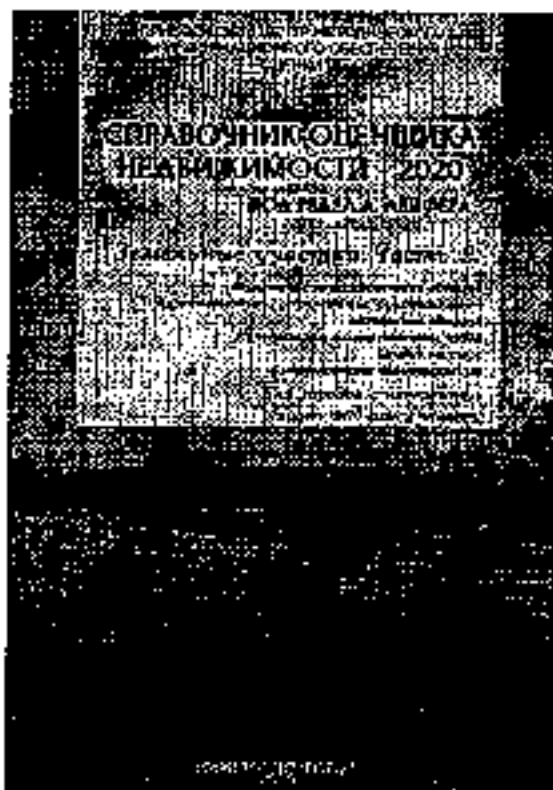
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между

аффилированными лицами, иные условия);

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Условия продажи (уторгование). Для расчета стоимости земельного участка используются цены предложений на дату оценки, что требует анализа условий перехода от цены предложения к цене сделки.

Ниже в таблице приведен диапазон скидок, взятый из «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 году, авторы: Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2», стр. 190, таблица 74.



Справочник оценщика недвижимости 2020. Автор: Лейфер Л.А. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.

13.2. Значения скидок на торгах аукционным
данным

13.2.1. Рекомендованная величина скидок

Значения скидок на торгах аукционным
данным России, в процентах от первоначальной
оценки

Таблица 74

Вид объекта	Рекомендованная величина скидок	
	Средняя	Максимальная
1. Земельный участок под аукционным торгом	10,0%	10,0%
2. Земельный участок под аукционным торгом с обязательством застройки	10,0%	10,0%
3. Земельный участок под аукционным торгом с обязательством застройки	10,0%	10,0%
4. Земельный участок под аукционным торгом с обязательством застройки	10,0%	10,0%
5. Земельный участок под аукционным торгом с обязательством застройки	10,0%	10,0%
6. Земельный участок под аукционным торгом с обязательством застройки	10,0%	10,0%

1583331 ООО «Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования»

Таким образом, Оценщик в расчете для объекта оценки применил поправку на уторгование в размере $1 \cdot 10,1\% = 0,899$.

Заключение № 008-07/2022

Лейфер Л.А.

Право долгосрочной аренды. Вид права на земельный участок в объявлении определен как собственность. Объект оценки на правах собственности. Поправка не применялась.

Характер финансовых расчетов (условия финансирования). Применяется для объектов с ипотечным долгом, льготным налогообложением. Отражает типичные условия отношений между покупателем и продавцом. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на характер финансовых расчетов не применялась.

Время продажи. Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки проходит значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться с учетом общей тенденции на рынке недвижимости.

В соответствии с п. 8 ФСО 1 оценщик не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки, таким образом, информация до даты проведения оценки может быть использована. Согласно книге «Анализ ФСО №7. Оценка недвижимости. Вопросы и ответы», Е. Кержаева, оценщик вправе использовать в качестве аналогов цены предложений, выставленных на продажу раньше даты оценки, с применением соответствующей корректировки. Все объявления о продаже объектов актуальны на дату экспертизы, т.е. поправка на время продажи не применялась.

Местоположение в пределах города является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения.

Объект оценки расположен, как и аналог №1 в центральной части населенного пункта, аналоги №2-3 в районе города спальной многоэтажной застройки, аналог №4 в районе расположения крупных автодорог города.

Ниже в таблице приведен диапазон скидок на местоположение в пределах города, взятый из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек», стр. 133, таблица 41 автор: Лейфер, И.А.





Справочник оценщика недвижимости-2020. Методический курс 1
Пособие для подготовки специалистов в области оценки
недвижимости. Методическое пособие к курсу 1
Закон и в соответствии с требованиями
установлено в городах России, в городах
экспертных организаций

Таблица 12

Средняя цена за единицу услуги на рынке (средняя) и средняя стоимость услуги	Средняя цена за единицу	Дисконт или скидка
1. Услуги по оценке	1,00	0,00
2. Услуги по оценке	1,00	0,00
3. Услуги по оценке	1,00	0,00
4. Услуги по оценке	1,00	0,00
5. Услуги по оценке	1,00	0,00
6. Услуги по оценке	1,00	0,00
7. Услуги по оценке	1,00	0,00
8. Услуги по оценке	1,00	0,00
9. Услуги по оценке	1,00	0,00
10. Услуги по оценке	1,00	0,00
11. Услуги по оценке	1,00	0,00
12. Услуги по оценке	1,00	0,00
13. Услуги по оценке	1,00	0,00
14. Услуги по оценке	1,00	0,00
15. Услуги по оценке	1,00	0,00
16. Услуги по оценке	1,00	0,00
17. Услуги по оценке	1,00	0,00
18. Услуги по оценке	1,00	0,00
19. Услуги по оценке	1,00	0,00
20. Услуги по оценке	1,00	0,00
21. Услуги по оценке	1,00	0,00
22. Услуги по оценке	1,00	0,00
23. Услуги по оценке	1,00	0,00
24. Услуги по оценке	1,00	0,00
25. Услуги по оценке	1,00	0,00
26. Услуги по оценке	1,00	0,00
27. Услуги по оценке	1,00	0,00
28. Услуги по оценке	1,00	0,00
29. Услуги по оценке	1,00	0,00
30. Услуги по оценке	1,00	0,00
31. Услуги по оценке	1,00	0,00
32. Услуги по оценке	1,00	0,00
33. Услуги по оценке	1,00	0,00
34. Услуги по оценке	1,00	0,00
35. Услуги по оценке	1,00	0,00
36. Услуги по оценке	1,00	0,00
37. Услуги по оценке	1,00	0,00
38. Услуги по оценке	1,00	0,00
39. Услуги по оценке	1,00	0,00
40. Услуги по оценке	1,00	0,00
41. Услуги по оценке	1,00	0,00
42. Услуги по оценке	1,00	0,00
43. Услуги по оценке	1,00	0,00
44. Услуги по оценке	1,00	0,00
45. Услуги по оценке	1,00	0,00
46. Услуги по оценке	1,00	0,00
47. Услуги по оценке	1,00	0,00
48. Услуги по оценке	1,00	0,00
49. Услуги по оценке	1,00	0,00
50. Услуги по оценке	1,00	0,00
51. Услуги по оценке	1,00	0,00
52. Услуги по оценке	1,00	0,00
53. Услуги по оценке	1,00	0,00
54. Услуги по оценке	1,00	0,00
55. Услуги по оценке	1,00	0,00
56. Услуги по оценке	1,00	0,00
57. Услуги по оценке	1,00	0,00
58. Услуги по оценке	1,00	0,00
59. Услуги по оценке	1,00	0,00
60. Услуги по оценке	1,00	0,00
61. Услуги по оценке	1,00	0,00
62. Услуги по оценке	1,00	0,00
63. Услуги по оценке	1,00	0,00
64. Услуги по оценке	1,00	0,00
65. Услуги по оценке	1,00	0,00
66. Услуги по оценке	1,00	0,00
67. Услуги по оценке	1,00	0,00
68. Услуги по оценке	1,00	0,00
69. Услуги по оценке	1,00	0,00
70. Услуги по оценке	1,00	0,00
71. Услуги по оценке	1,00	0,00
72. Услуги по оценке	1,00	0,00
73. Услуги по оценке	1,00	0,00
74. Услуги по оценке	1,00	0,00
75. Услуги по оценке	1,00	0,00
76. Услуги по оценке	1,00	0,00
77. Услуги по оценке	1,00	0,00
78. Услуги по оценке	1,00	0,00
79. Услуги по оценке	1,00	0,00
80. Услуги по оценке	1,00	0,00
81. Услуги по оценке	1,00	0,00
82. Услуги по оценке	1,00	0,00
83. Услуги по оценке	1,00	0,00
84. Услуги по оценке	1,00	0,00
85. Услуги по оценке	1,00	0,00
86. Услуги по оценке	1,00	0,00
87. Услуги по оценке	1,00	0,00
88. Услуги по оценке	1,00	0,00
89. Услуги по оценке	1,00	0,00
90. Услуги по оценке	1,00	0,00
91. Услуги по оценке	1,00	0,00
92. Услуги по оценке	1,00	0,00
93. Услуги по оценке	1,00	0,00
94. Услуги по оценке	1,00	0,00
95. Услуги по оценке	1,00	0,00
96. Услуги по оценке	1,00	0,00
97. Услуги по оценке	1,00	0,00
98. Услуги по оценке	1,00	0,00
99. Услуги по оценке	1,00	0,00
100. Услуги по оценке	1,00	0,00

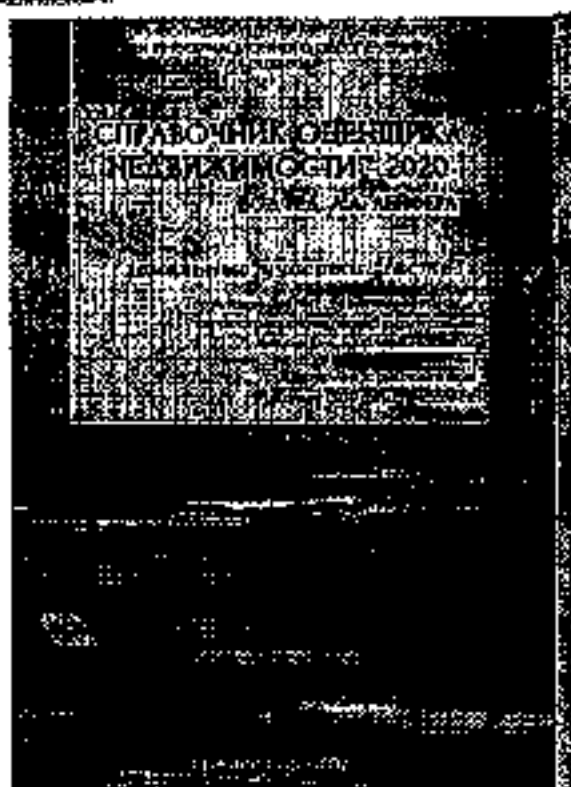
Таким образом, Оценщик в данном расчете применил поправку на местонахождение в пределах города для объектов-аналогов №2,3 в размере $1/0,77 = 1,30$, аналога №4 – $1/0,8=1,25$.

Местонахождение относительно областного центра

Ниже в таблице приведен диапазон скидок на местонахождение в пределах города, взятый из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек», стр. 79, таблица 14 автор: Лейфер Л.А.

Заключение эксперта 308-07/2022

Тютрин Л.А.



Согласно определению, данному в УДЗ, "информация" — это
 "содержание сообщения, которое передается посредством средств связи"
 (статья 1). Однако, как мы увидим, это определение не является
 исчерпывающим, так как информация может быть передана и без
 использования средств связи.

[illegible]

Для аналога Z-4 принята в размере 0,71, аналога №1 – 0,71/0,60–1,18

Коммуникации. В соответствии с ФСО № 7, утвержденного приказом «Министерства экономического развития и торговли РФ» 25 сентября 2014 года, определение рыночной стоимости земельного участка для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается без учета обременений и улучшений. Соответственно, имеющиеся на нем инженерные сети коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться. Однако важна сама возможность подключения к коммуникациям.

На возможность подключения коммуникаций влияет место нахождения участка и его удаление от возможных точек подключения.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в жилых и общественно-деловых зонах города Кургана, в их ближайшем окружении находятся административные и торговые здания, жилые дома, которые уже подключены к коммуникациям. Из этого можно сделать вывод, что объекты оценки и аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям, соответственно поправка не применяется.

Вид предполагаемого использования. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в жилых и общественно-деловых зонах своих населенных пунктов. Основные и условные виды разрешенного использования у этих зон включают в себя объекты коммерческого (торгово-офисного) назначения. Таким образом, можно сделать вывод, что характер использования у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим.

Корректировка на выход на красную линию. Все объекты имеют прямой выход из точки расположения объектов и примыкают к ним. Поправка не



Тютрин А.А.

применялась.

Корректировка на масштаб объекта. Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

В Поправки приняты согласно «Справочника оценщика недвижимости», выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 году, автор: Лейфер Л.А., «Земельные участки. Часть 2», стр. 89, таблица 23, в таких случаях автор сборника рекомендует рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости (стр. 88), которая наиболее точно отражает зависимость стоимости 1 кв.м. от площади объекта.

Важная информация. Приведенное в справочнике в методике (см. глава 22-23) распределение корректировок коэффициентов по различным масштабам достаточно условно. Этих коэффициентов достаточно, чтобы приблизительно в материале, тем самым к средней соответствующей динамике масштаба. Поэтому если площадь объекта аналога и площадь объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рассчитывается разделение корректировки на фактор масштаба с использованием степенной зависимости (по формуле 1).

В случае если различия площади объекта оценки и

Для расчета корректировки на площадь была использована степенная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади, взятая из «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 году, автор: Лейфер Л.А., «Земельные участки. Часть 2», стр. 87.

Корректировка определялась по формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}} \right)^k$$

где:

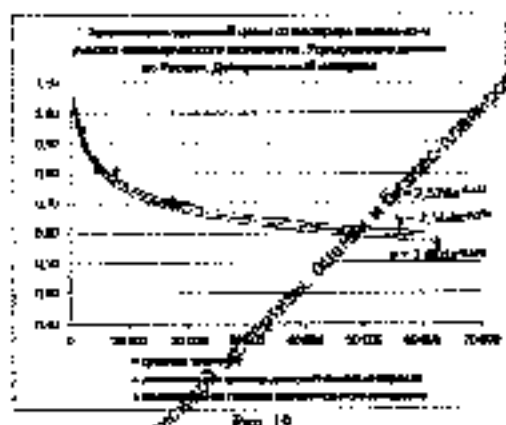
$S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определен согласно «Справочника оценщика недвижимости», выпущенный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2020 году, автор: Лейфер Л.А., «Земельные участки. Часть 2», стр. 96, рис. 19, и составляет в среднем значении для земельных участков коммерческого назначения -0,134.

Титульный лист отчета об оценке №02. Земельный участок. Адрес: М. Тюменский
с кадастровым номером 45:26:070525:8, площадью 1445 кв.м.



Итоговая стоимость объекта, которая определяется величиной
массы (775 кв.м) = (7,75 сотки)

Таким образом, корректировка на масштаб составит:

Для объекта-аналога № 1: $(1455/1259)^{0.134} = 0.981$

Для объекта-аналога № 2: $(1455/1530)^{0.134} = 1.007$

Для объекта-аналога № 3: $(1455/1817)^{0.134} = 1.030$

Для объекта-аналога № 4: $(1455/6900)^{0.134} = 1.232$

Расчет итоговой стоимости объекта оценки на базе скорректированных цен аналогов выполнен с использованием процедуры расчета весовых коэффициентов, широко применяемой в оценочной практике. Методика расчета весовых коэффициентов основана на количестве корректировок вносимых в цену того или иного аналога. Чем больше вносится корректировок, тем больше объект аналог отличается от объекта оценки. Следовательно, **большим** вес должны иметь скорректированные цены тех объектов аналогия, по которым произведена **наименьшее** количество корректировок.

Расчет весовых коэффициентов выполнен по формуле:

$$w_i = \left(1 - \frac{q_i}{\sum_{j=1}^n q_j} \right) \times \frac{1}{n-1}$$

где q_i - число корректировок по i -тому объекту аналогу, n - к-во объектов аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

В таблице ниже приведен расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Земельный участок площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070525:8. Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В

Таблица 14

Заключение эксперта 303-07/2022



Тютрин А.А./

Адрес, район	Земельный участок постройка 1145 кв.м, кадастровый номер: 45-26-070525-8, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 508	Курганская область, р-н. Шумилинский, с. Шумиля, ул. Ленина, д. 48	город Курган, 15 микр.	город Курган, 64 мкр.	город Курган, шоссе им. Тенина
Предполагаемое назначение	для размещения объекта, предназначенного для размещения объектов общественного назначения (магазины, кафе, рестораны)	для проектирования и строительства торгового центра	для размещения зданий универсального назначения	для размещения зданий общественного назначения	для размещения зданий общественного назначения
Кадастровый номер	45-26-070525-8	45-22-030111-2379	45-23-020411-74	45-24-020413-2163	45-09-030402-50
Площадь, кв.м.	1435	1259	1530	1817	5000
Цена объекта - задания, руб.	определяется	3000000	6000000	1000000	10000000
Стоимость 1 кв. руб.		2383	3922	3752	1440
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование		0,899	0,899	0,899	0,899
Цена после корректировки, руб./м²		2142	3526	2474	1303
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./м²		2142	3526	2474	1303
Корректировка на время продажи		1	1	1	1
Цена после корректировки, руб./м²		2142	3526	2474	1303
Местоположение относительно общественного центра	г. Шадринск	г. Шумиля	Гор. Курган	Гор. Курган	Гор. Курган
Корректировка на местоположение и пределы города		1,18	0,71	0,71	0,71
Цена после корректировки, руб./м²		2528	4504	1757	925
Местоположение относительно центра населенного пункта	историческая, центральная часть города	центральная часть	спальный микрорайон высокий этажный	спальный микрорайон высокий этажный	район крупного города, центр
Корректировка на местоположение в пределах города		1	1,3	1,3	1,25
Цена после корректировки, руб./м²		2528	3254	2794	1156

Корректировка на вид предлагаемого (разрешенного) использования	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб. /м²	2520	3254	2284	1156
Корректировка на крайнюю цену	1	1	1	1
Цена после корректировки, руб. /м²	2520	3254	2284	1156
Корректировка на масштаб	0,981	1,007	1,030	1,132
Цена после корректировки, руб. /м²	2478	3276	2353	1421
Количество поправок	3	4	4	4
Общее количество поправок	15			
Клиний коэффициент	0,247	0,244	0,241	0,241
Стоимость 1 м², руб.	661	803	575	348
Итого стоимость 1 м², руб.	2385			
Стоимость земельного участка, руб.	3 470 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость объекта экспертизы, определенная сравнительным подходом, составила:

Земельный участок площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070524:8, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В

3 470 000 (Три миллиона четыреста семьдесят тысяч) рублей 00 коп.

Поправка на стоимость прилегающих земельных участков – объектов-аналогов составила 2 385 рублей за 1 кв.м. площади земельных участков, находящихся на праве собственности.

13 Физическое состояние объекта.

В данном случае корректировка вносится на степень завершенности строительства объекта экспертизы. Т.к. физически объект экспертизы требует дальнейшего ремонта здания до приведения его в эксплуатационное состояние.

6.8 Внутренняя отделка

В данном случае корректировка вносится, объект оценки имеет простую отделку (Стандарт - вариант по классификации Лейфера Л.А.¹⁰), аналог №1,2,5 – ремонт эконом (отделка простая), аналог №3 – премиум (отличное состояние новый современный ремонт помещений), объект-аналог №4 – требует ремонта (отделка под косметический ремонт, советский старый ремонт), объект экспертизы без ремонта помещений. Т.о., согласно

¹⁰ Сравнительная стоимость недвижимости 2021. Обновленная методика и стоимостные индексы объектов – издательство «Эксперт»
использована официальная методика и индексы с 2021 году автор Лейфер Л.А. стр. 184-186

Заключение эксперта ЭОБ-07/2022

Подпись: А.А. /

сборника «Справочники оценщика недвижимости 2021. Оффисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенный Приватским центром финансового консалтинга и оценки в 2021 году, автор: Лейфер Л.А. стр. 201 подправки внесены для аналогов №1,2,5 – 3610 р./кв.м., аналог №4 – 3713 р./кв.м., аналог №3 -10938 р./кв.м.

Телефон 120. Титы (644-444) (мужчина, работающий в офисе)

[illegible]

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

Шаги в развитии	Содержание программы
Примеры	Примеры программных целей (содержание работы) и результатов, достигнутых в результате (Описание программы) и как на основании этих данных можно сделать вывод о месте программы в развитии ребенка (описание программы). Примеры программных целей (содержание работы) и результатов, достигнутых в результате (Описание программы) и как на основании этих данных можно сделать вывод о месте программы в развитии ребенка (описание программы).

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТОИМОСТЬ, ТОВАРЫ, СЕРВИСЫ



புதுமொழியைப் படிக்க

[illegible]

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Далее автор пишет, что в своем письме, датированном 1901 годом, он сообщает о факте, что в то время в России не было еще ни одного человека, который бы знал, что такое социализм. Это, конечно, не совсем так, но в то время социализм был еще очень редким явлением в России.

~~Hand-Field Contact of Antennae~~

Вспомогательное соотношение (1) можно переписать в виде

- **История** - в Египте и древней Греции существовали различные формы организации труда, но не было единой системы.
- **Средневековье** - в Европе господствовала феодальная организация труда, основанная на крепостном праве.
- **Ренессанс** - в Италии появились первые мануфактуры, основанные на наемном труде.
- **Новое время** - в Европе распространилась мануфактурная организация труда, основанная на分工 (разделении труда).
- **Современность** - в мире господствует капиталистическая организация труда, основанная на рыночных отношениях.

Заключение эксперта ЭОВ-07/2022

Тюприн, А. А.



Допущение: Осмотр объектов аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о сопоставлении объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании

14 Встроенное помещение/отдельно стоящее здание

И объекты-аналоги и объект экспертизы являются зданиями с собственными земельными участками. Поправка не применялась.

Расчет итоговой стоимости объекта оценки на базе скорректированных цен аналогов выполнен с использованием процедуры расчета весовых коэффициентов, широко применяемой в оценочной практике. Методика расчета весовых коэффициентов основана на количестве корректировок вносимых в цену того или иного аналога. Чем больше вносится корректировок, тем больше объект аналог отличается от объекта оценки. Следовательно, больший вес должны иметь скорректированные цены тех объектов аналогов, по которым произведено наименьшее количество корректировок.

Расчет весовых коэффициентов выполнен по формуле:

$$w_i = \frac{1 - \frac{q_i}{\sum_{j=1}^n q_j}}{n}$$

где q_i - число корректировок по i -тому объекту аналогу, n - количество объектов аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

При согласовании результатов расчета каждого аналога результаты расчетов с применением 3 аналога показали отклонение более чем в 50% от среднего значения ряда, что является аномальным значением и не может учитываться в конечной выборке. Результаты аналогов №1,2,4,5 показали отклонение менее 30% и приняты как результаты, приемлемые для окончательного согласования.

Т.е. рыночная стоимость объекта экспертизы: Нежилое здание, кадастровый номер: 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65%, находящегося по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В составляет 4 363 000 (Четыре миллиона триста шестьдесят три тысячи) рублей

Выводы Экспертизы:

Рыночная стоимость объекта: Нежилое здание, кадастровый номер: 45:26:070525:185, площадью 421,6 кв.м., степень готовности 65%, находящегося по адресу: Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В составляет:

4 363 000 (Четыре миллиона триста шестьдесят три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость объекта: Земельный участок площадью 1445 кв.м., кадастровый номер: 45:26:070525:8, Курганская область, г. Шадринск, ул. Ленина, 90В составляет:

3 470 000 (Три миллиона четыреста семьдесят тысяч) рублей 00 коп.

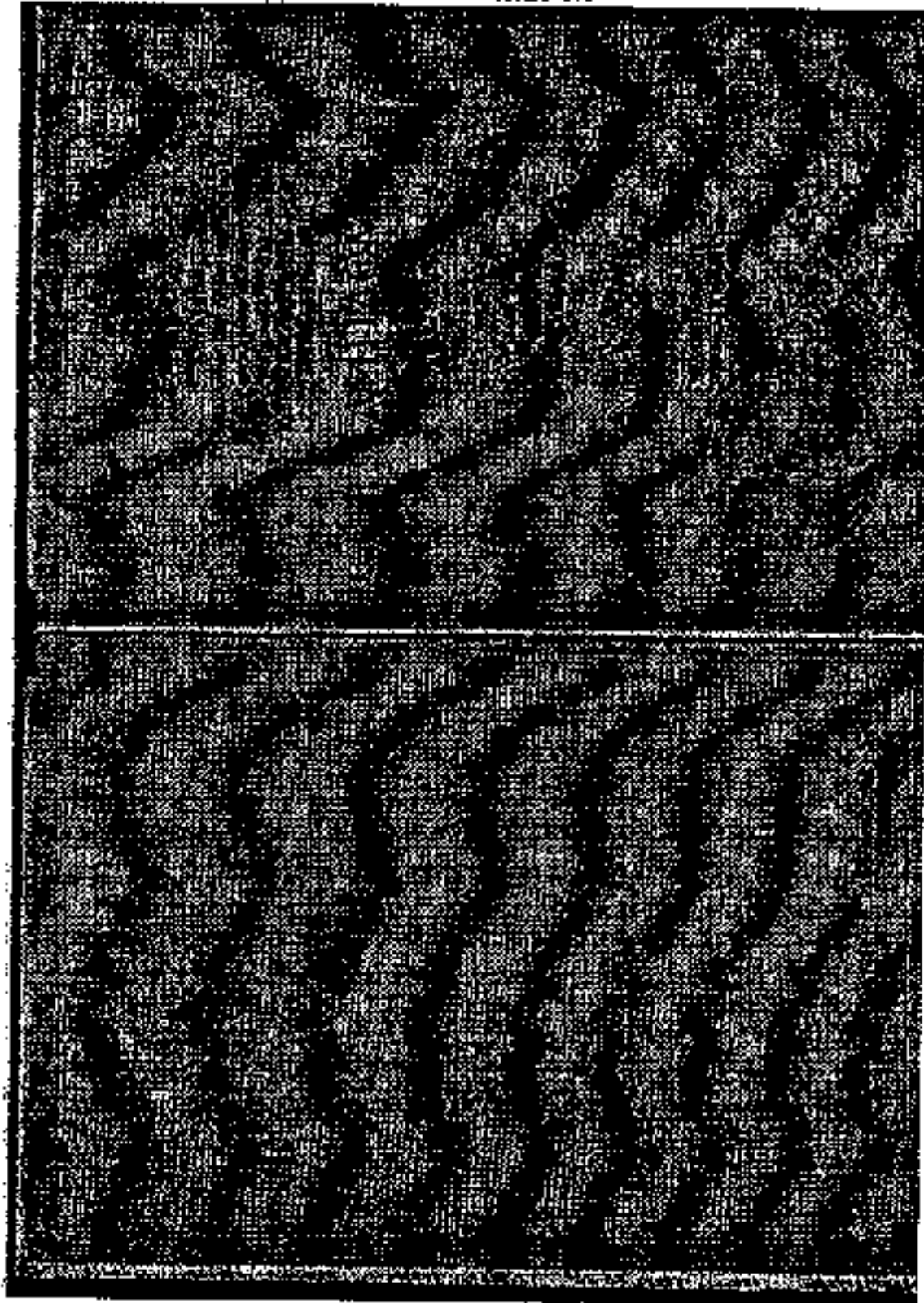
Эксперт:

А.А. Тютрин

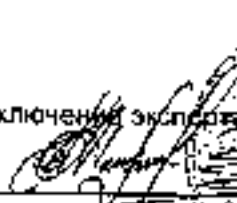
Закл. № 308-07/2022

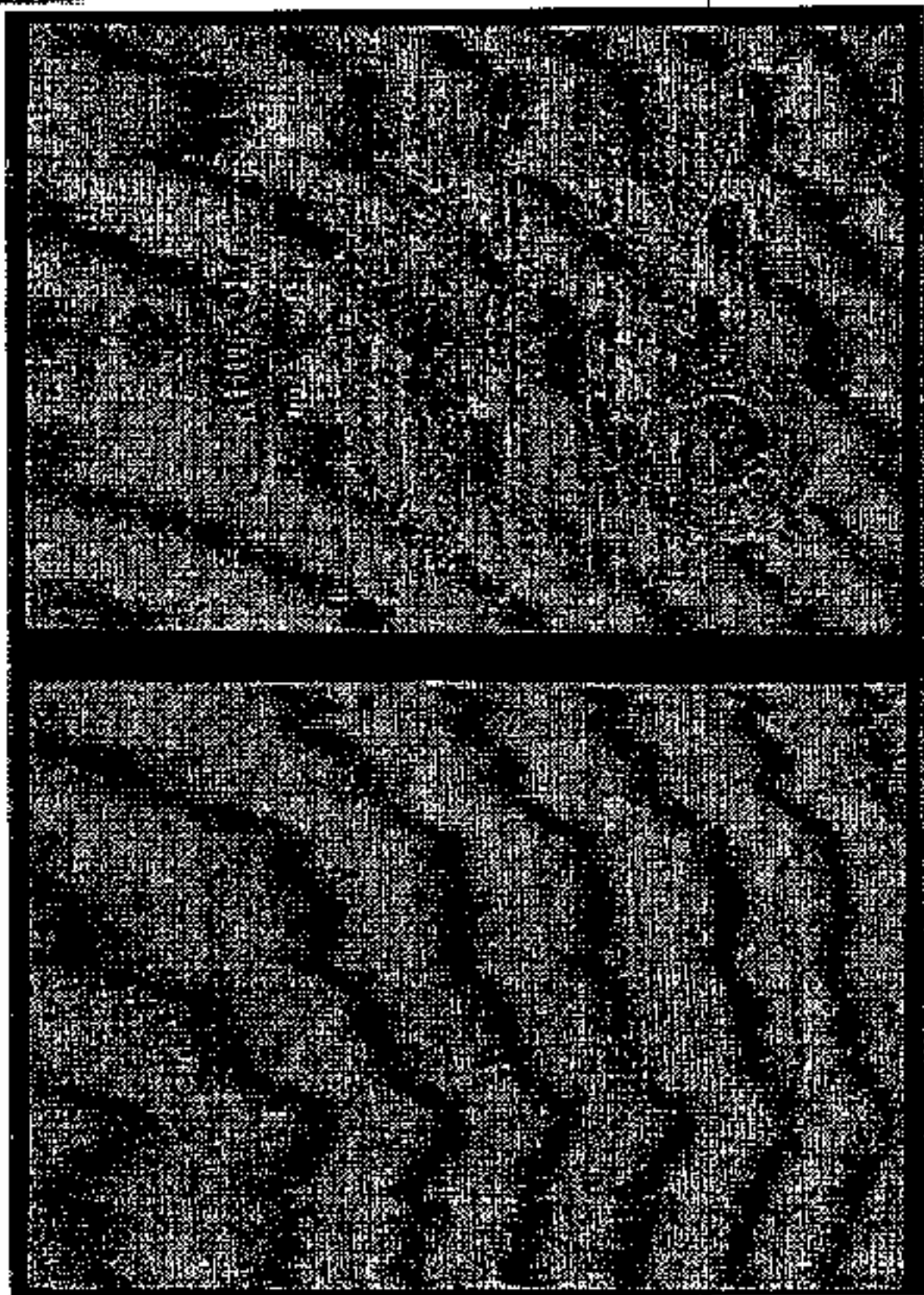
Тютрин А.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ А - ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА



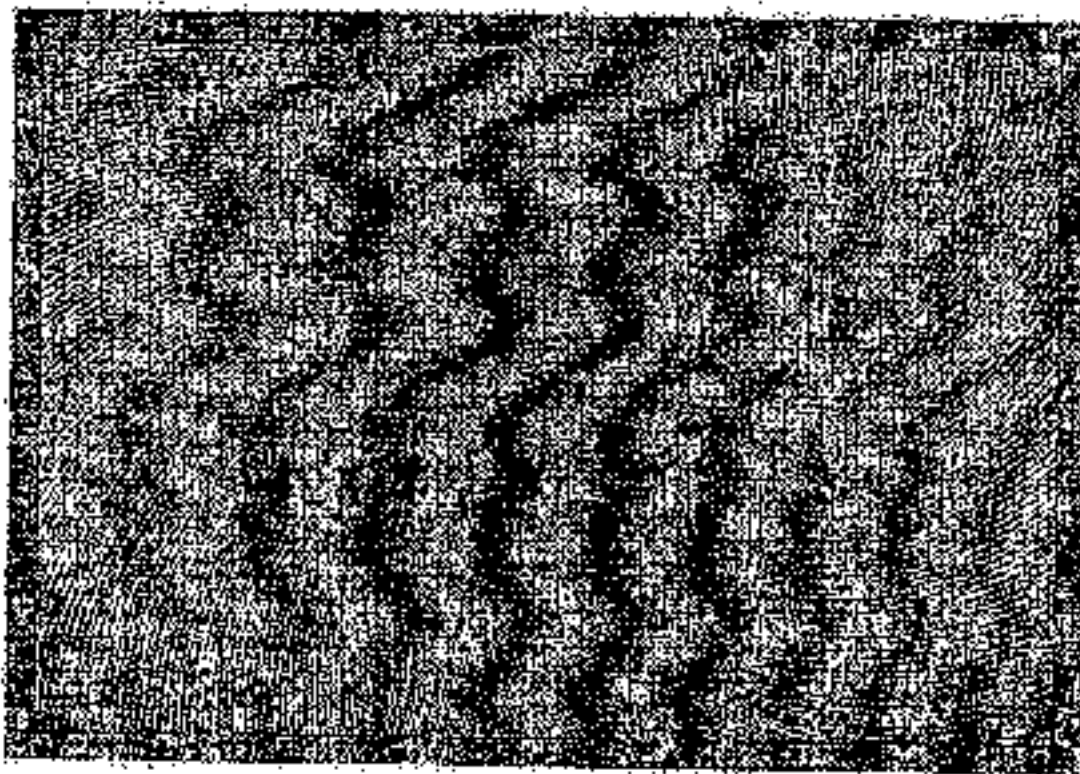
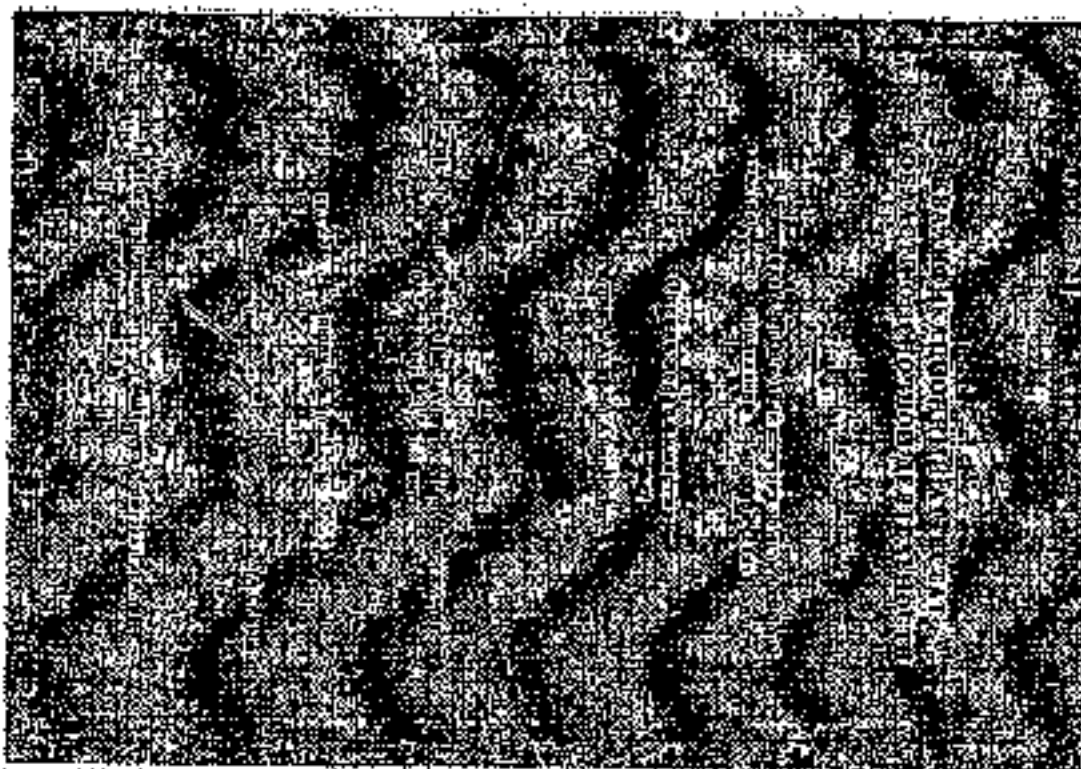
Заключение эксперта ЭОВ-07/2022


Тютрин А.А.



Заключение эксперта 308-07/2022


Тюрин А.А./



Заключение эксперта 008-07/2022

Петрин А.А.



Ассоциация Саморегулируемых организаций
экспертов «СРОС»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Тютрин Андрей Андреевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
экспертов «СРОС»

Свидетельство № С-0080

Дата выдачи: 22 июля 2022 г.

Полномочный директор
СТО «СРОС»

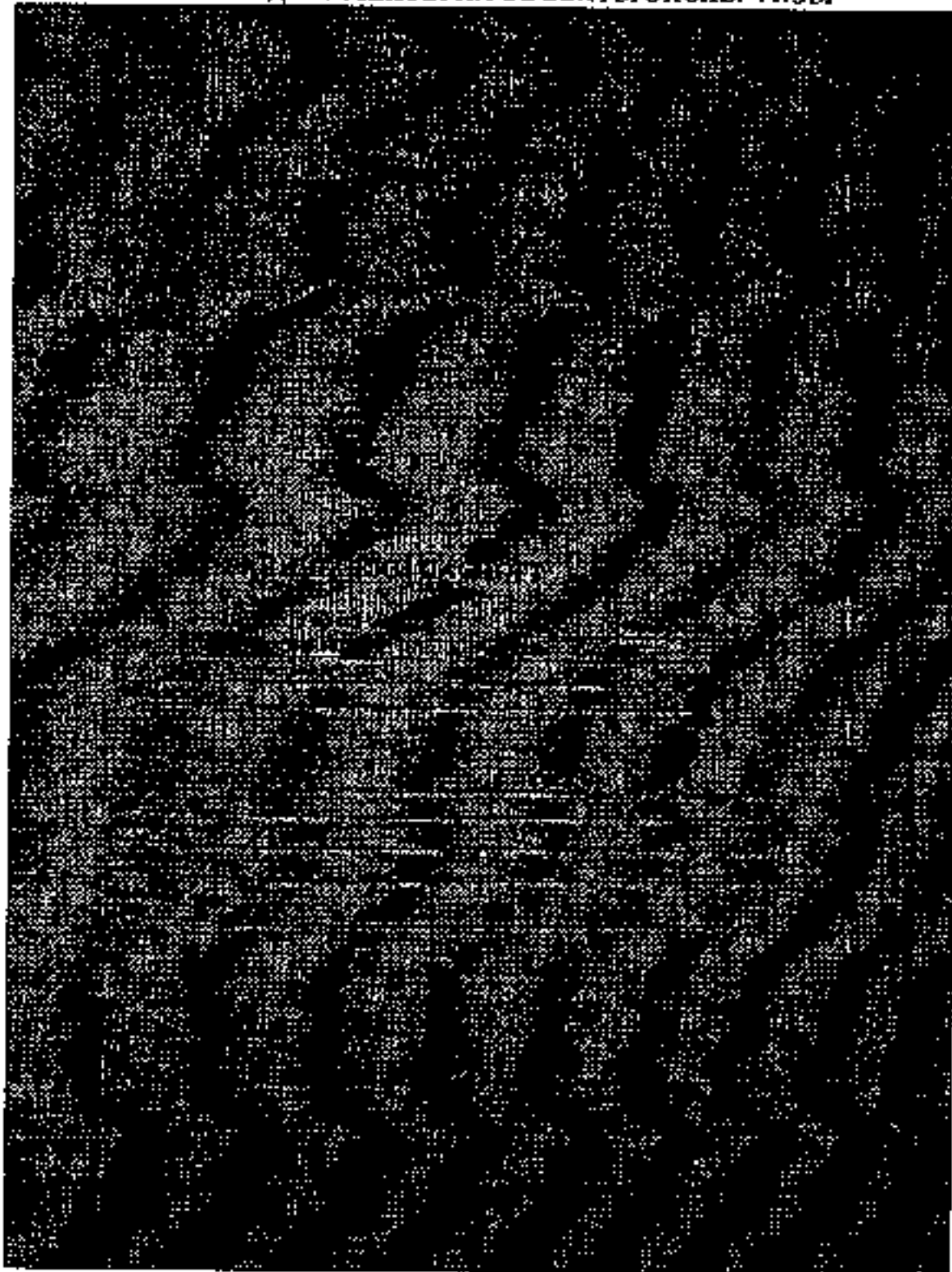


И.И. Зай

Заключение эксперта 308-07/2022

(Signature)
Тютрин А.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ В – ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ



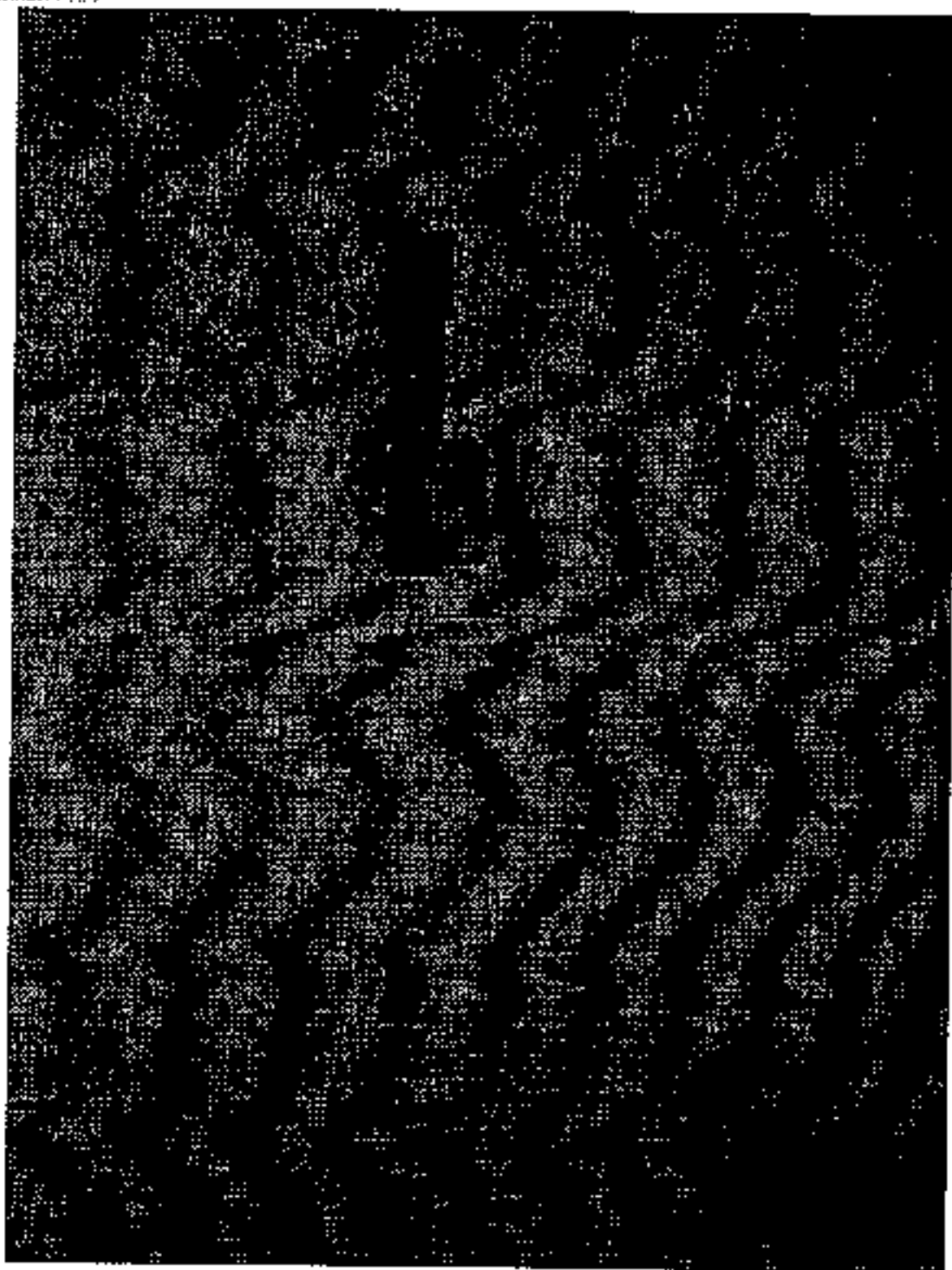
Закл. № 008-07/2022



Гютрин А.А./

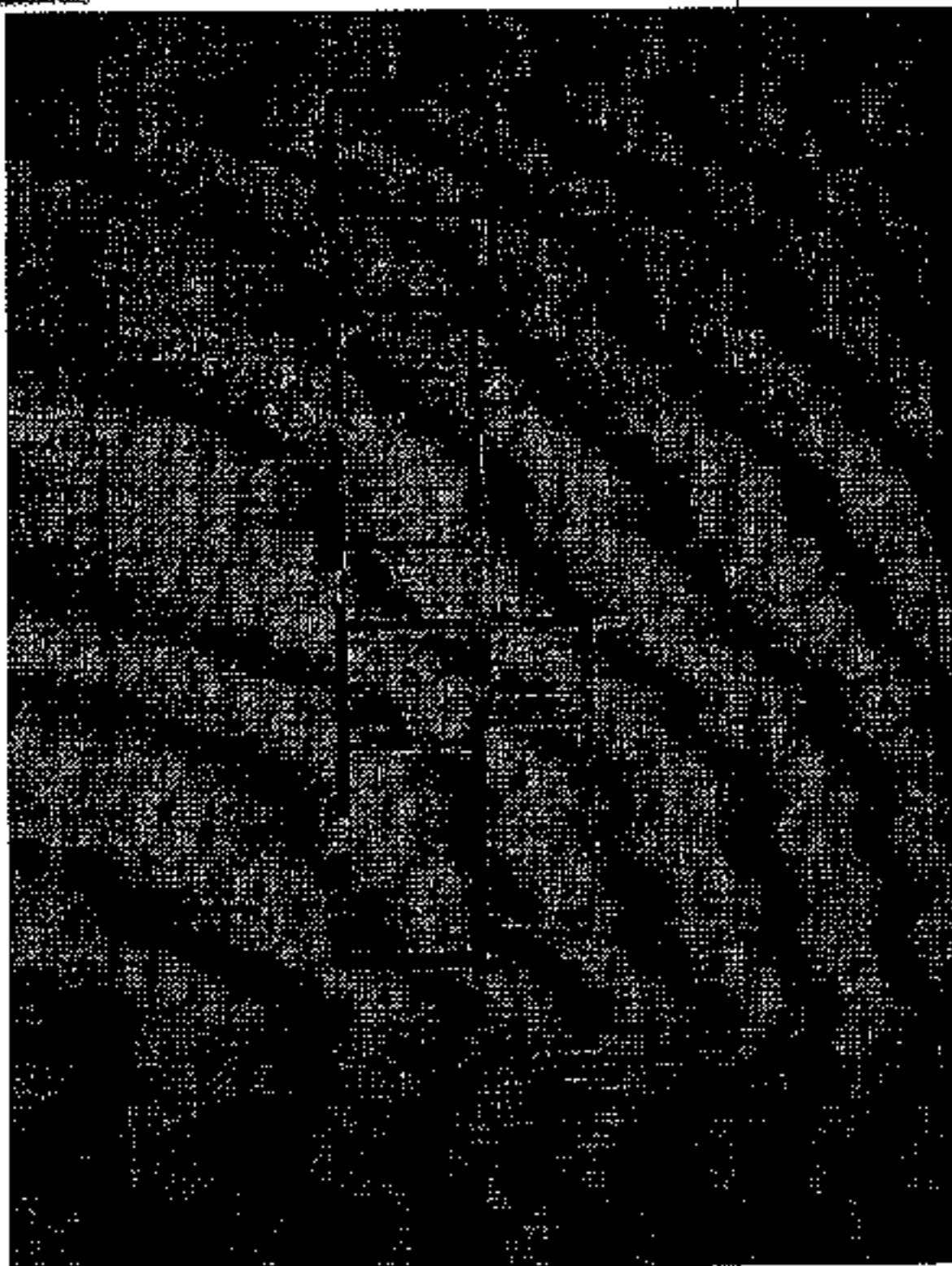
2022 07 07

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



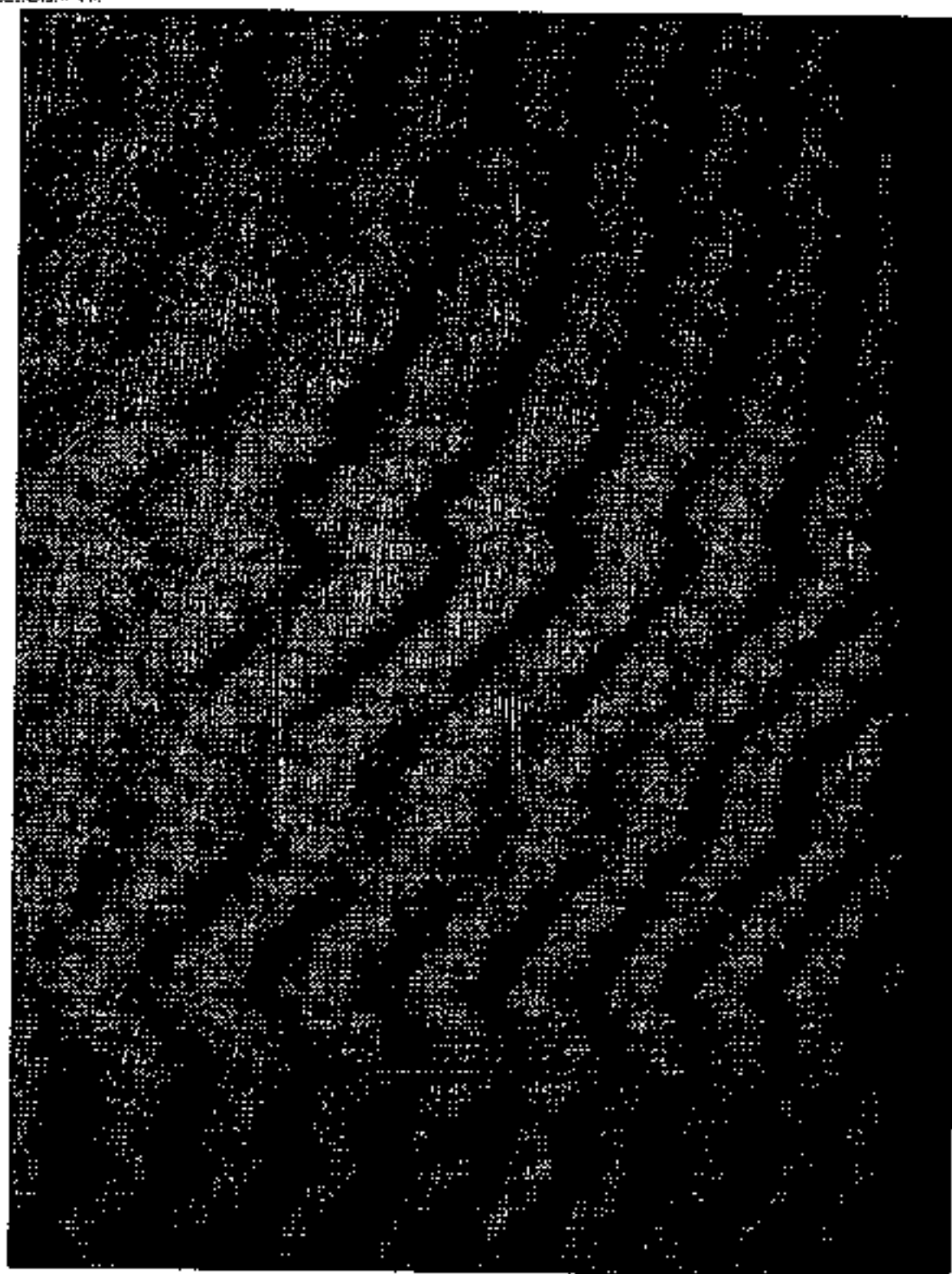
Заказ № 008-07/2022

Лютрин А.А.



Заключение эксперта ЭОВ-01/2022

Лютрин А.А./



Заключение эксперта 308-07/2022



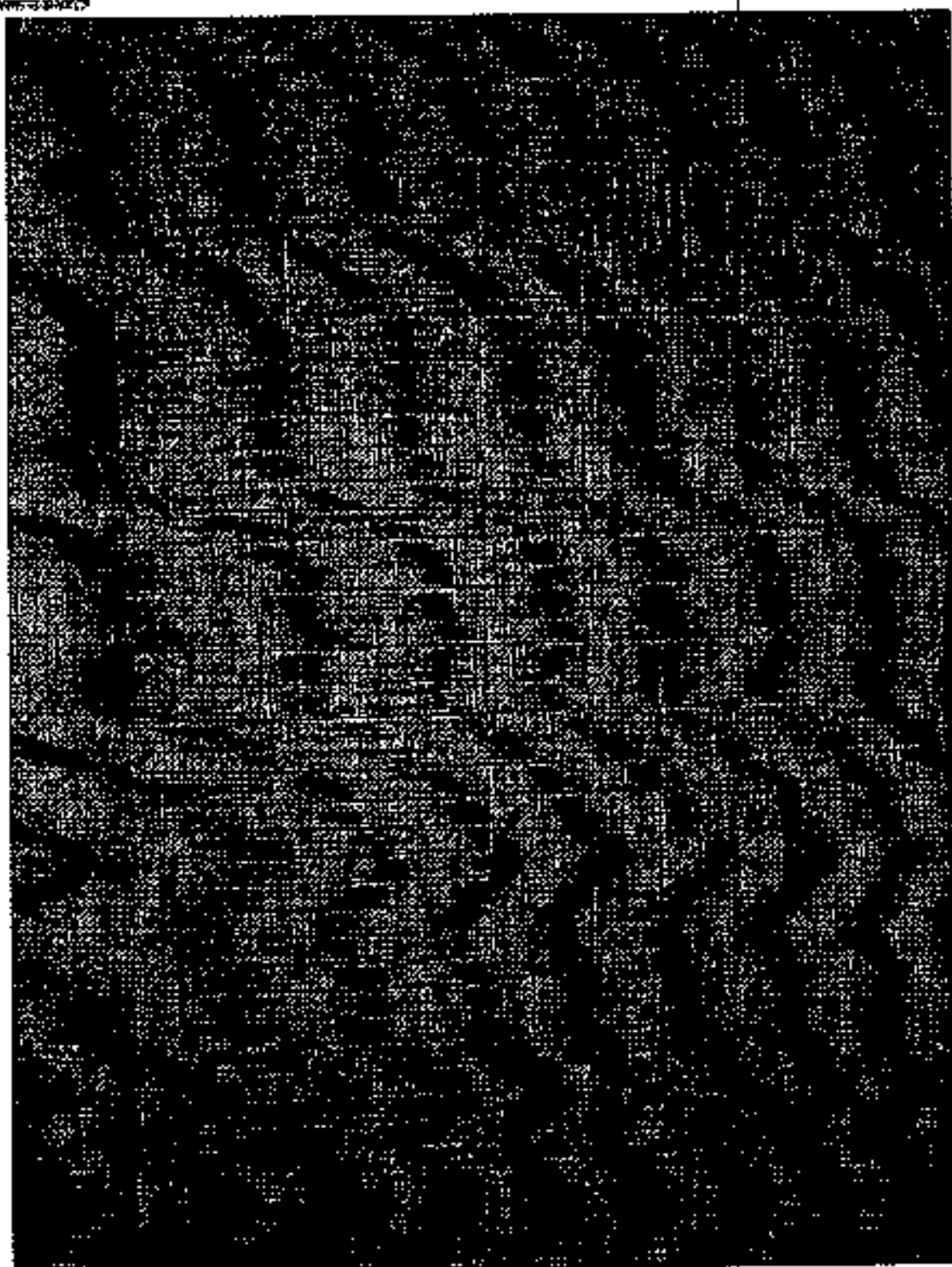
Тюбрин А.А.



Заключение эксперта ЭОБ-01/2022

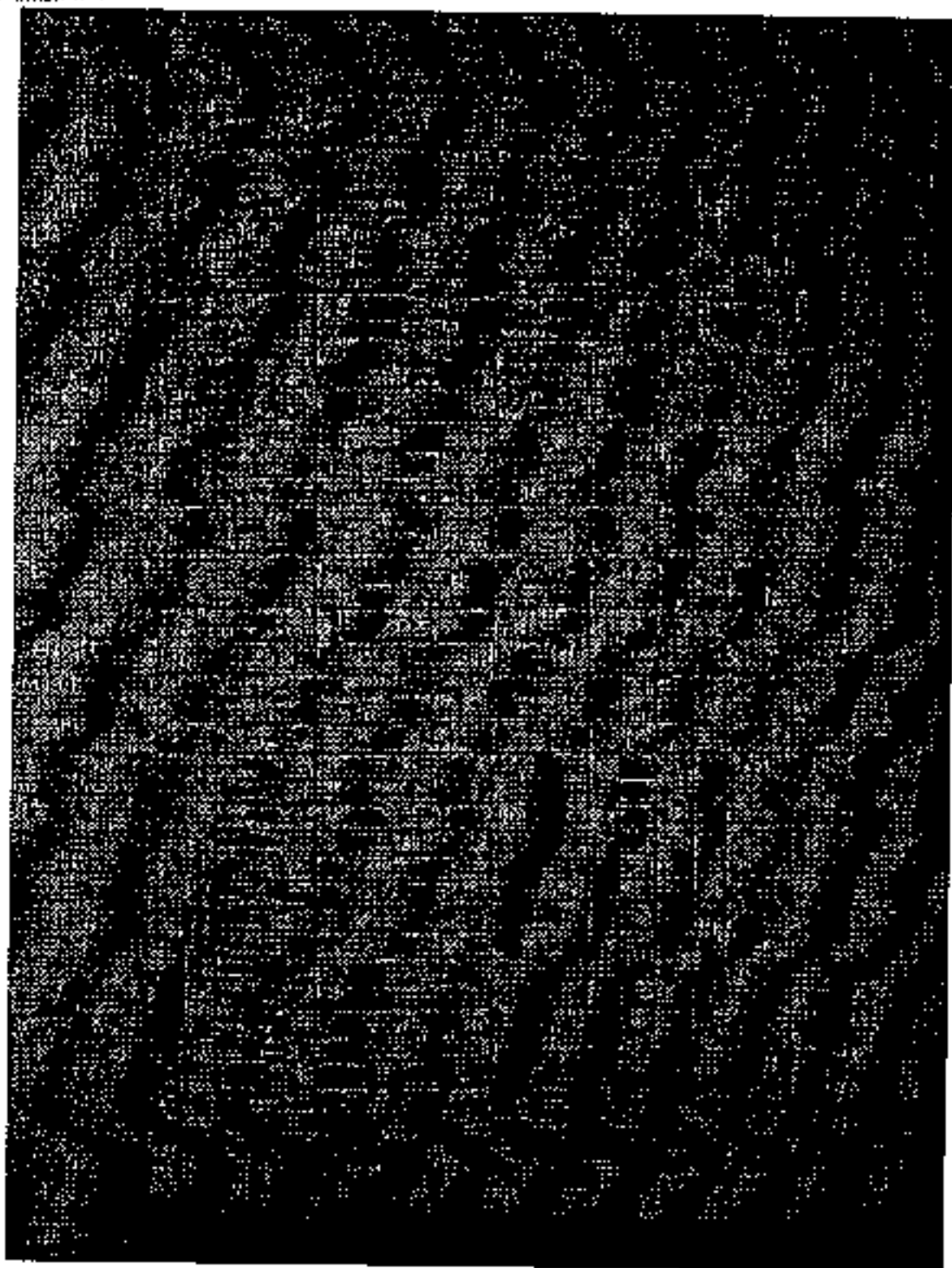
Тютрин А.А.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	14
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----



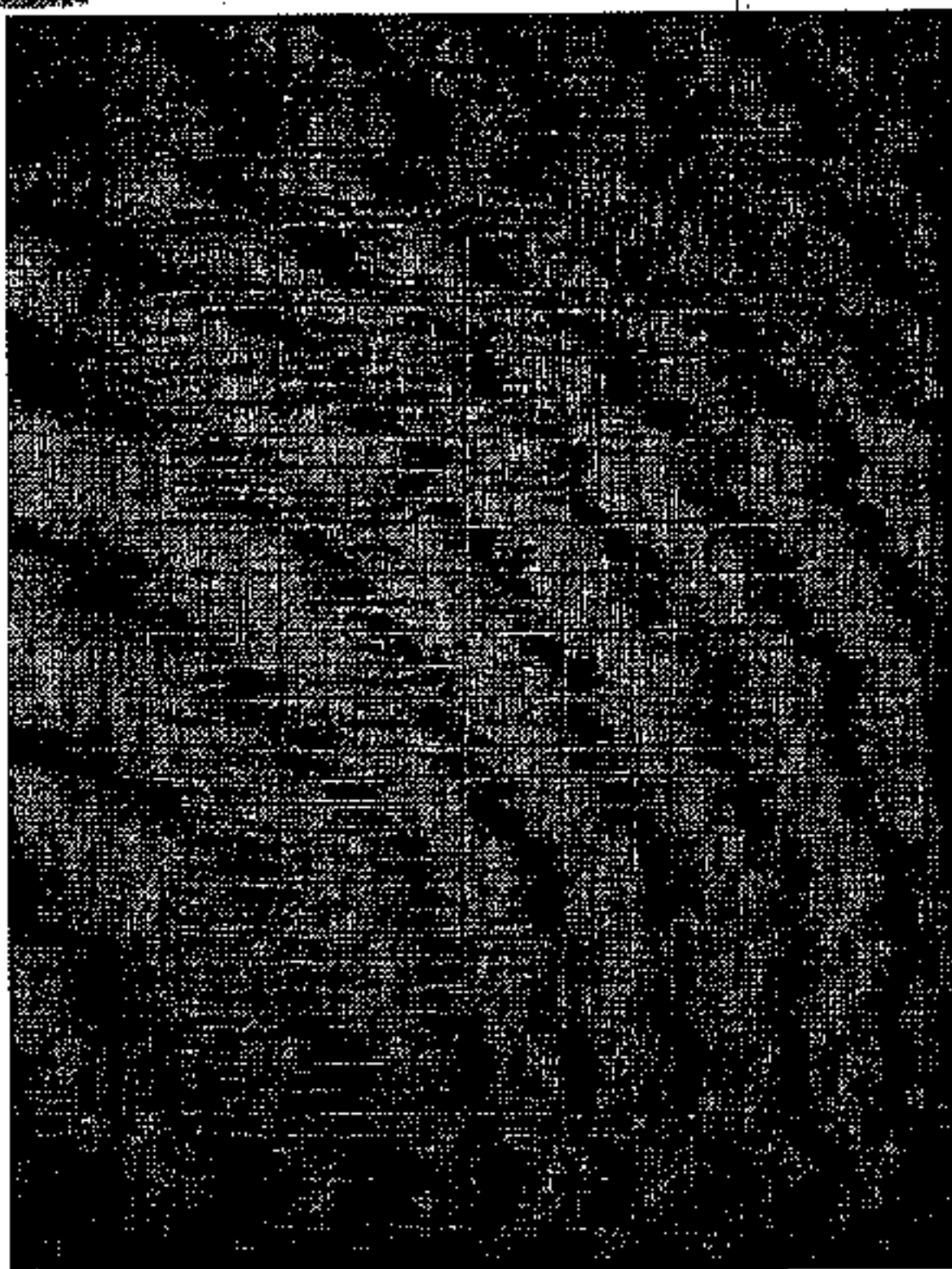
Заключение эксперта 008-07/2022

Плотрин А.А./



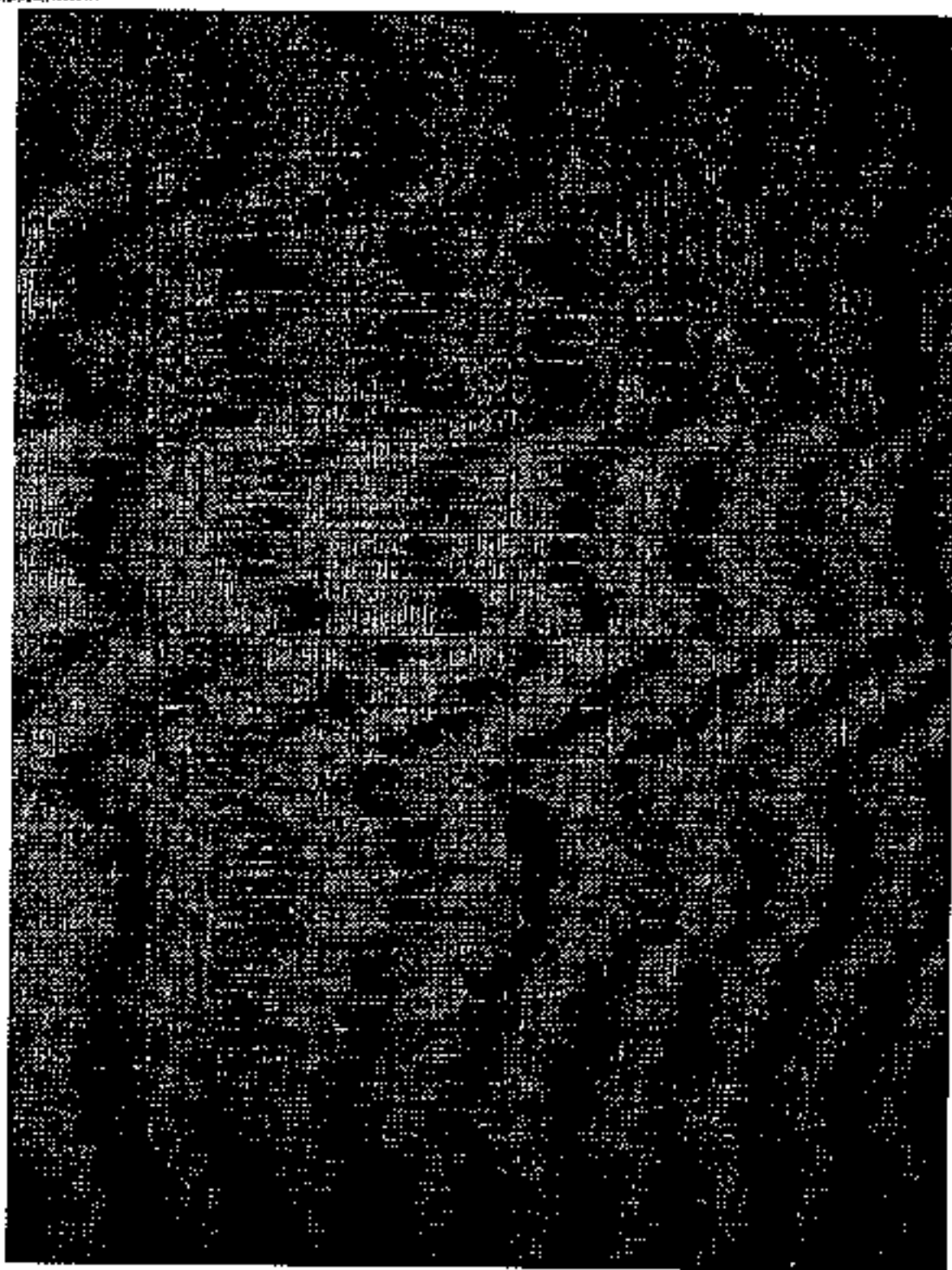
Заключенный эксперт 308 07/2022


/Тютрин А.А./



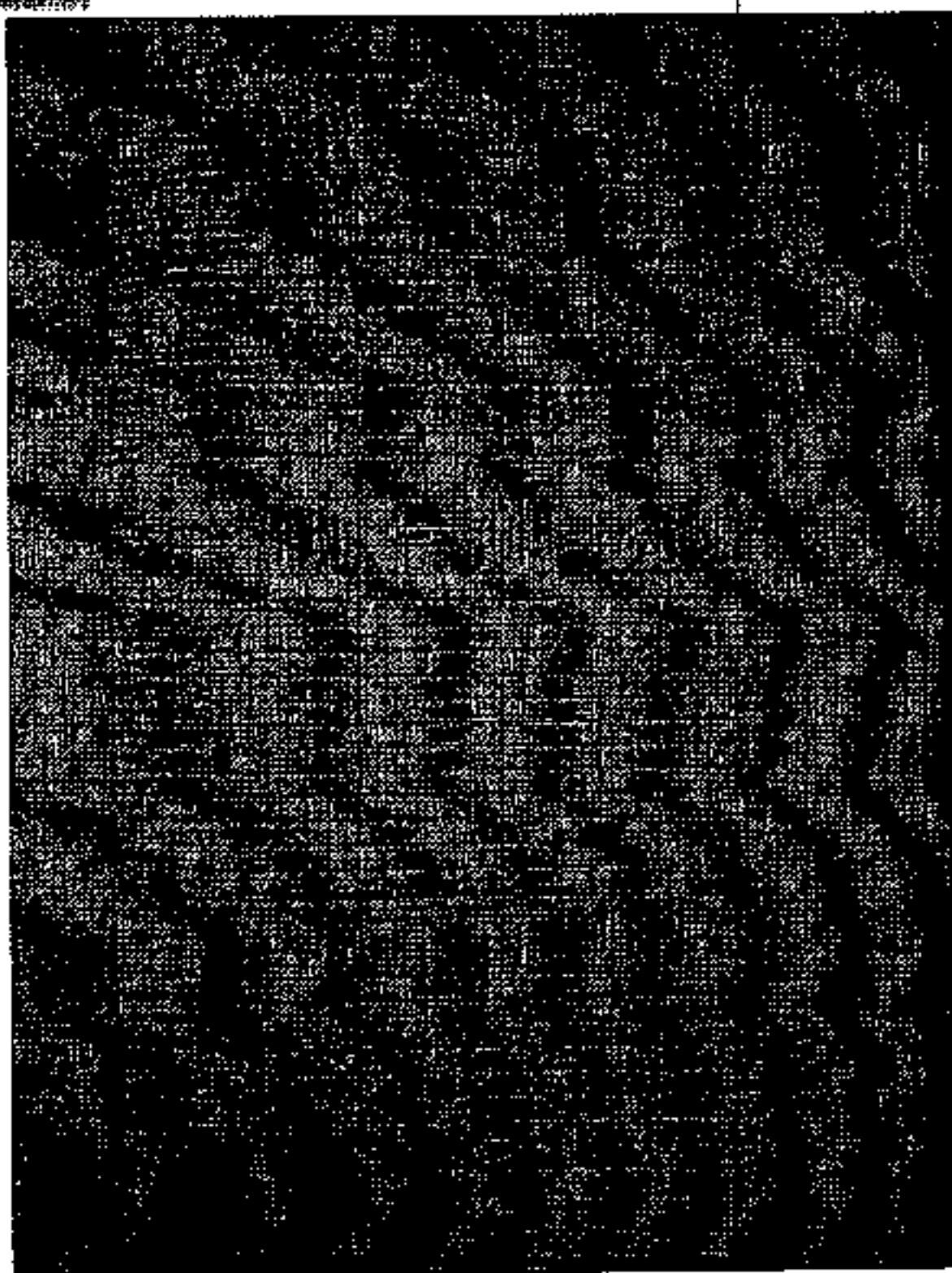
Заключение эксперта ЭОВ-01/2022

Юрин А.А.



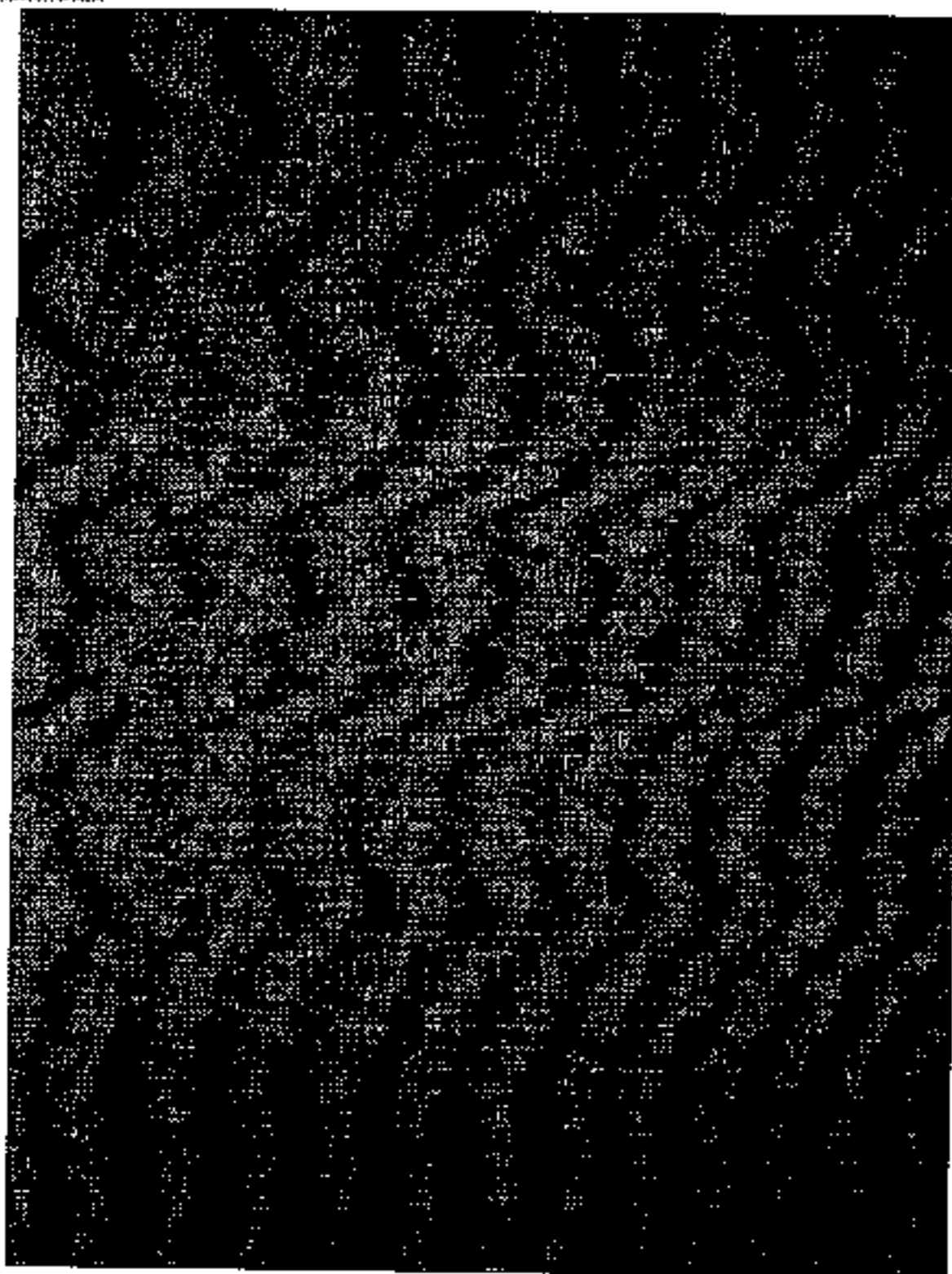
Заключение эксперта от 30.08-07/2022

[Handwritten signature]
 Тютрин А.А.

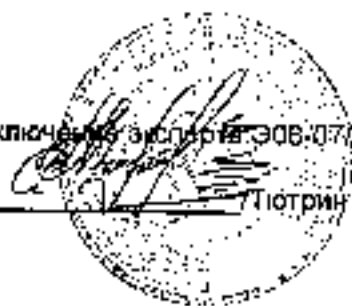


Заключение эксперта: 008-07/2022

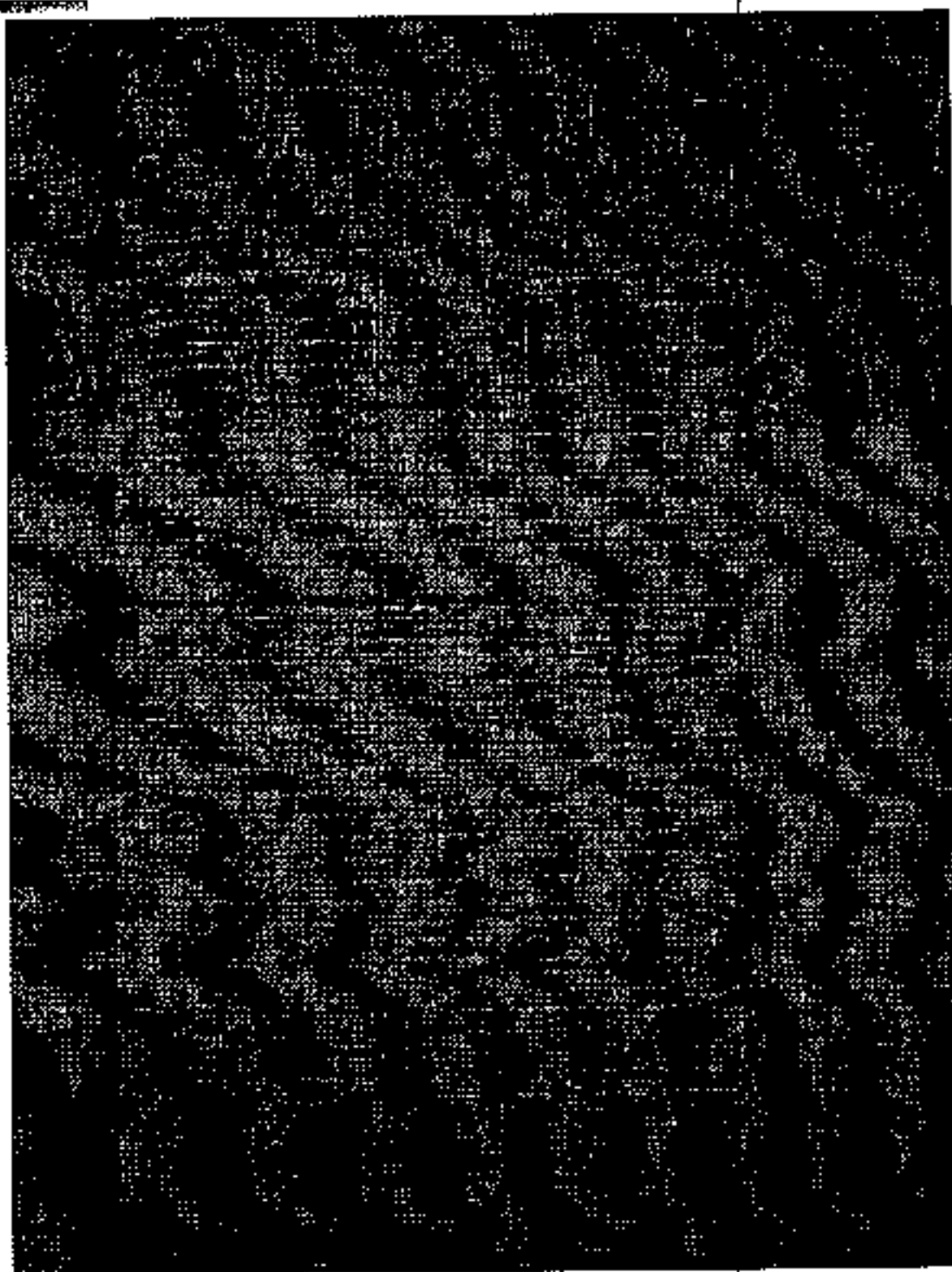
Потрин А.А./



Заключенный экспорт 306-07/2022



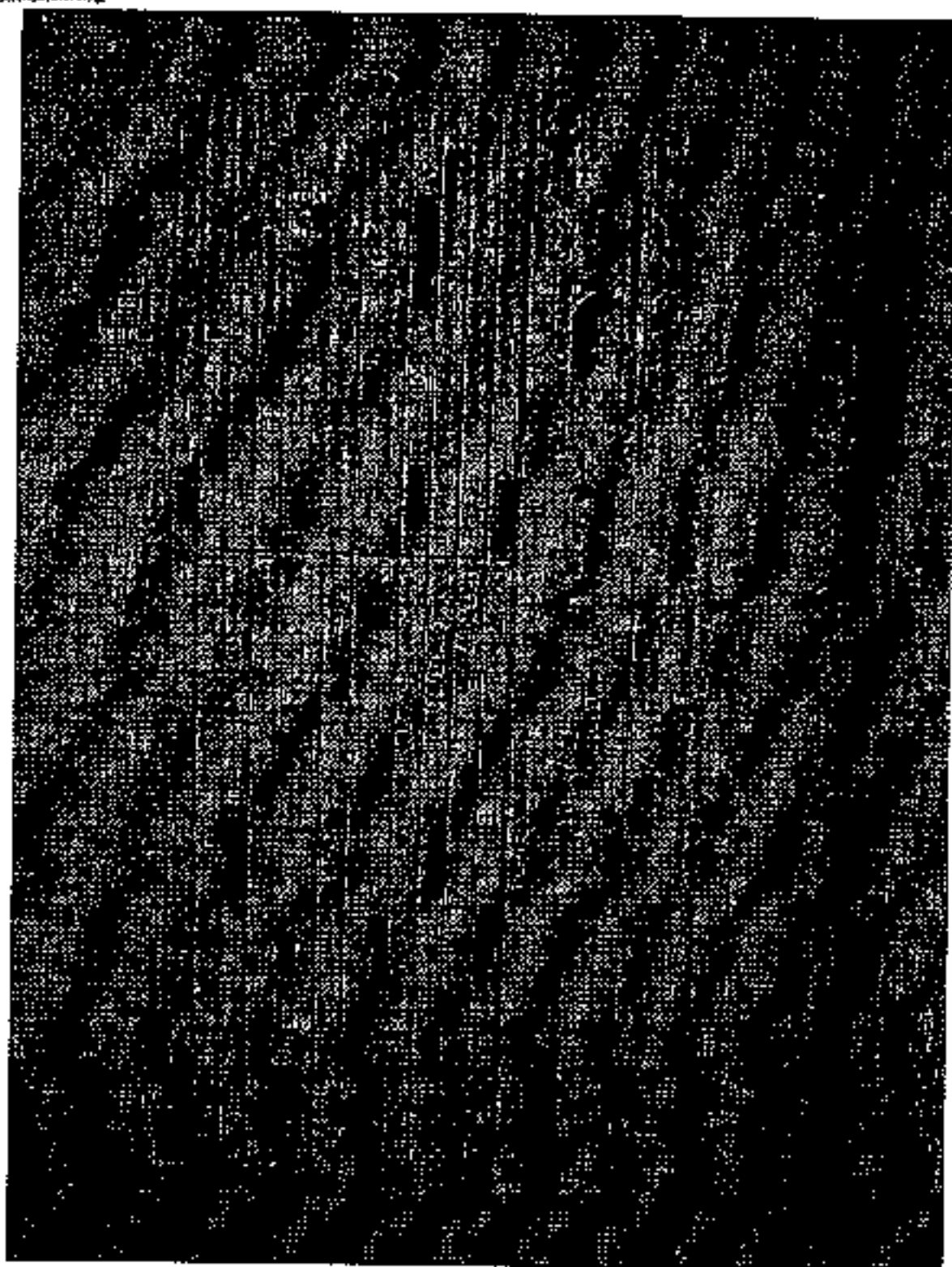
Тютрин А.А./



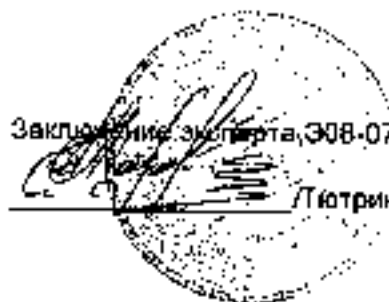
Заключение эксперта 308-07/2022



Юриков А.А.

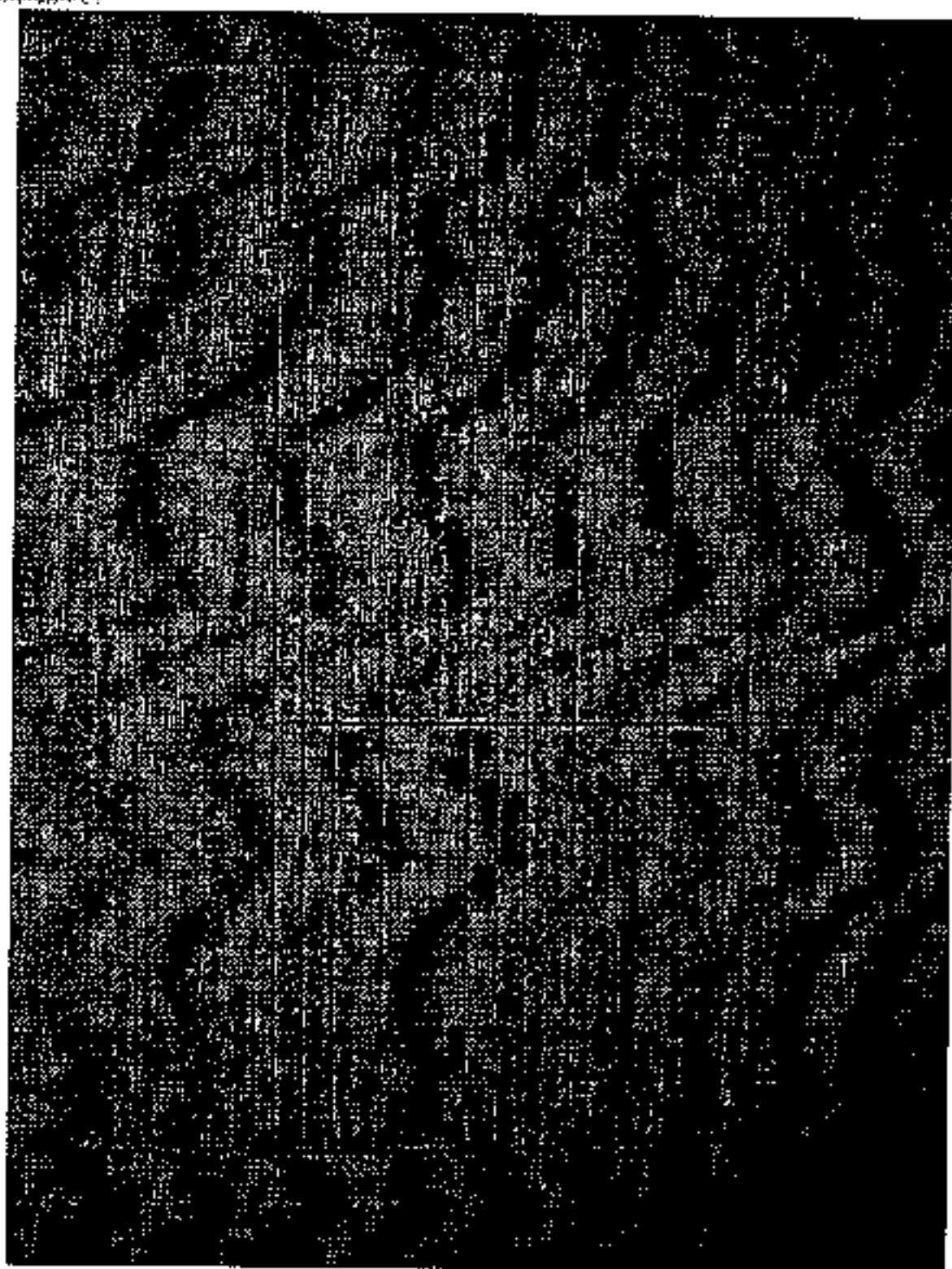


Заключение эксперта, 308-07/2022

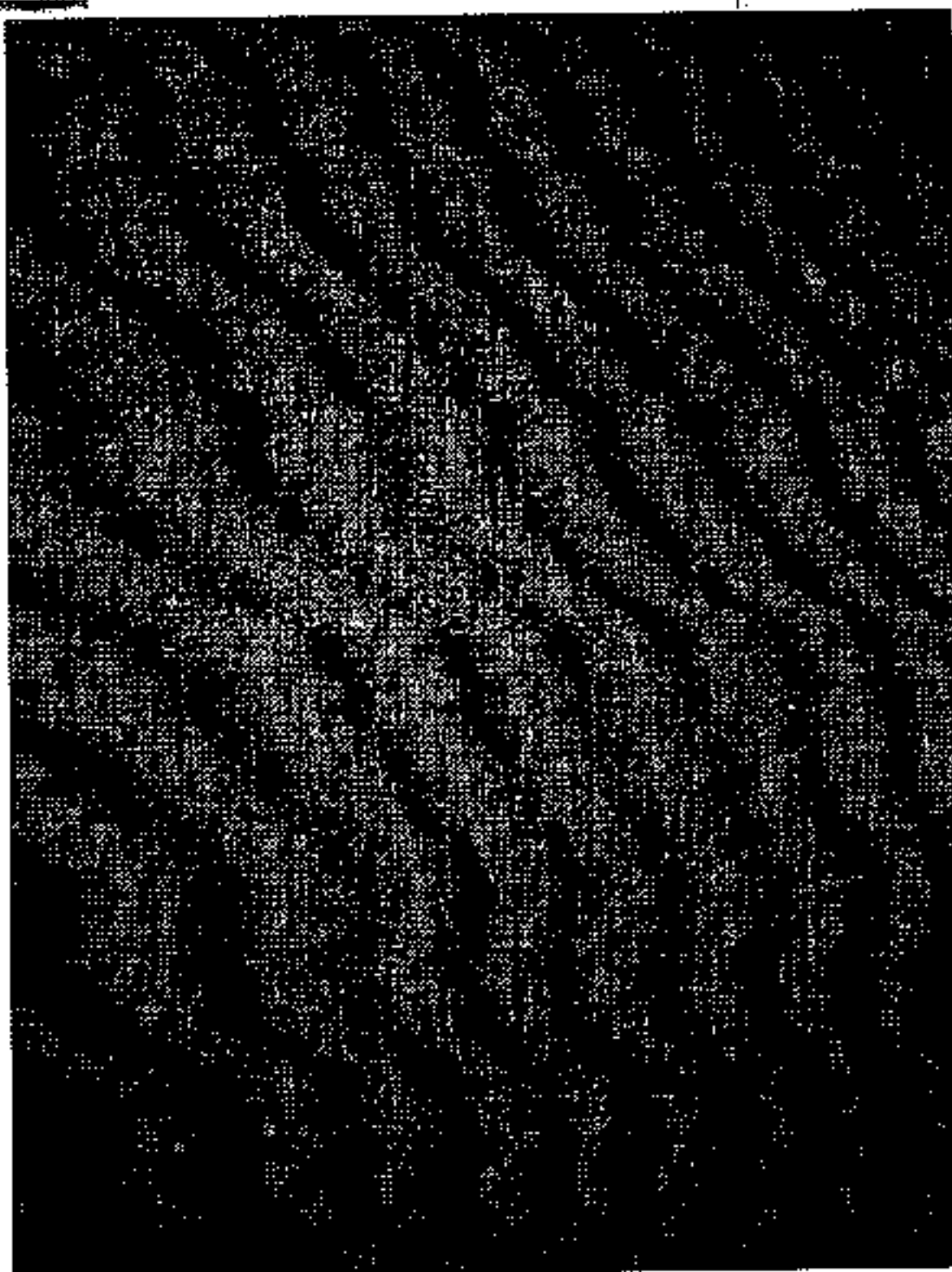


Лютрин А.А.





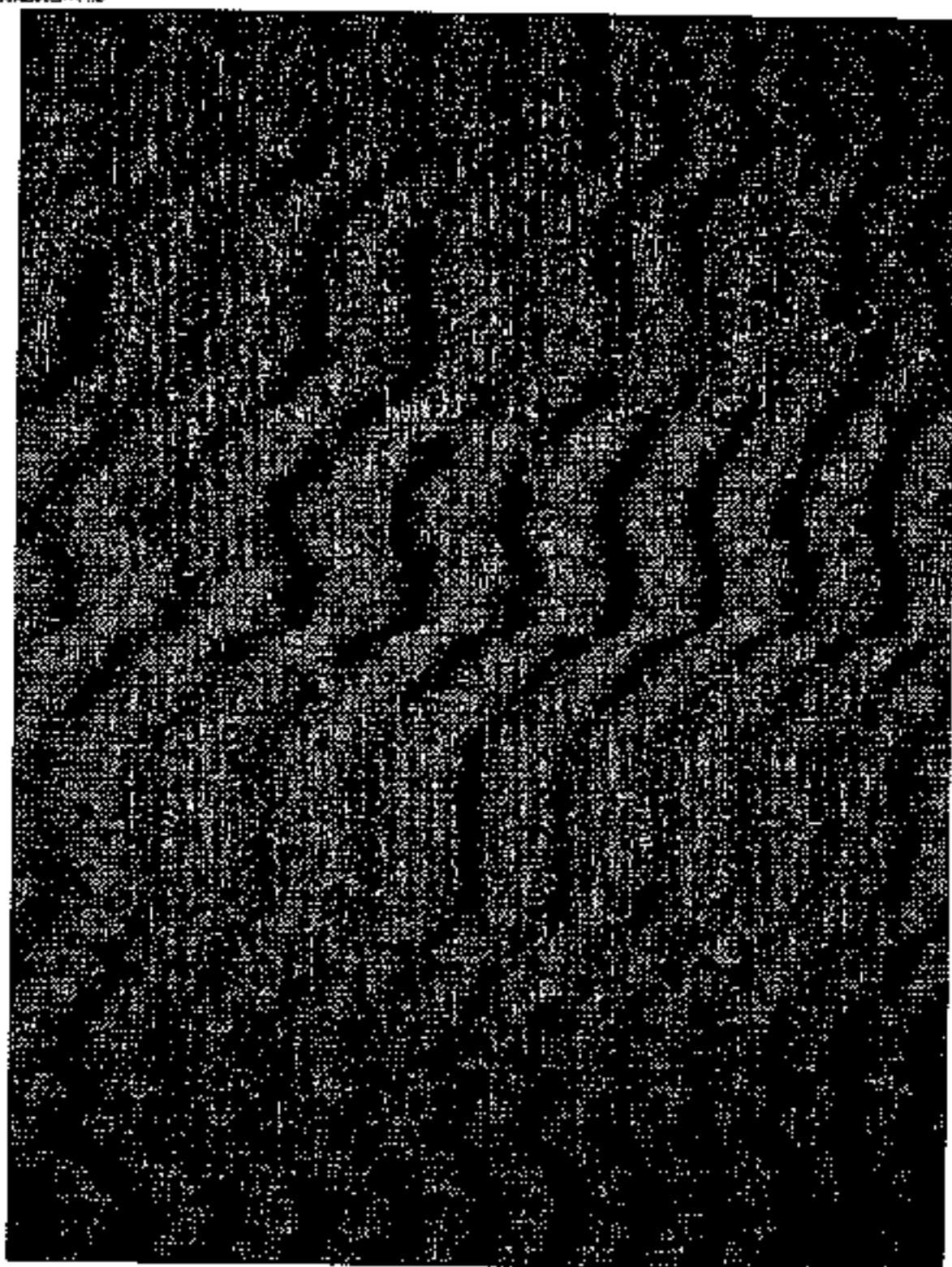
Закончено эксперта 308-07/2022
Лютин А.А.



Заключение эксперта ЭОБ-07/2022

Лютрин А.А./

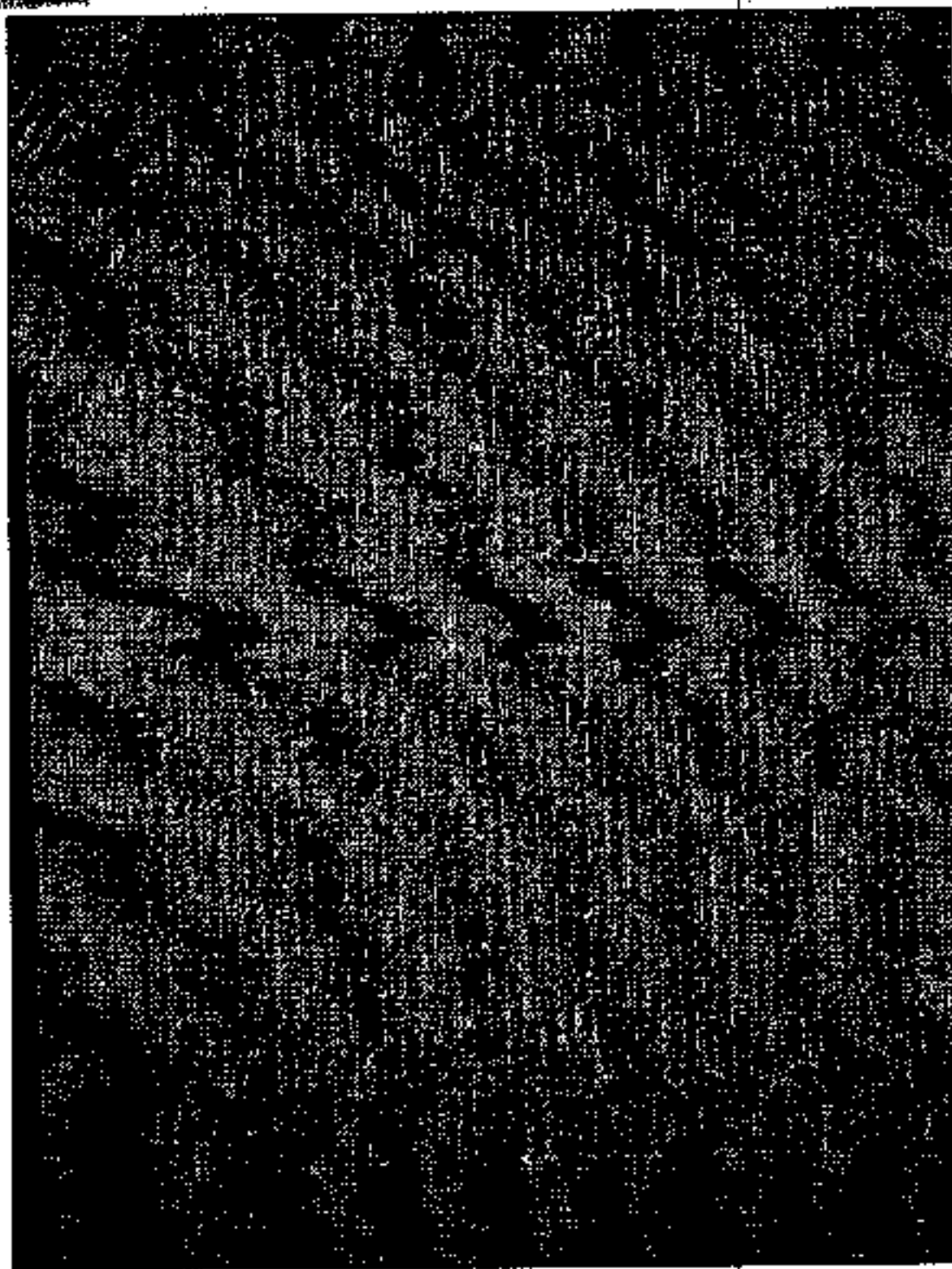




Заключение эксперта 306-07/2022

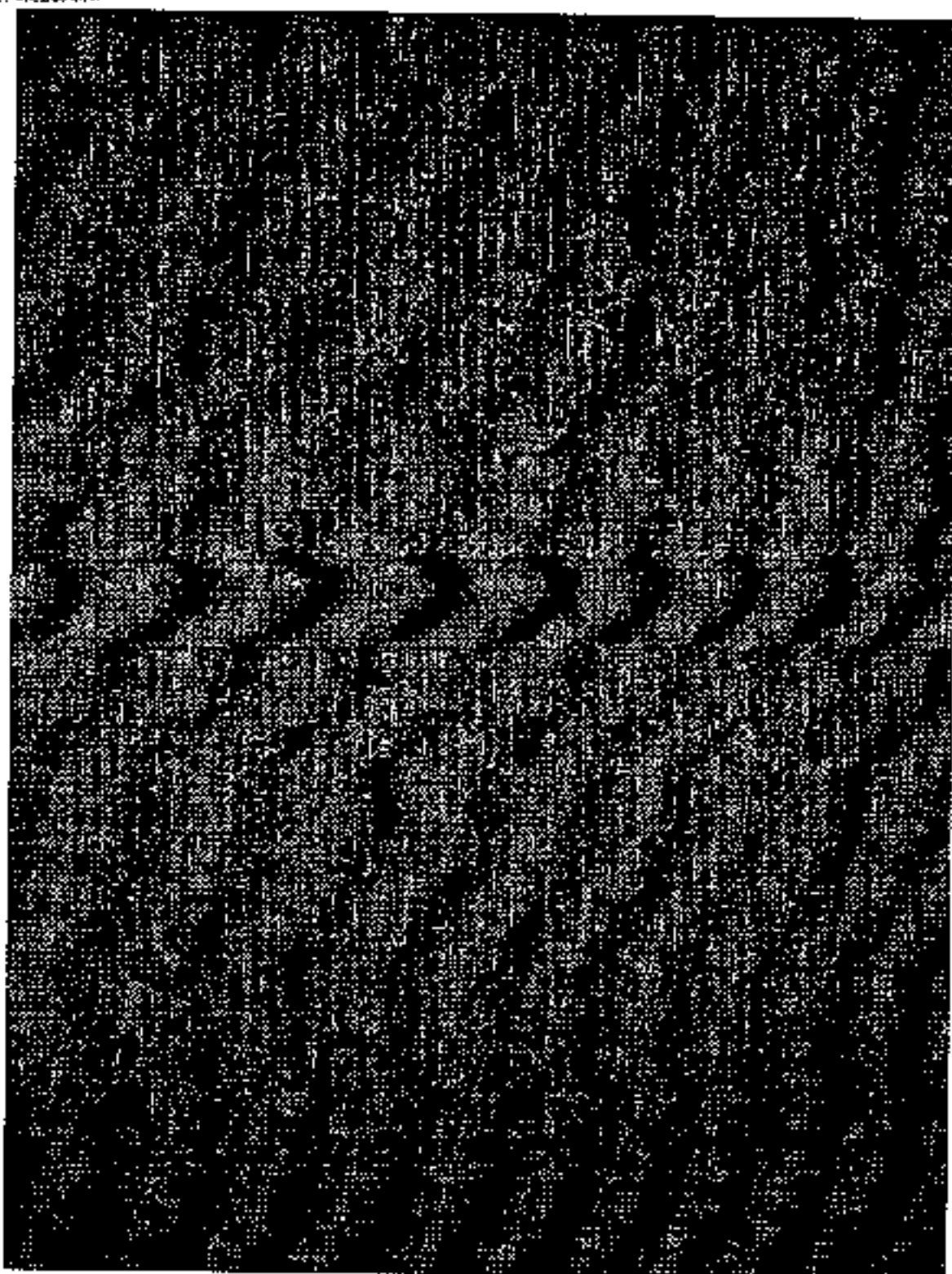


Людмила А.А.

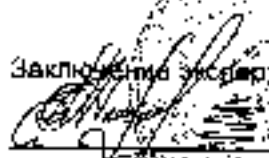


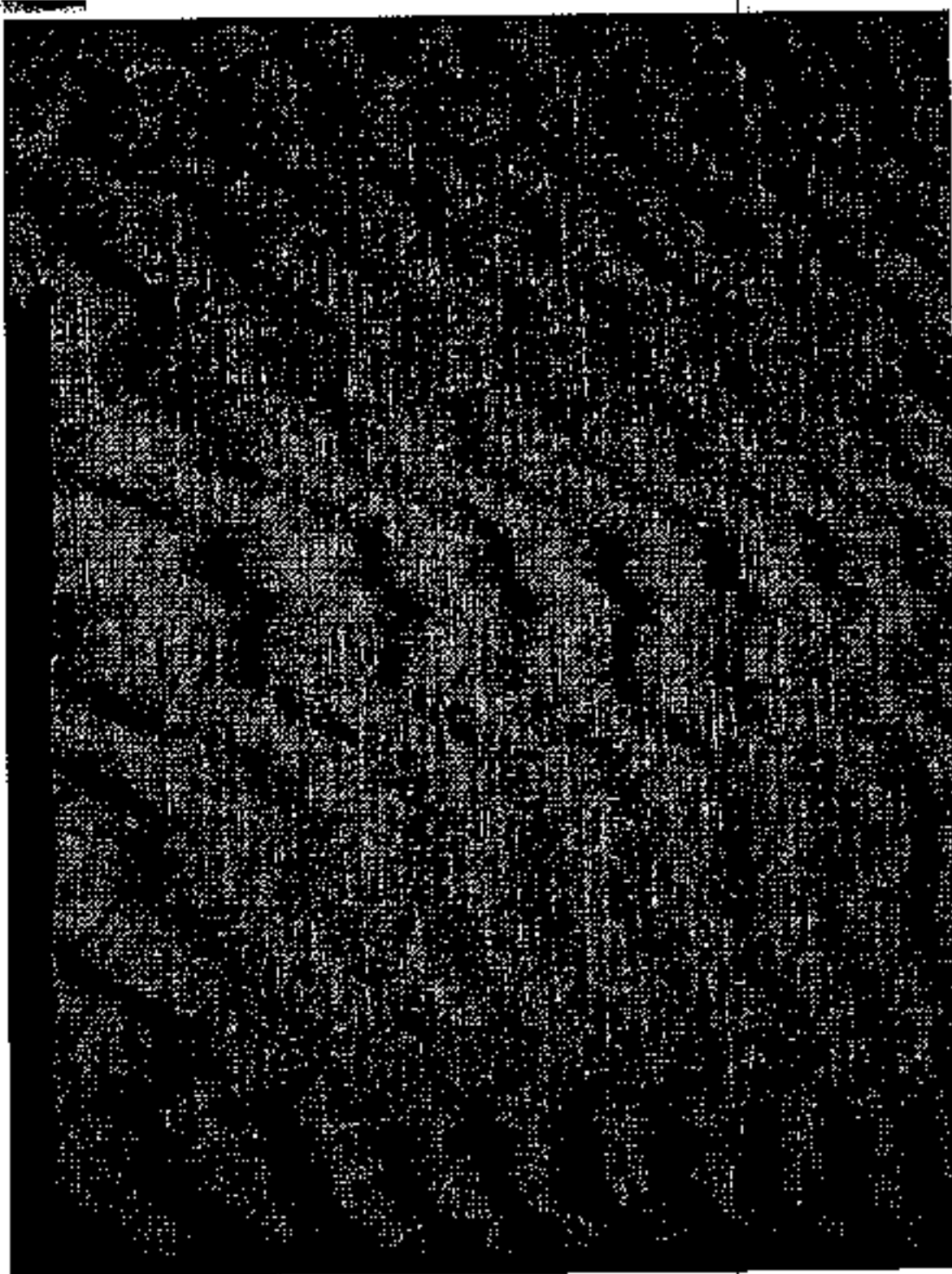
ЗАО "Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования" 308-07/2022

Гютерин А.А./



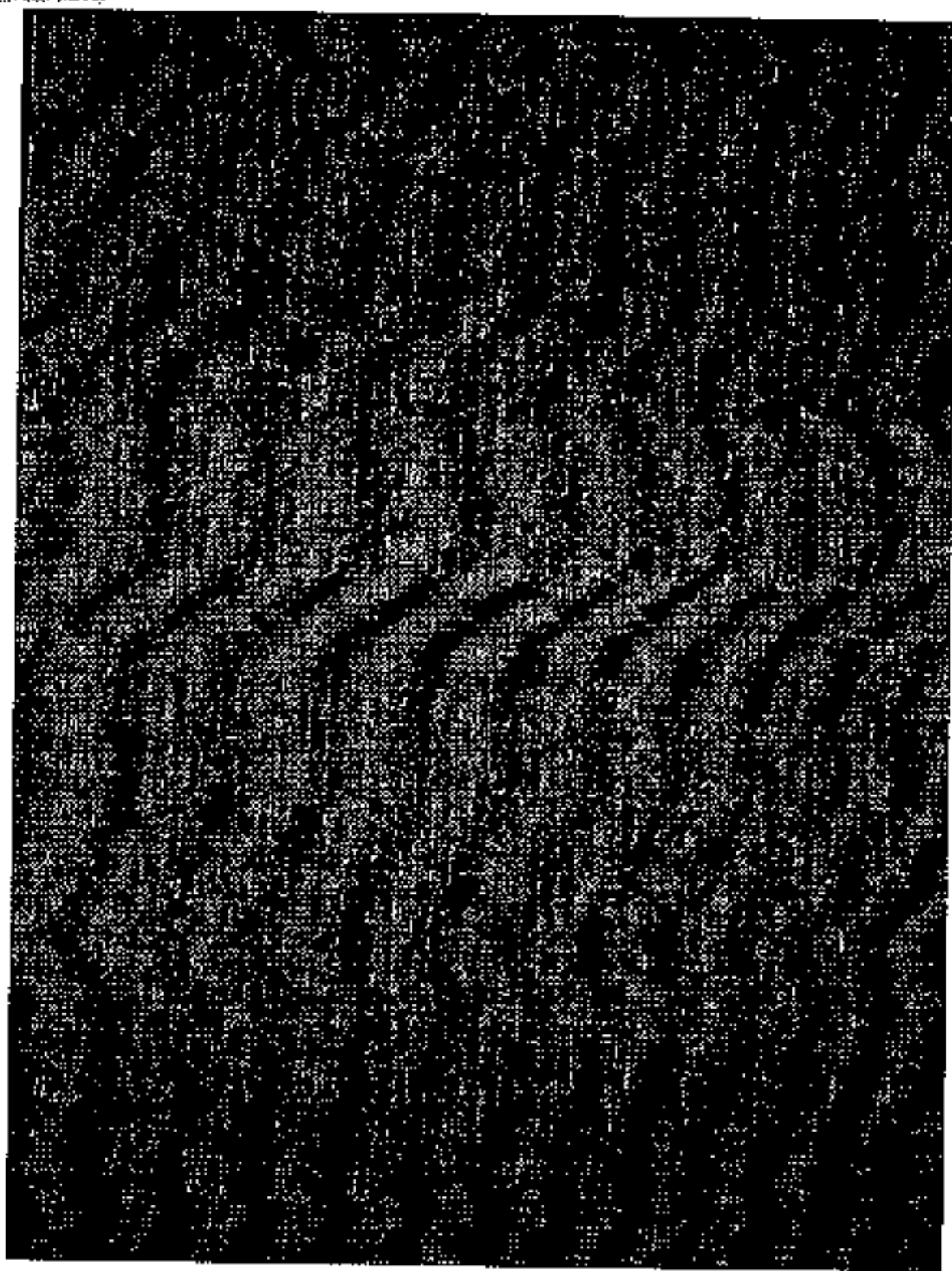
Заключение эксперта Э08-07/2022


Лютрин А.А.

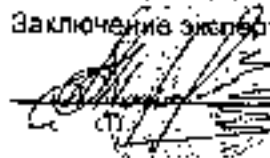


Заключение эксперта 308-07/2022


Потурин А.А.



Заключение эксперта 308-07/2022

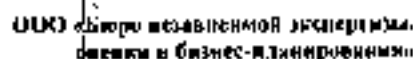

Тютрин А.А./



Заключение эксперта ЭОБ-07/2022



Тюнин А.А.

[illegible]

9-540 000 P. 12



2. *Staphylococcus aureus* (Staph aureus)

1. *Not a member of the family.*

[illegible]

ЛЮТИН А.А.



Продажа офиса, 254,5 м² на Привокзальной площади в Шваринске - МИР КВАРТИР, объявление 269559008

Минская область, Шваринский район, Шваринск

Офис, 254,5 м²

Площадь: 254,5 м² (в т.ч. нежилая - 140 м²)

5 000 000 Р

Цена за м²: 19 687 Р

Состояние:

Историческое здание

Возраст: 1910 г.

Возможность реконструкции

Историческая застройка

Возможность реконструкции

Возможность реконструкции

Этажи:

6/7/8/9

Возможность

Возможность

Возможность реконструкции



254,5 м²

в т.ч. нежилая

140 м²

5 000 000 Р

Цена за м²

Минская область, Шваринский район, Шваринск

Продажа офиса, 254,5 м² на Привокзальной площади в Шваринске - МИР КВАРТИР, объявление 269559008

Возможность реконструкции, историческая застройка, возможность реконструкции

Возможность реконструкции

Заключено: 30.07.2022



А.А.А.



Помещение общественного питания в продажу — город Курган : Domofond.ru

В 999 999 ₽

Помещение общественного питания, 500 м²
Курганская область, город Курган, район Курганский
Квартал № 20 Курган, Курганский район

В наличии

07.07.2022



Смотреть все фотографии

Помещение общественного питания, 500 м²

Предлагается в продажу помещение общественного питания, расположенное в центре города Кургана. Помещение имеет общую площадь 500 м², разделенное на несколько зон: кухня, зал, санузел, склад. Помещение оснащено всем необходимым оборудованием: холодильники, плиты, вытяжка, мебель. Помещение находится в здании, принадлежащем на праве собственности ООО «ДомФонд». Помещение можно использовать для размещения кафе, ресторана, столовой и т.д. Помещение находится в центре города, рядом с парком и другими объектами инфраструктуры. Помещение можно приобрести за 999 999 руб. (с НДС). Помещение находится в собственности ООО «ДомФонд».

07.07.2022 В наличии 07.07.2022 07.07.2022



Информация о предложении

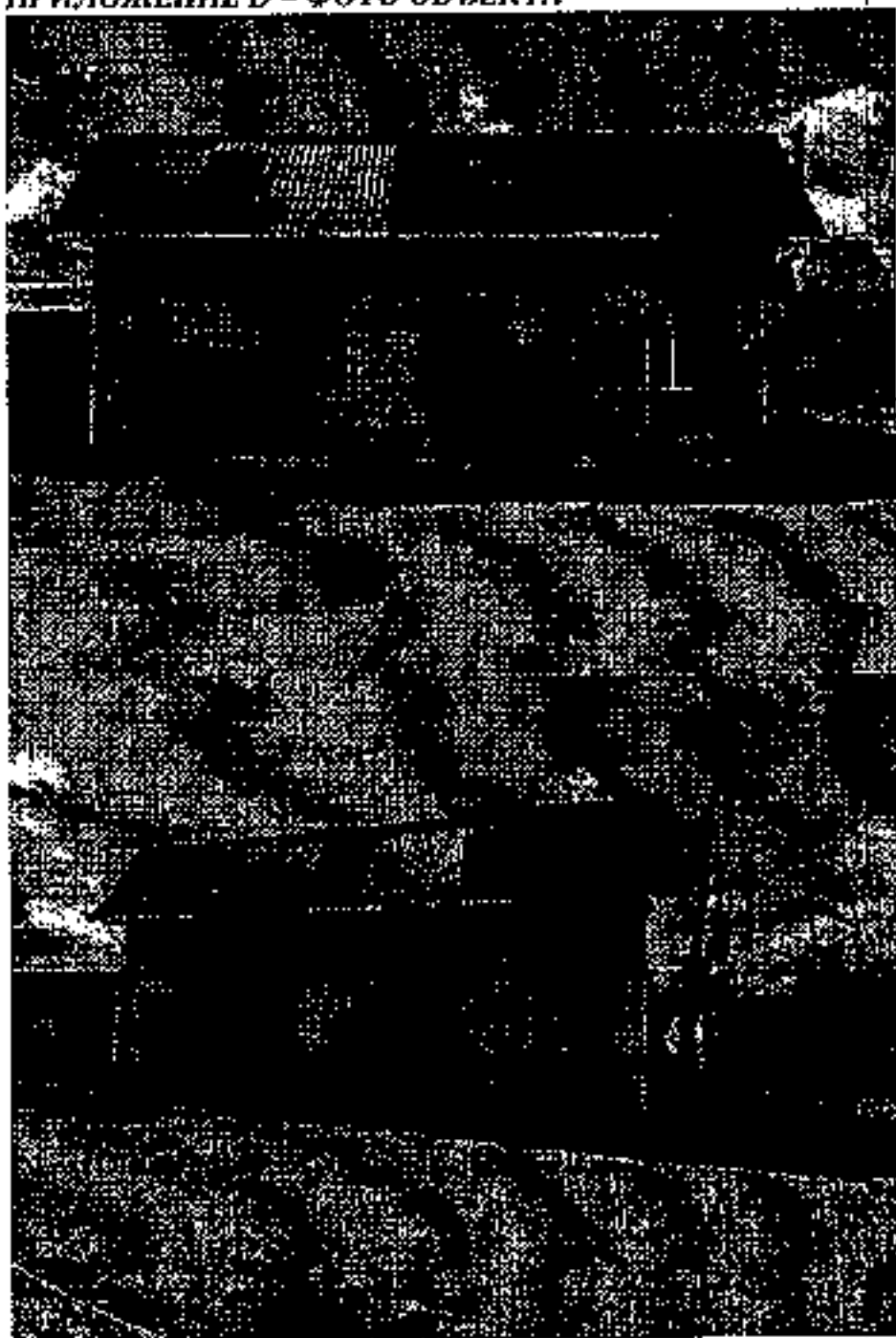
Акт обследования помещения	Уточнить информацию об объекте
Акт оценки	Видео и фотографии объекта
Помещение: 500 м²	
Уч. №: 0000/00000	
Цена за м²: 20 000 ₽	
Тип объекта: Помещение общественного питания	
Статус: В наличии	
Дата публикации: 07.07.2022	

Заключение эксперта 908-07/2022



Куртин А.А./

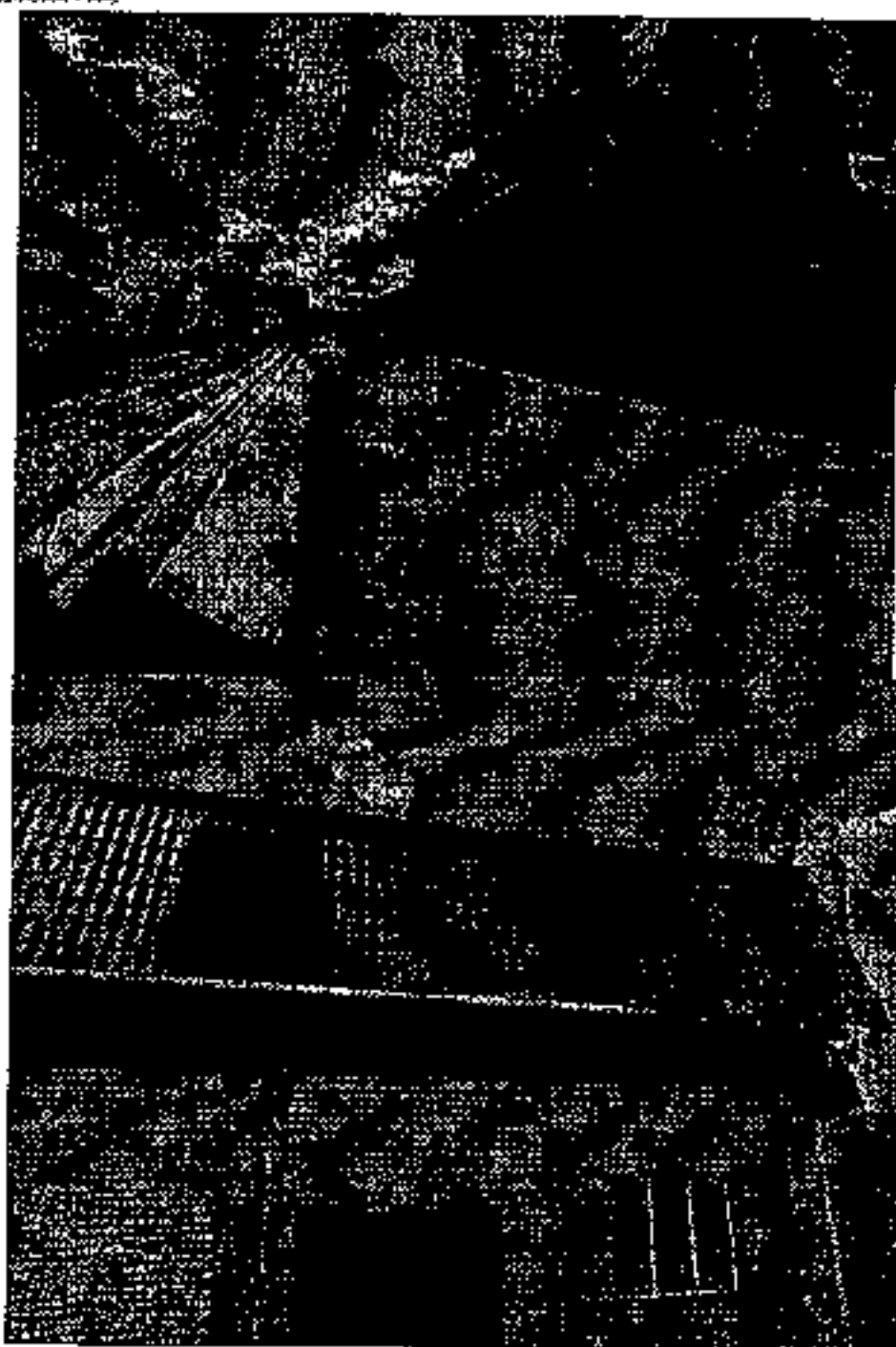
ПРИЛОЖЕНИЕ D - ФОТО ОБЪЕКТА



Заключение эксперта 308-07/2022



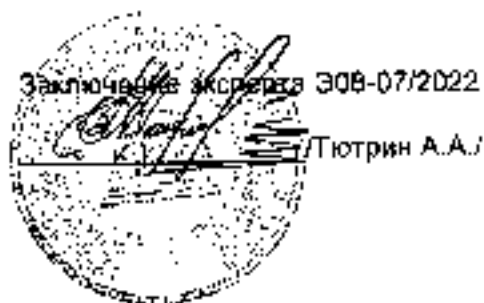
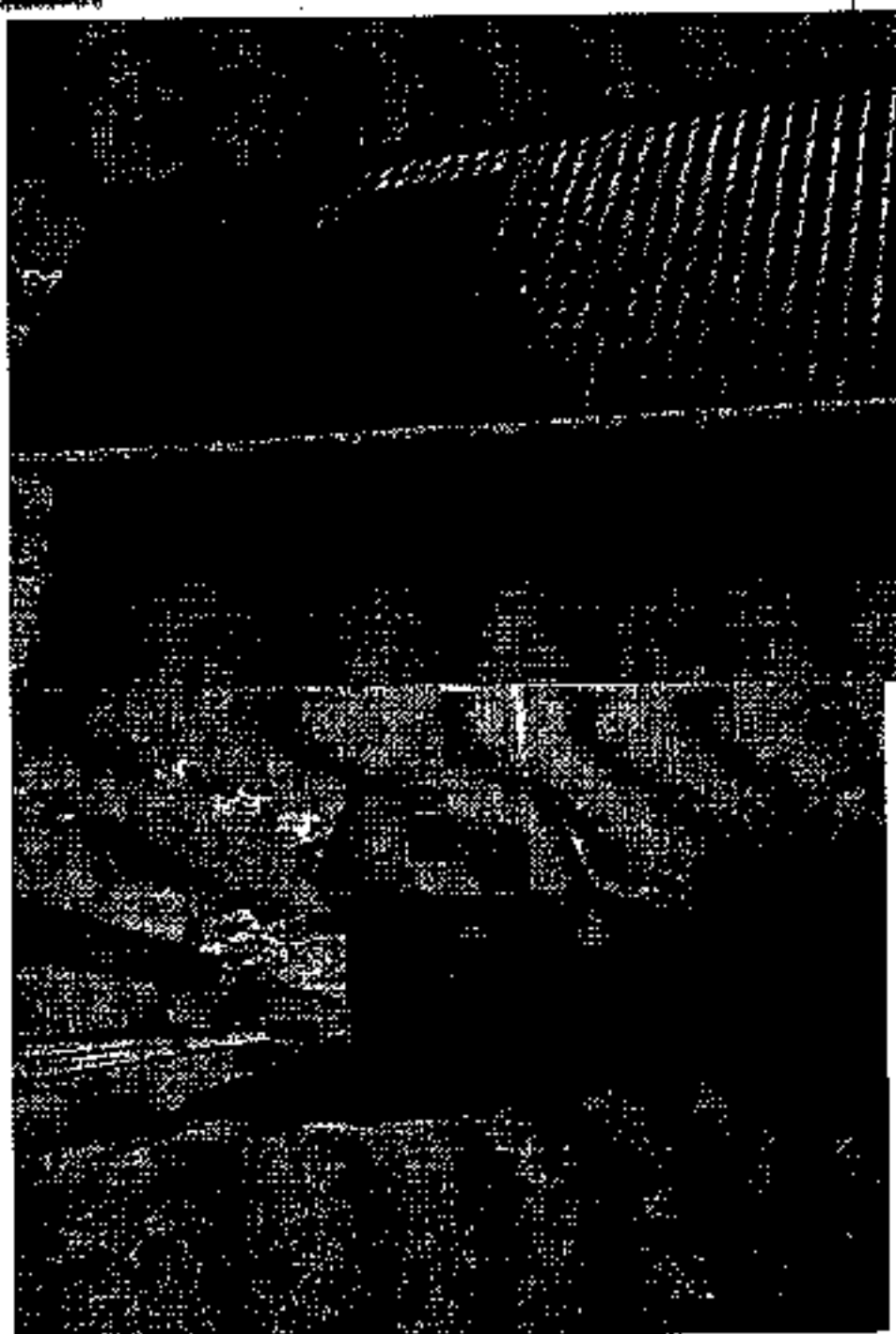
Лютрин А.А.

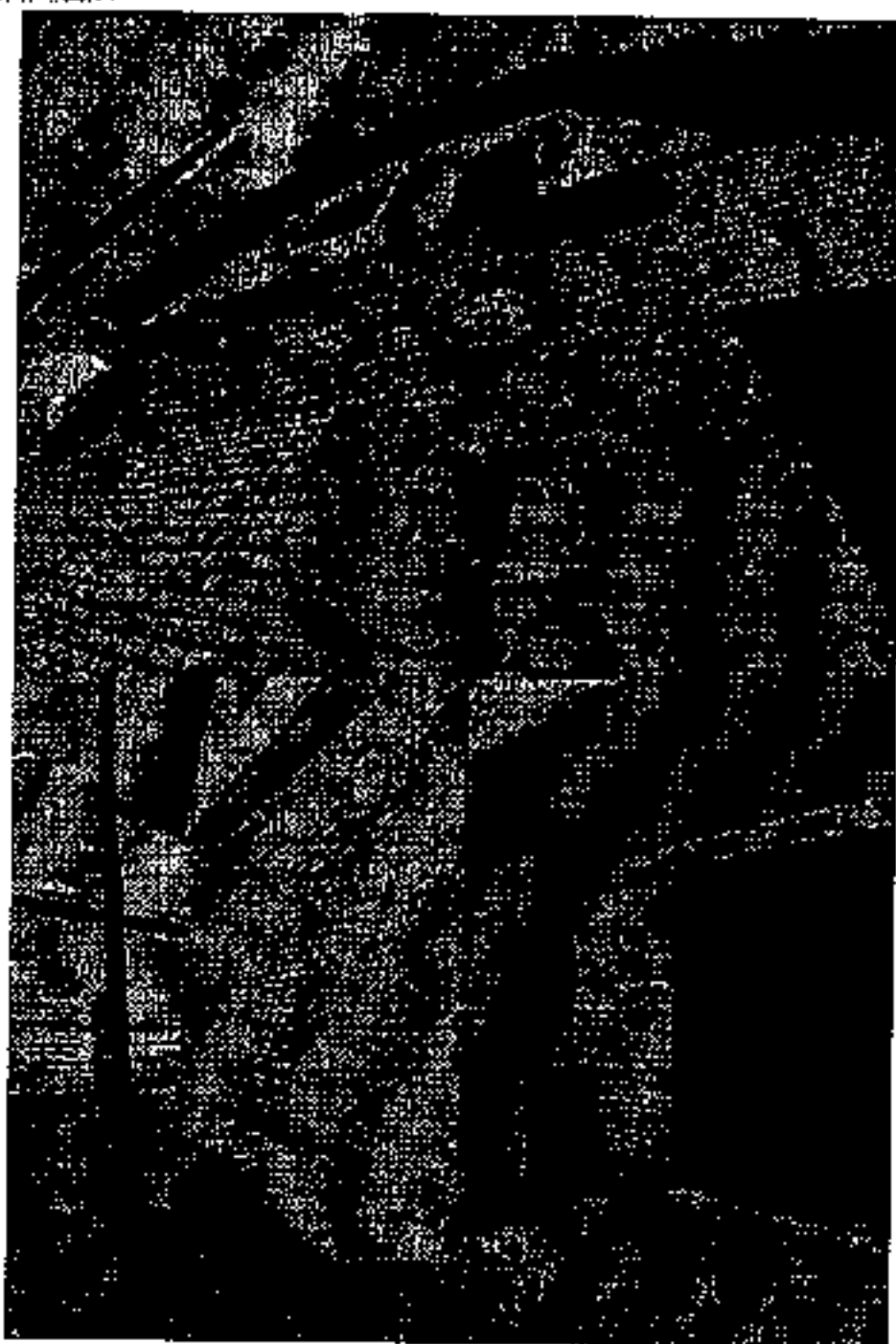


Заключение эксперта 306-07/2022



Лютрин А.А./



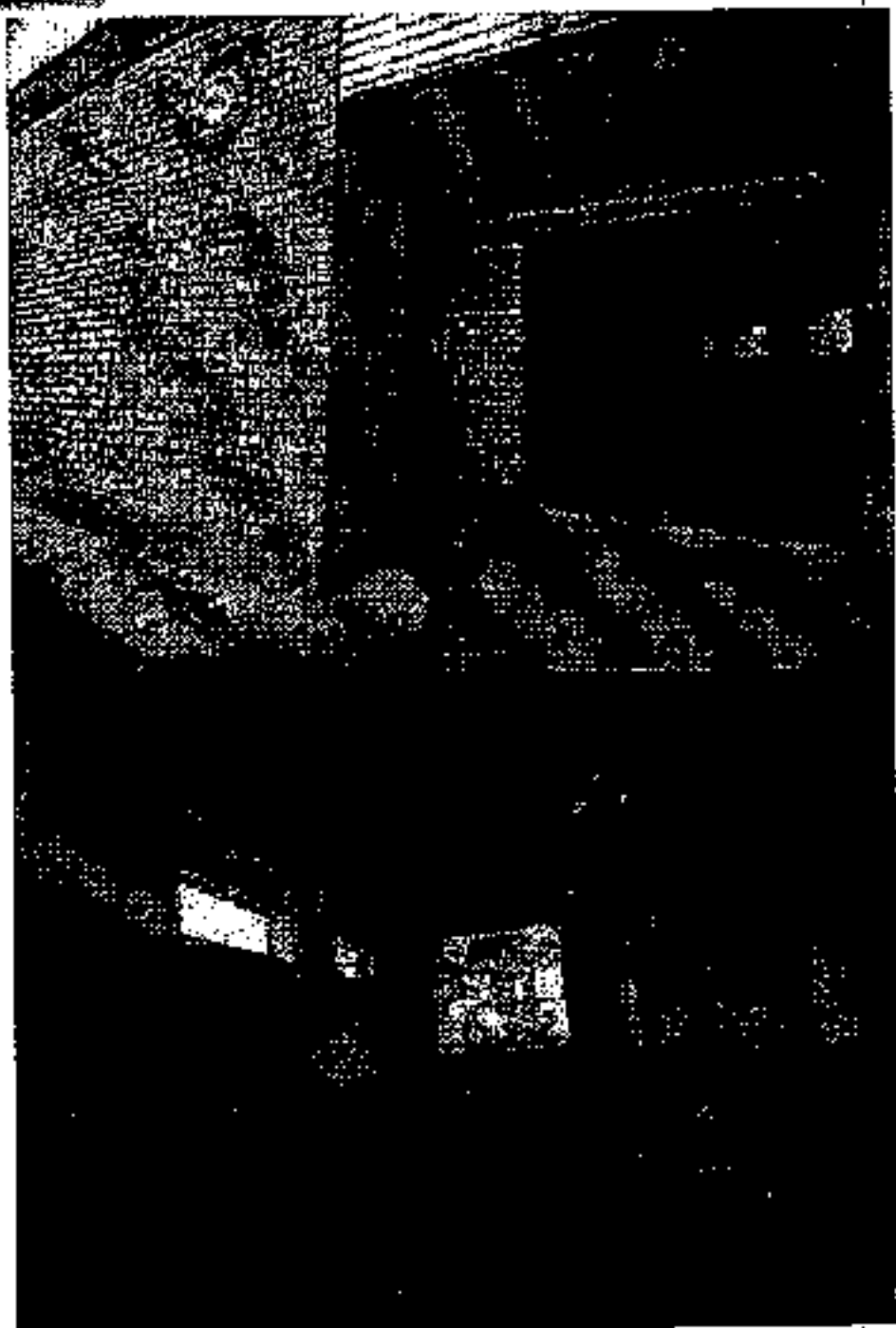


Заключенная экспертиза 308-07/2022



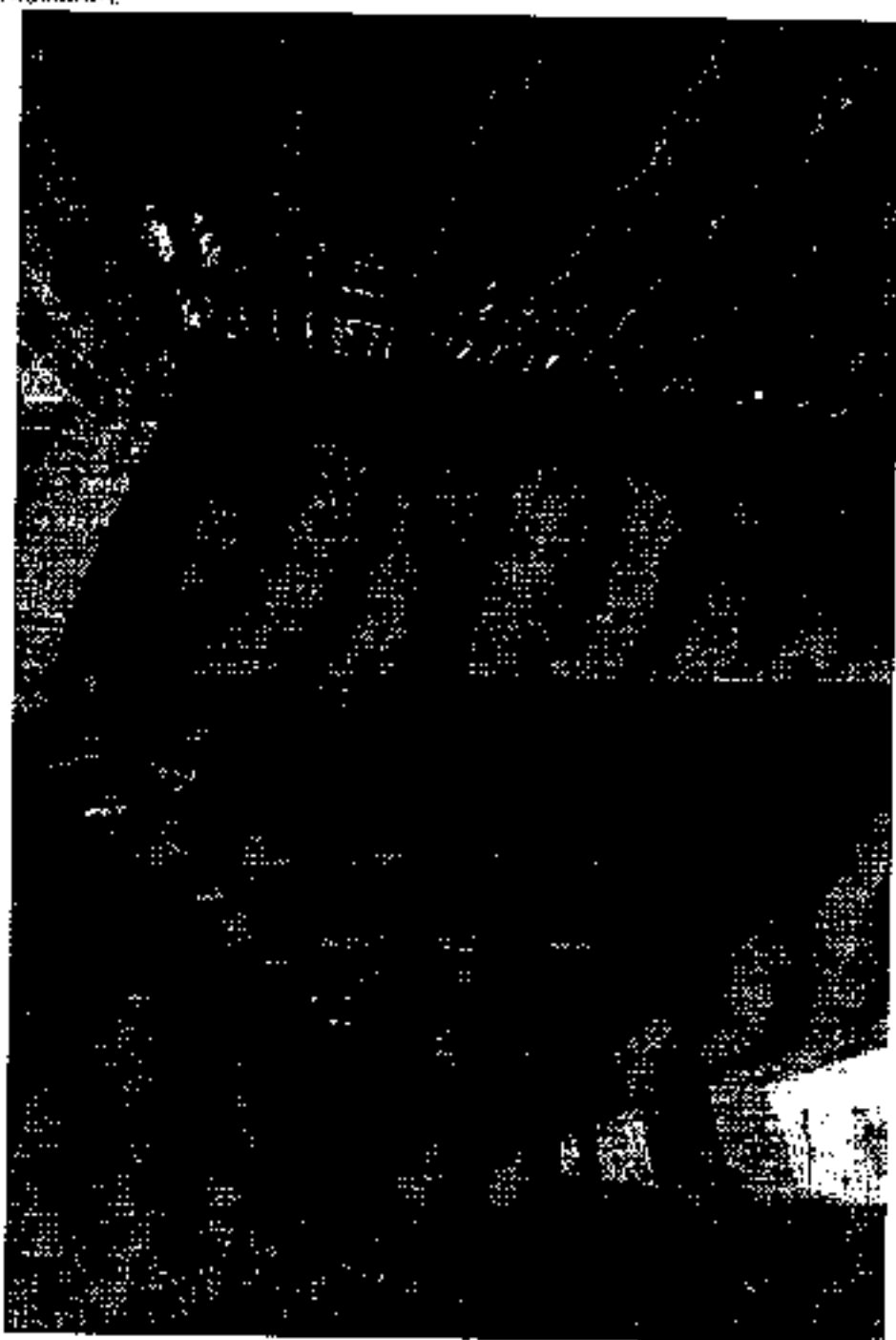
Потрин А.А.

Лист 1 из 1



Заключение эксперта Э08-07/2022

Лютрин А.А./



Заключение эксперта 008-07/2022

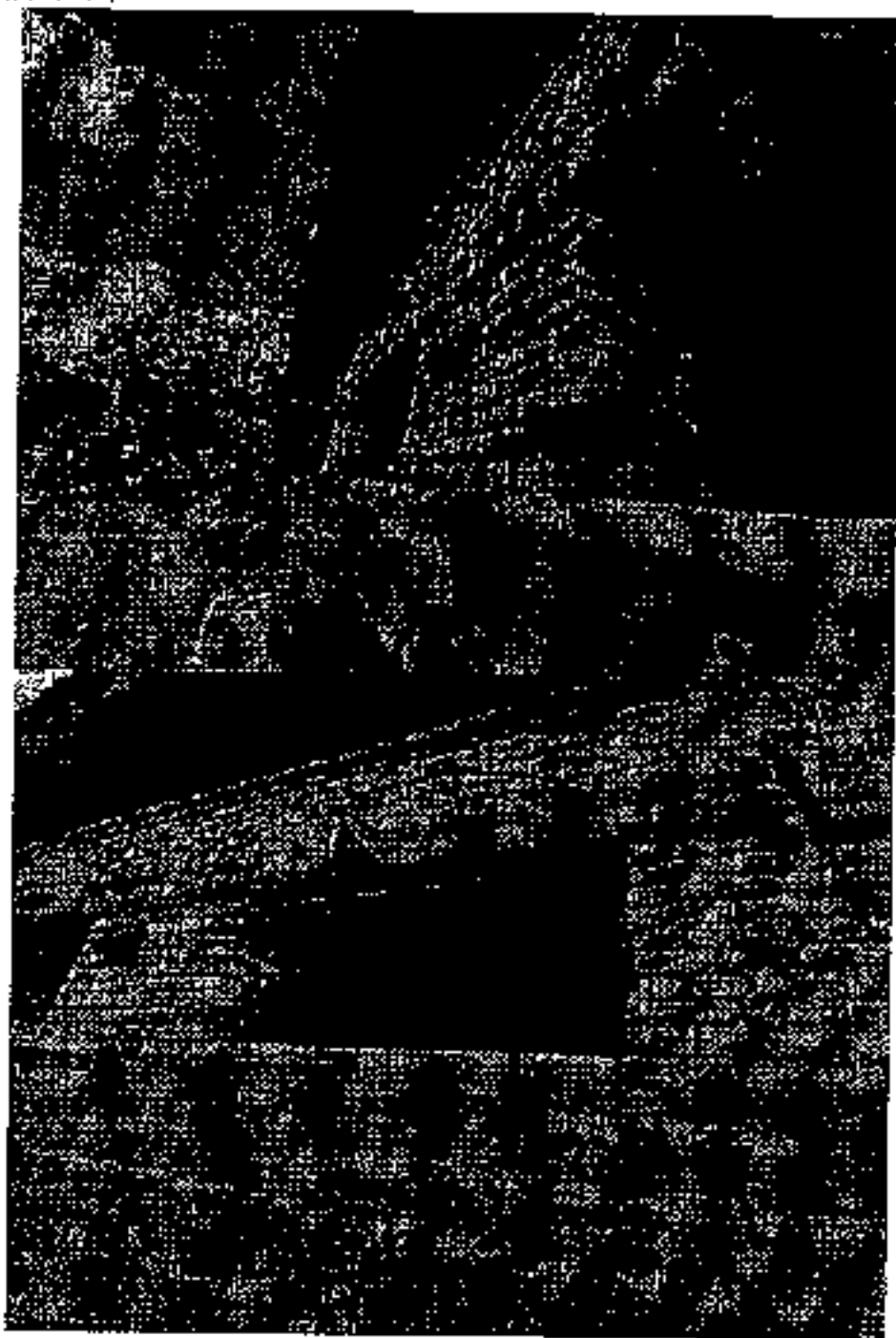


Петрин А.А./

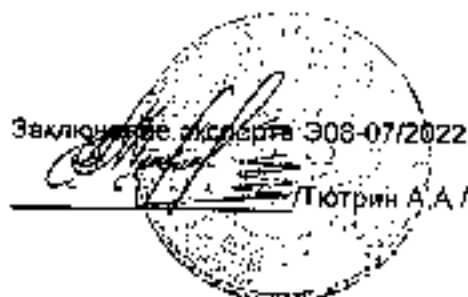


Заключение эксперта Э08-07/2022

Тютрин А.А./



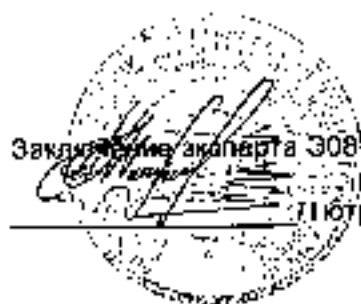
Заключение эксперта 308-07/2022



Лютин А.А.



Заключение № 308-07/2022



Г. Юрин А.А.



Заключение эксперта ООВ-07/2022

 Любимов А.А.



Заключение эксперта Э08-07/2022



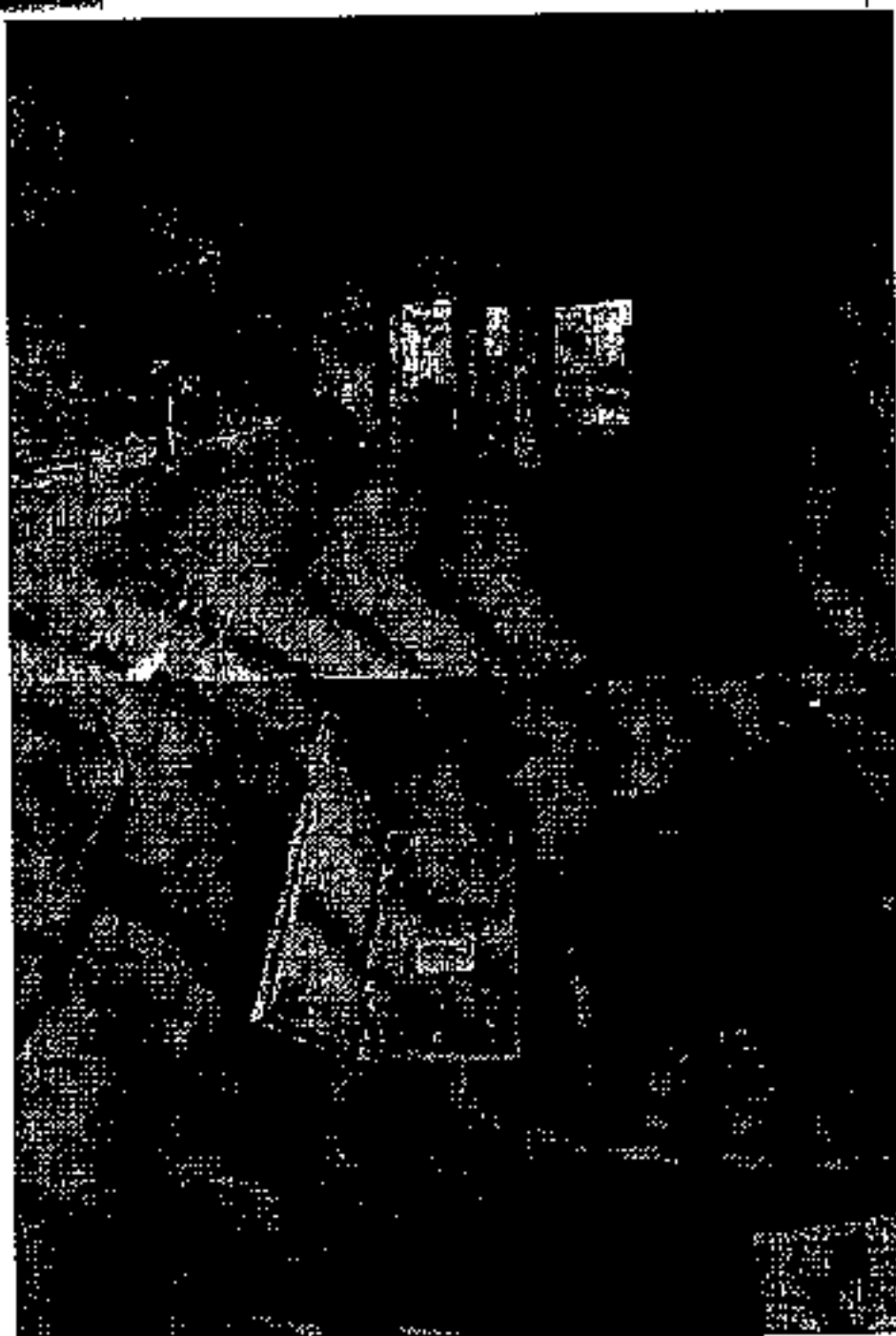
Тютрин А.А./



Закл. № 008-07/2022



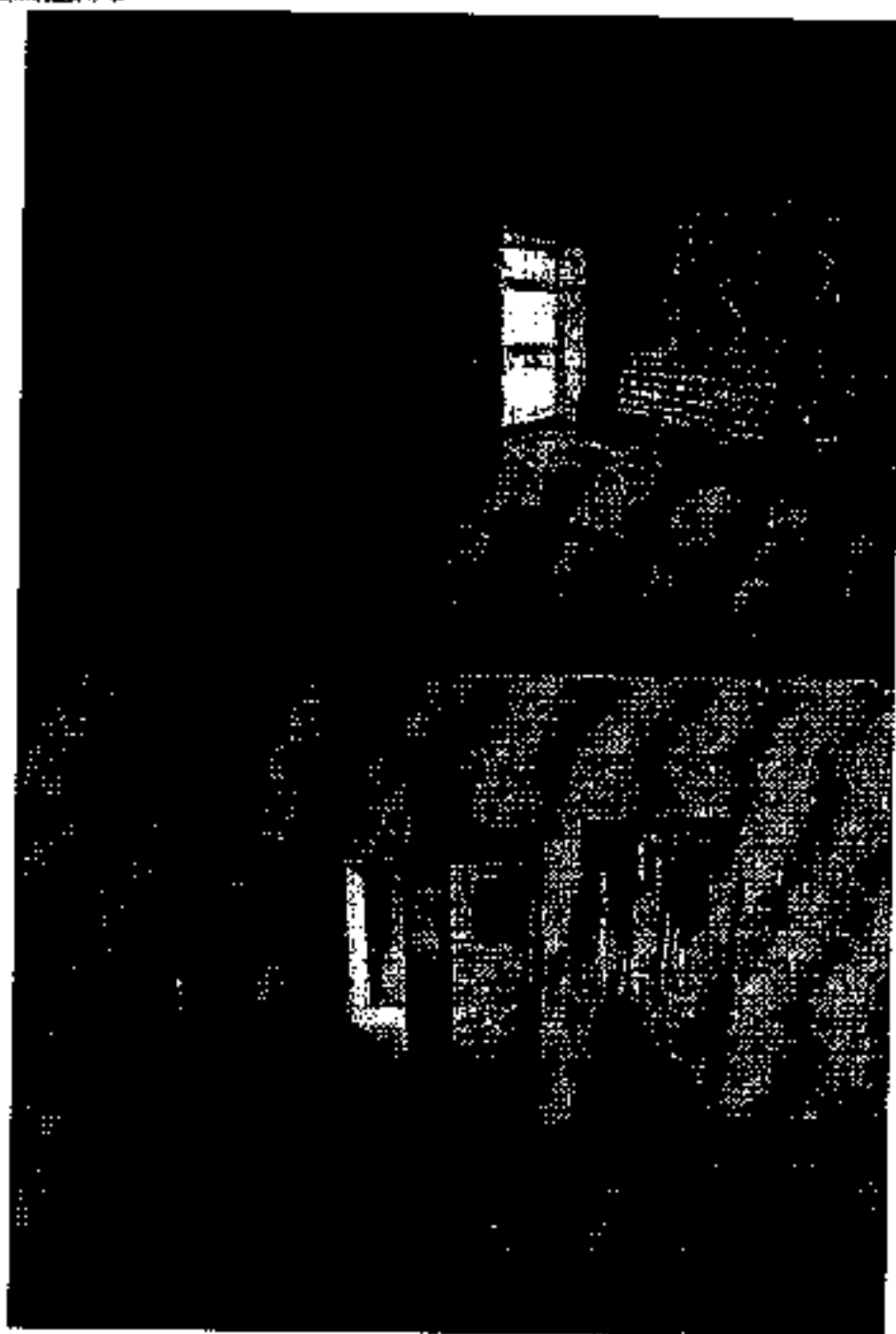
Тютрин А.А.



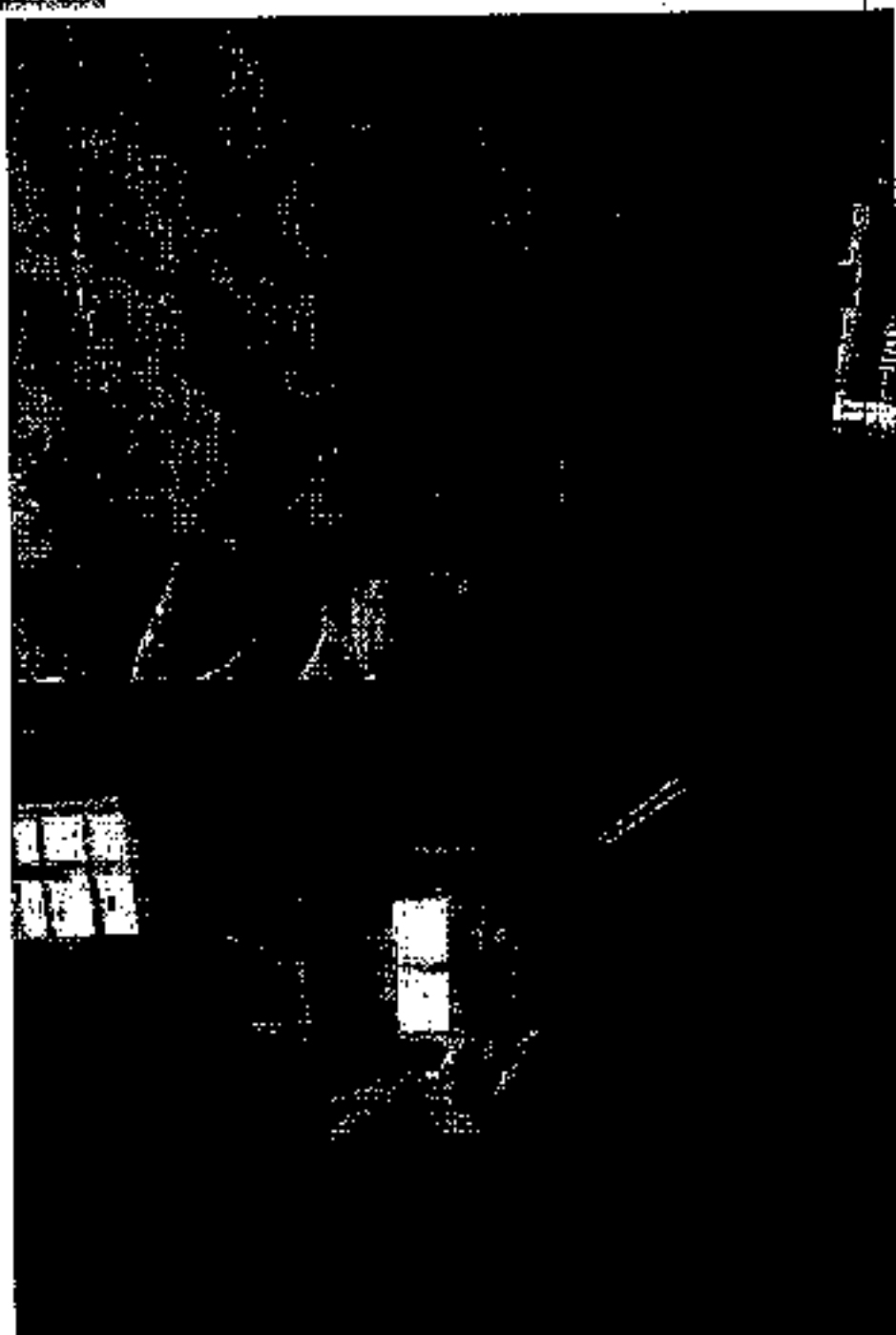
Заключение эксперта 308-07/2022



/Тютрин А.А./

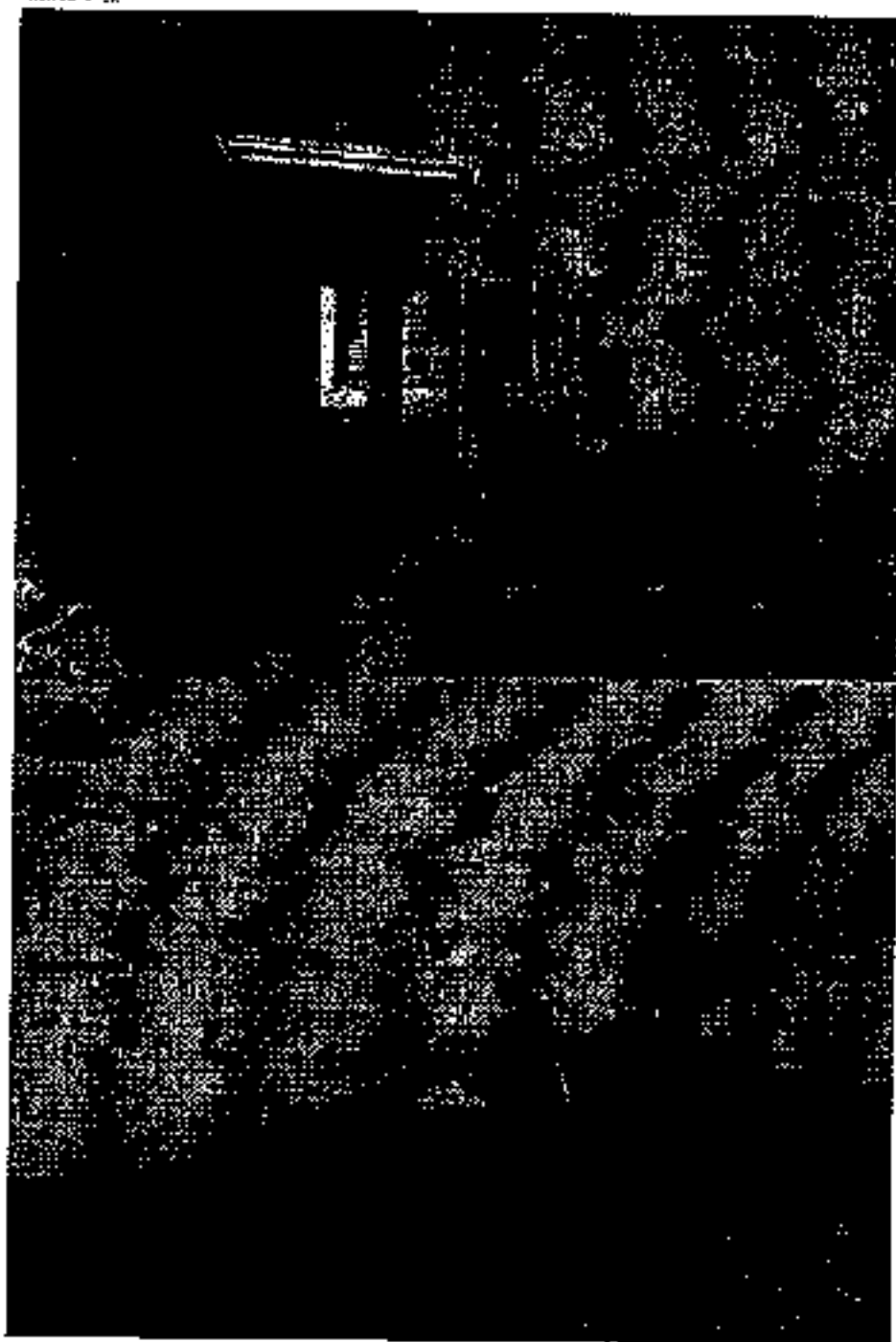


Закл. № 008-07/2022
Гютрил А.А.



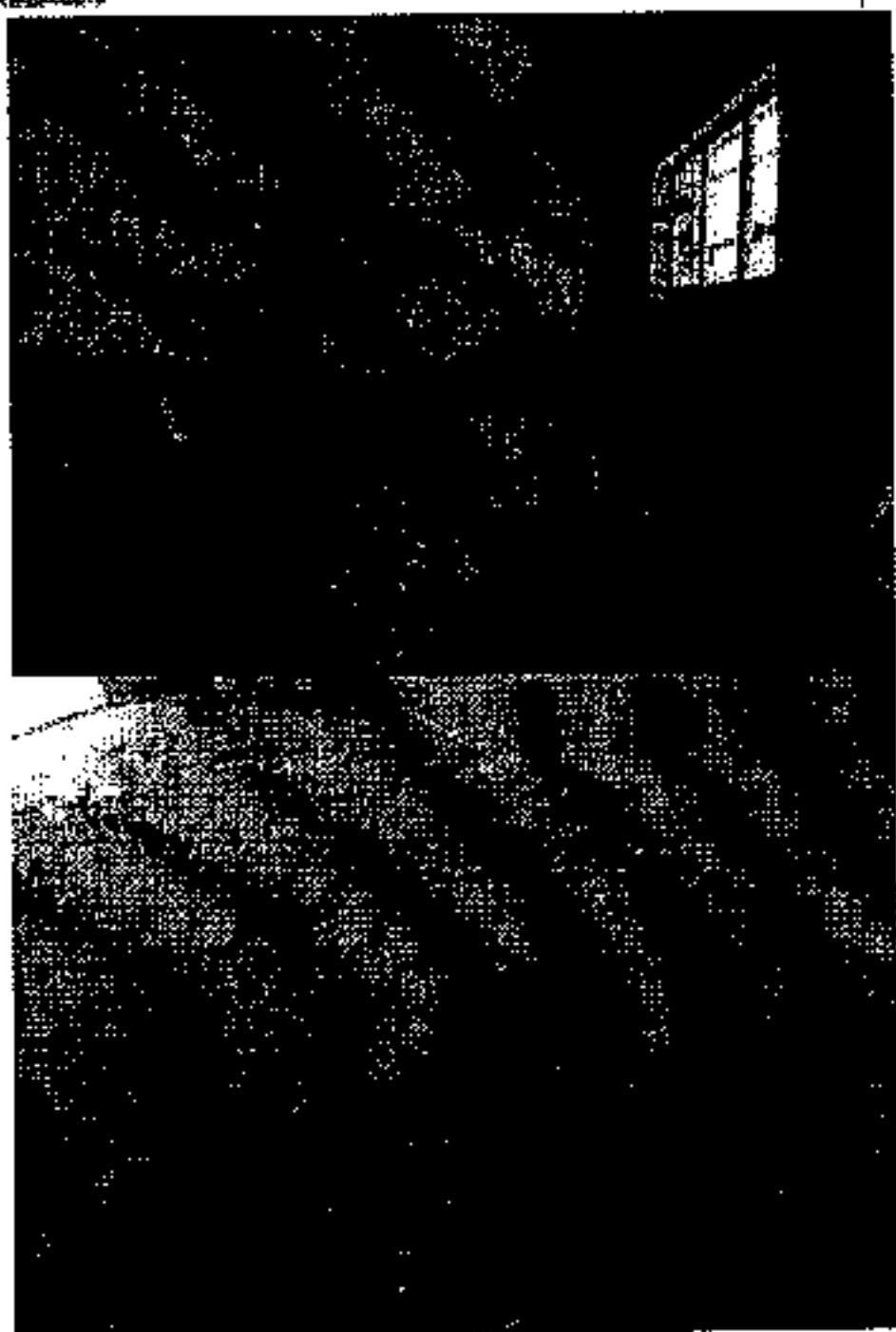
Заключение эксперта ЭОБ-07/2022





Заключение эксперта ЭОБ-07/2022


ИЮДИН А.А.

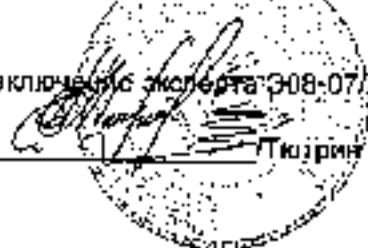


Заключение эксперта 30.07/2022

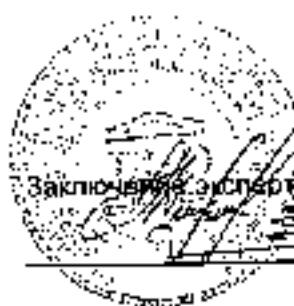
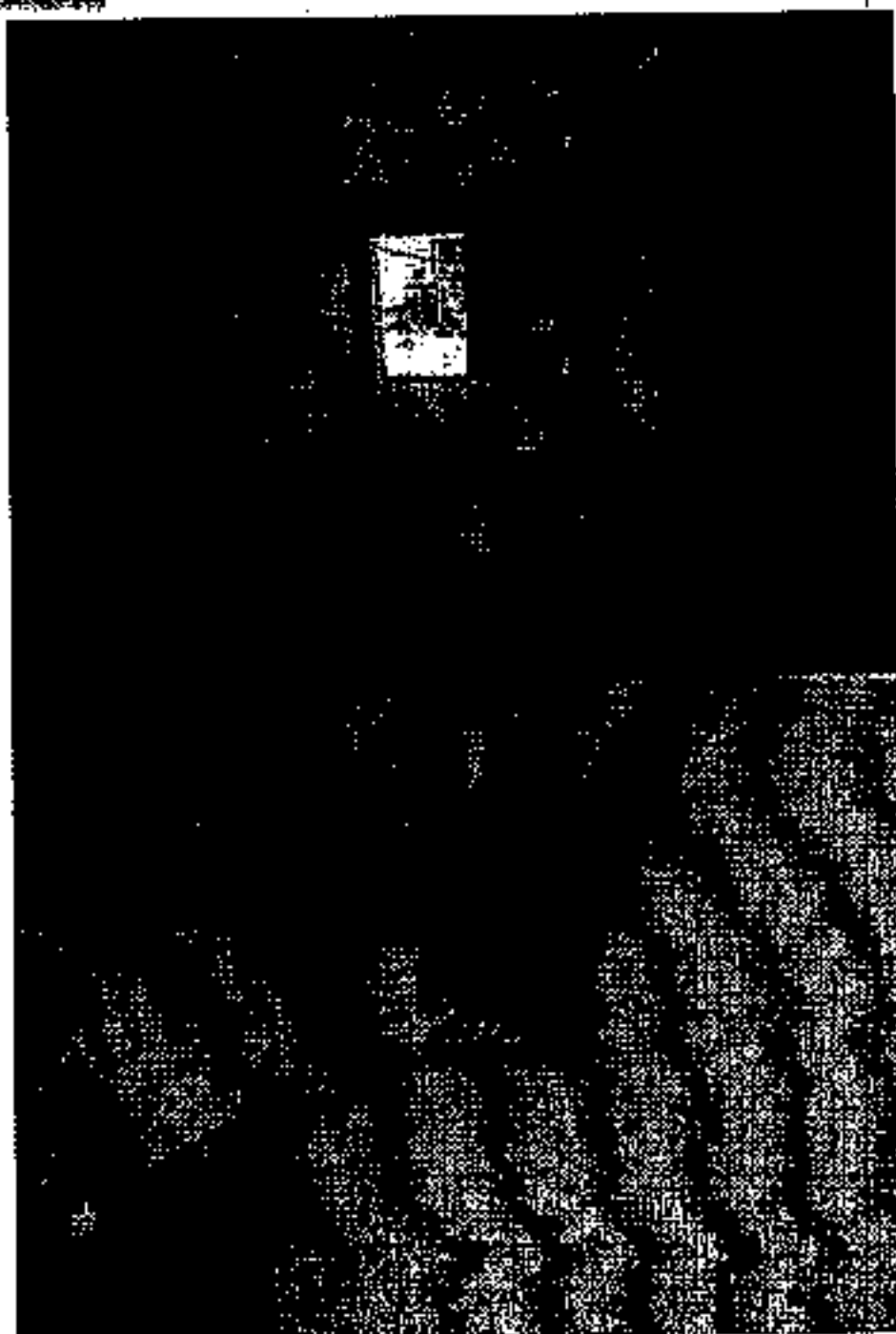
/Иютрим А А /



Заключение эксперта 308-07/2022



Тюрин А.А./



Заключение эксперта 308-07/2022

Тютрин А.А./



Заключено изъятия 308-07/2022



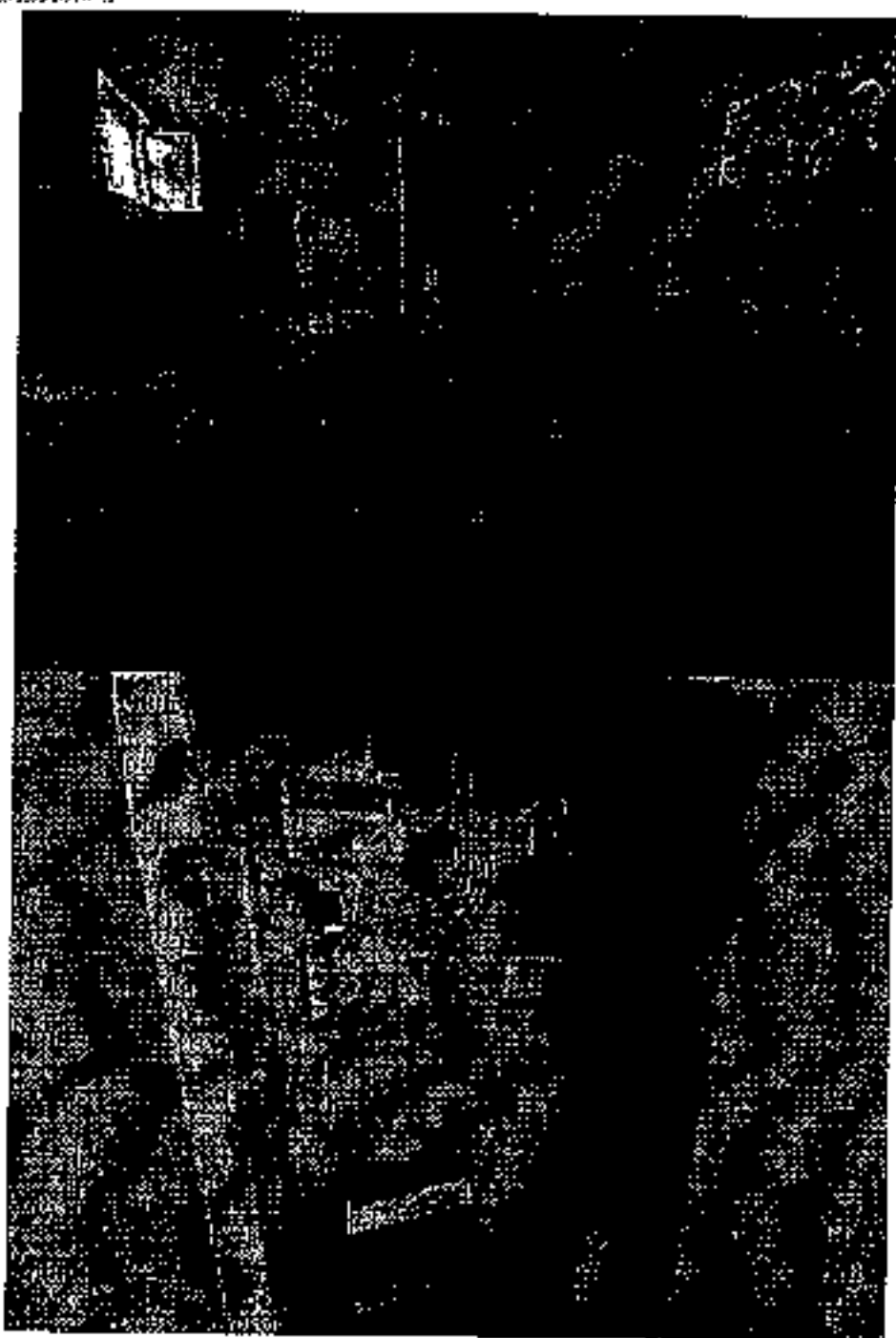
Лютин А.А. /



Заключение эксперта 308-07/2022

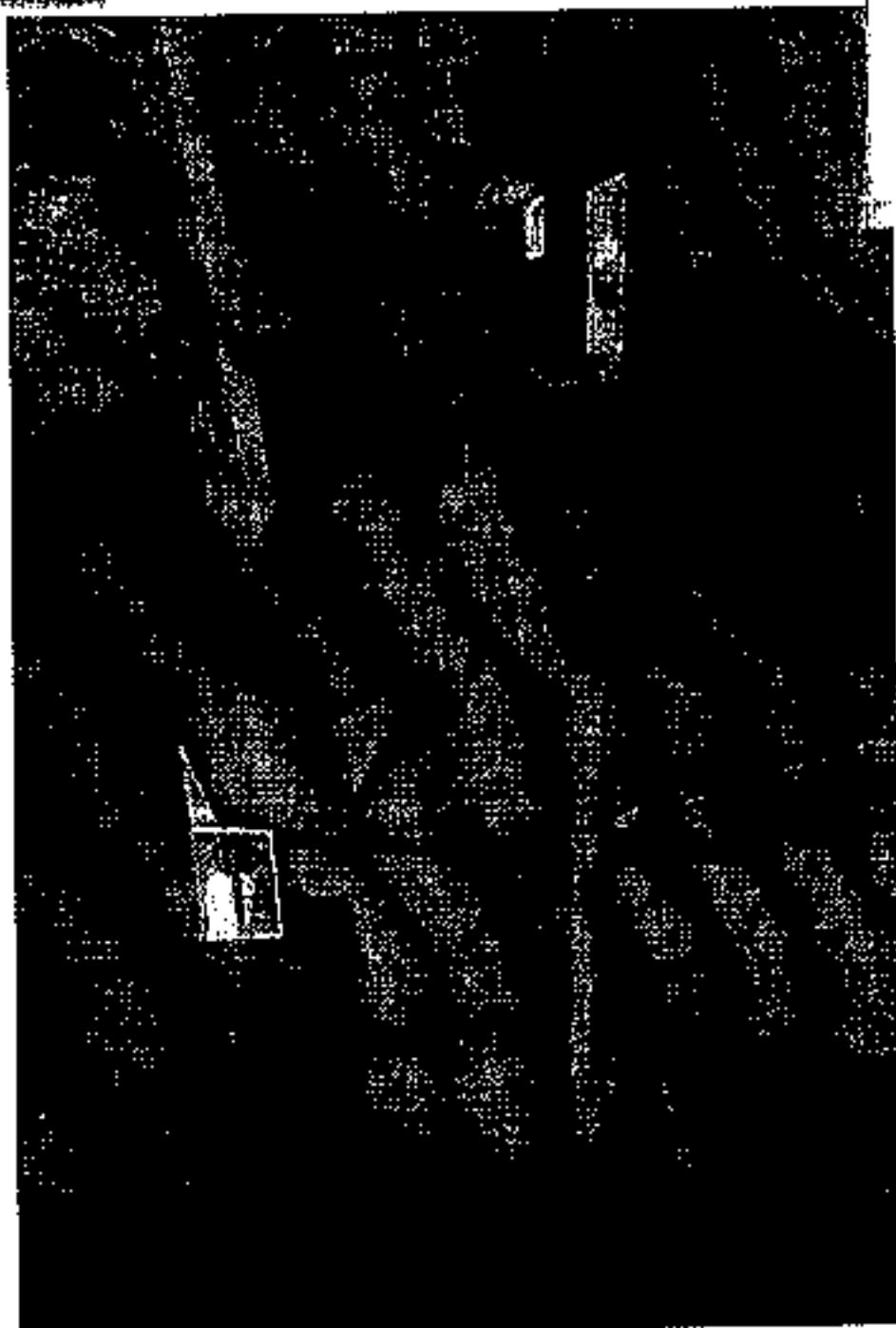


/Потрин А.А./



Заключение эксперта ЭПБ-07/2022

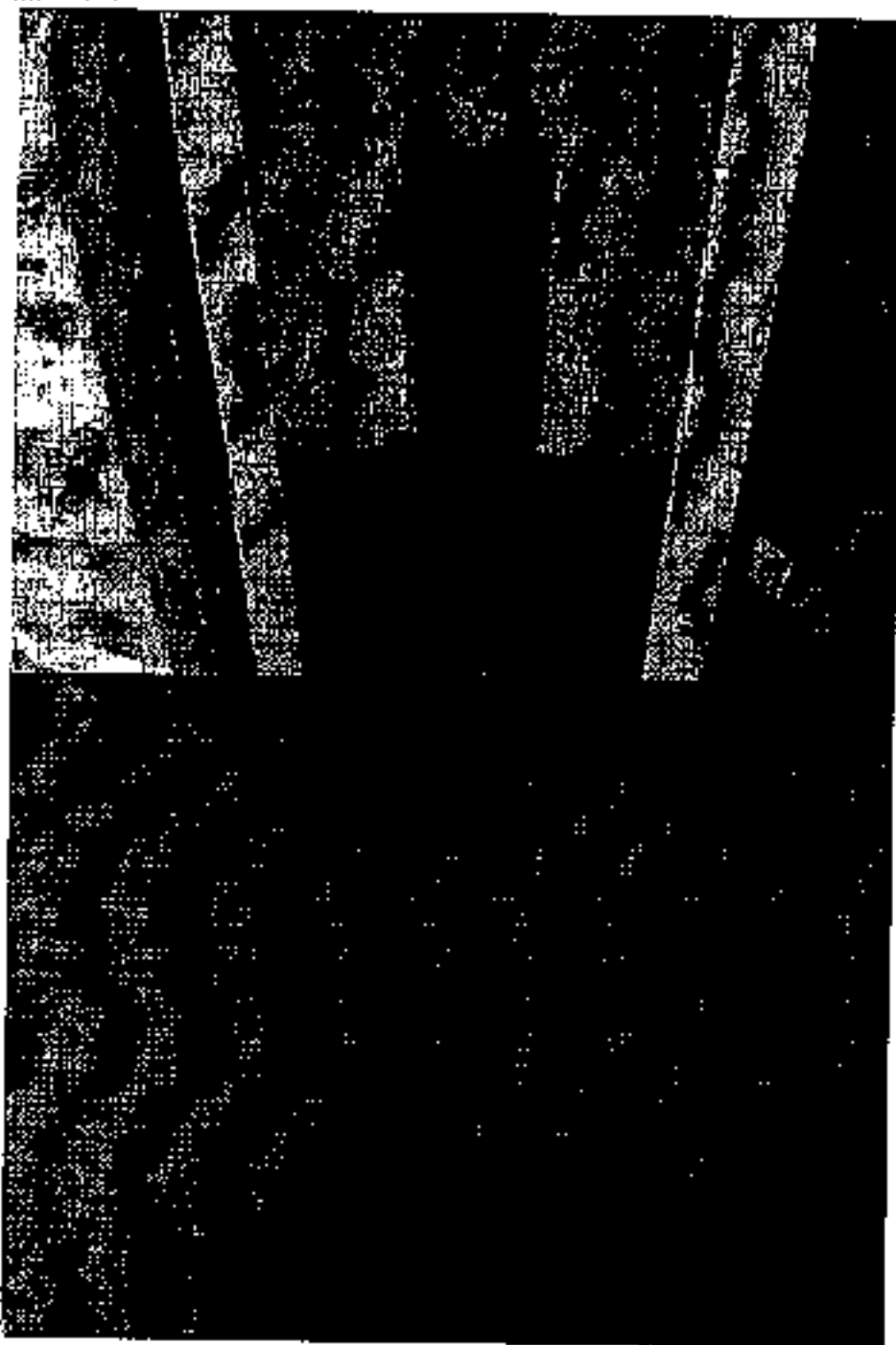

Петриш А.А.



Заключение эксперта 008-07/2022



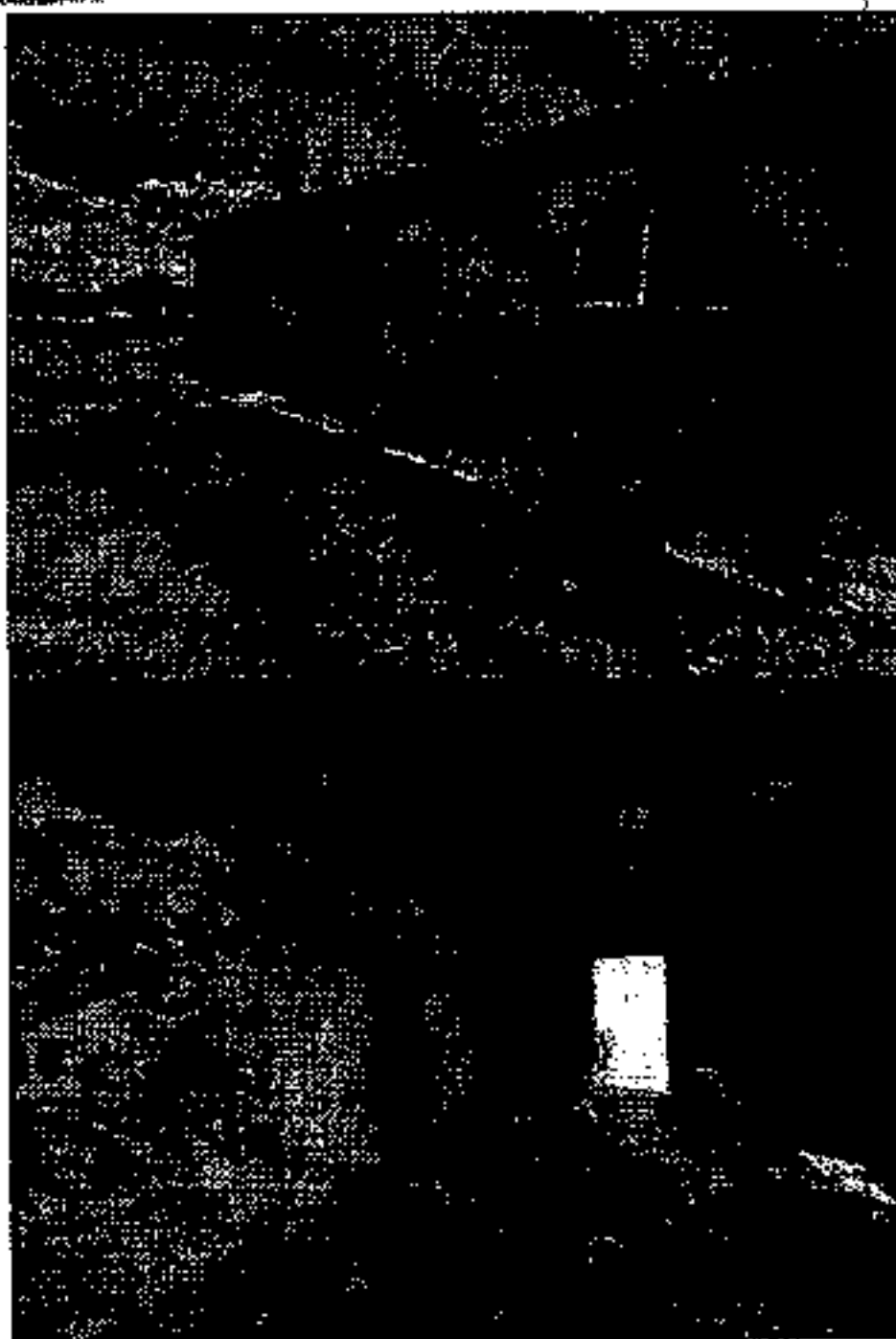
Поткин А.А./

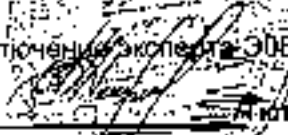


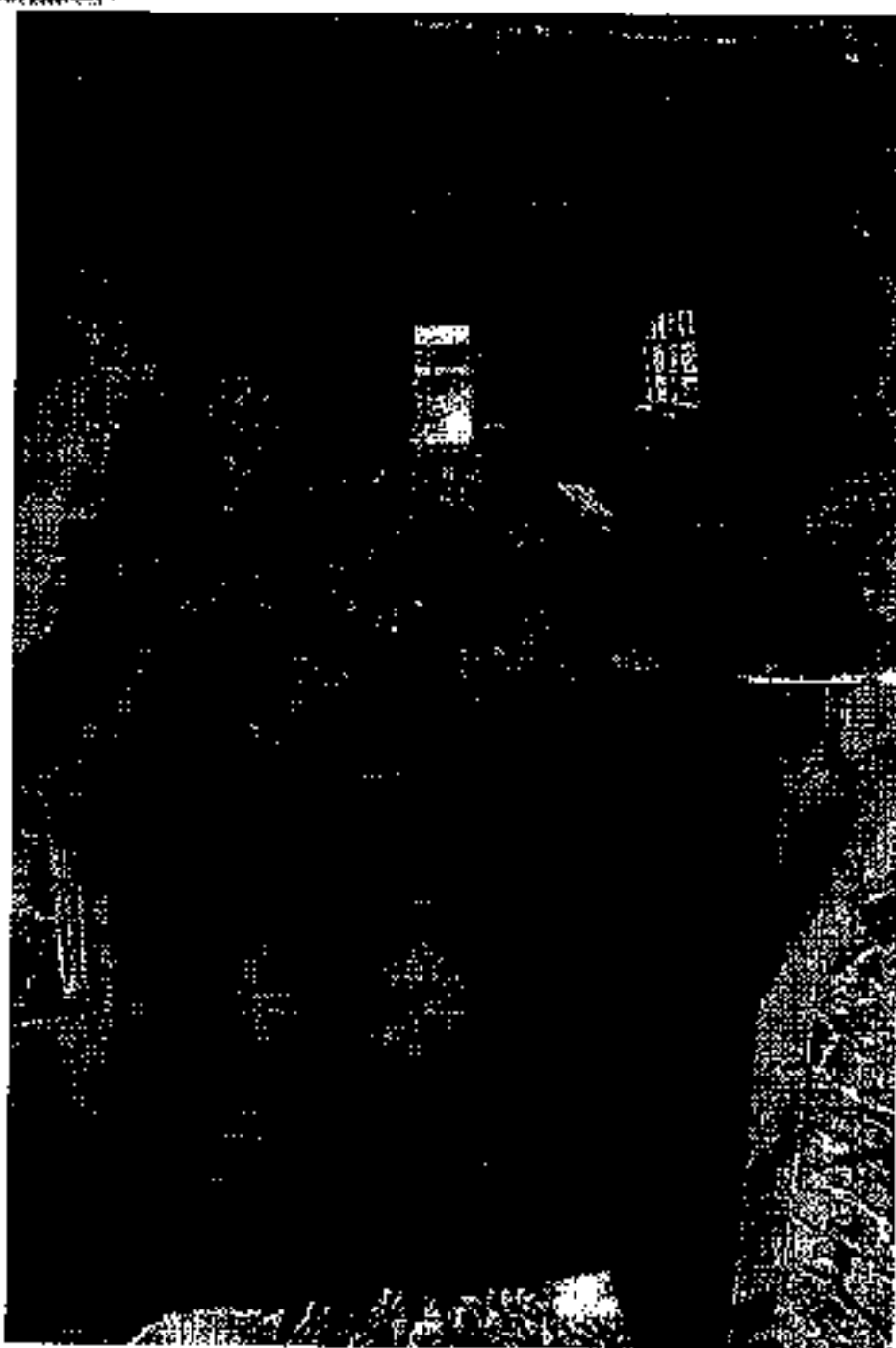
Заключение аккредитовано 308-07/2022


Злотин А.А.

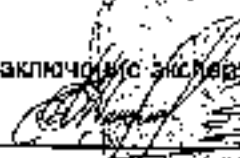
2022-07-20

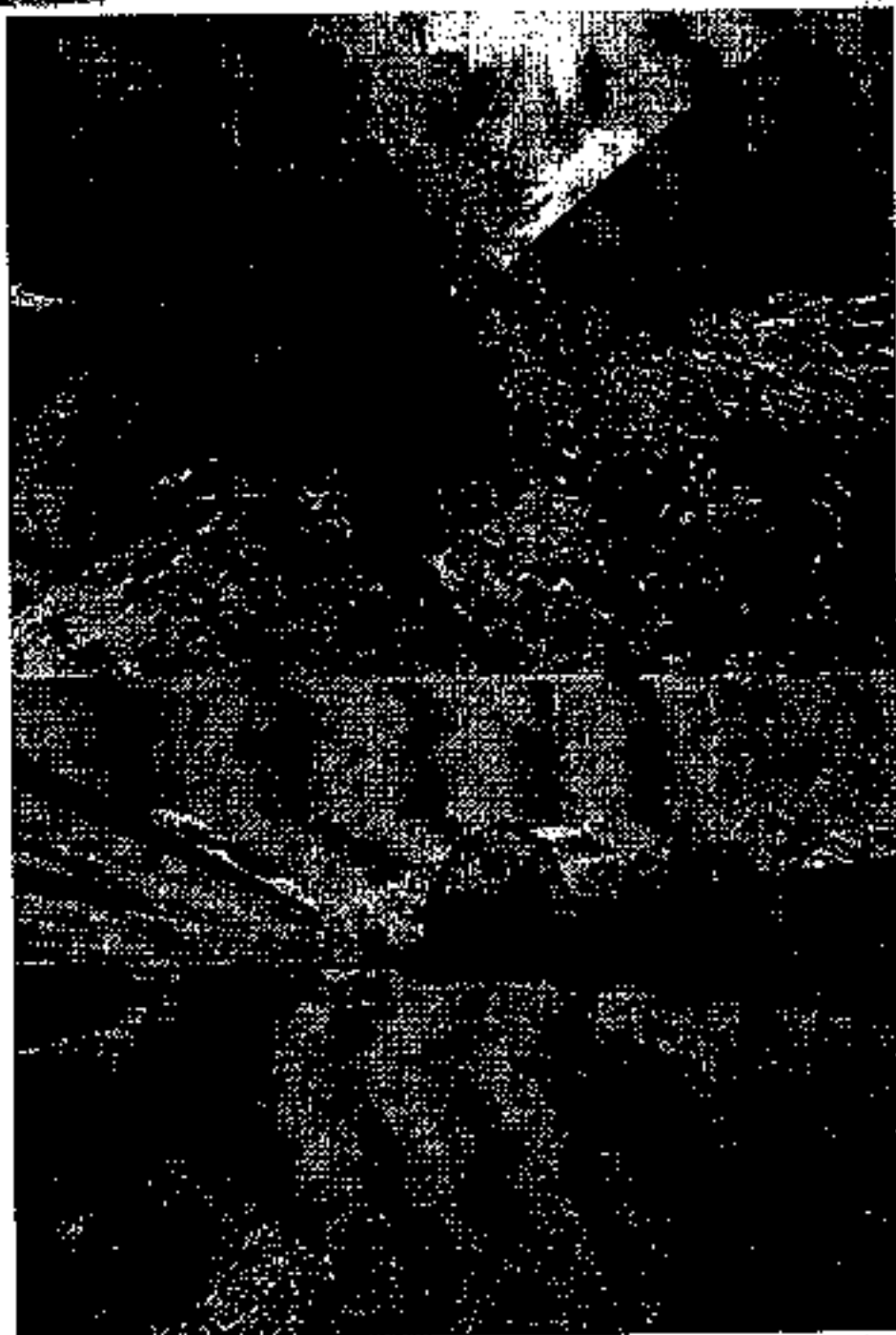


Заключение эксперта 308.07/2022

Мюстрин А.А./



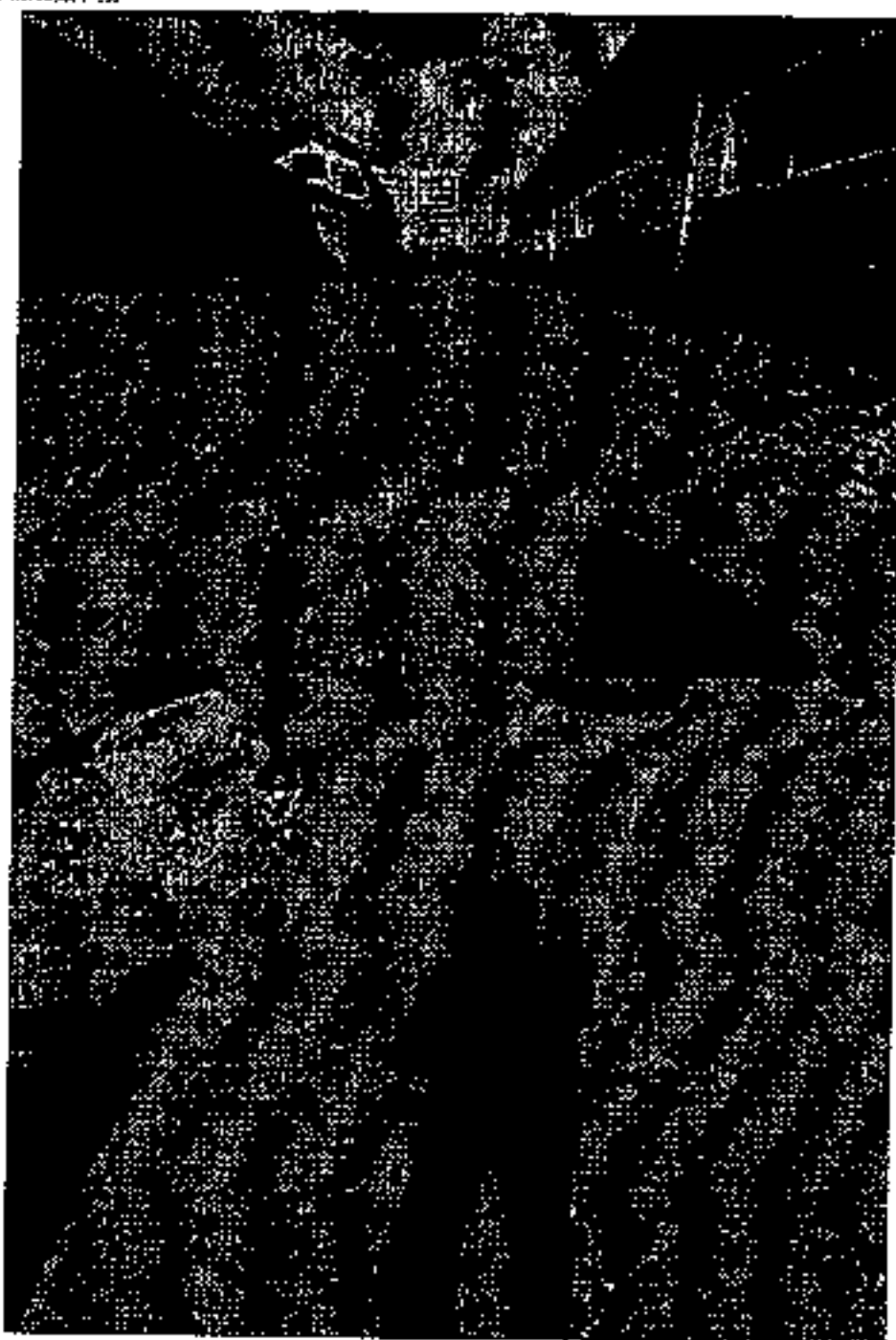
Заключено издательство 308-07/2022


Лютрин А. А.



Заключение эксперта 008-07/2022


Лютин А.А.



Заключение эксперта ЭОБ-07/2022



Лютрин А.А./



Заключение эксперта ЭОВ-07/2022



Тютрин А.А.

Промуерована, прошито и скреплено печатно
" 157 " с ма подготвена од страна на
Генералниот директор

ООО "Биро независимой экспертизы, оценки и бизнес-
консультирования"


Стоянов А.А.



Внимание! Оплата данного счета означает согласие с условиями поставки товара. Уведомление об оплате обязательно, в противном случае не гарантируется наличие товара на складе. Товар отпускается по факту прихода денег на р/с Поставщика, самовывозом, при наличии доверенности и паспорта.

ООО КБ "Кетовский" г. Курган		БИК	043735821
Банк получателя		Сч. №	30101810900000000621
ИНН 4501141828	КПП 450101001	Сч. №	40702810500070000029
Общество с ограниченной ответственностью "Бюро независимой экспертизы, оценки и бизнес-планирования"			
Получатель			

Счет на оплату № 29 от 03 августа 2022 г.

Поставщик: Общество с ограниченной ответственностью "Бюро независимой экспертизы, оценки и Бизнес-планирования", ИНН 4501141828, КПП 450101001, 640002, г. Курган, ул. Урицкого, дом № 36, тел.: 8 (3522) 61-00-22

Покупатель: Арбитражный суд Курганской области
Местонахождения: 640027, Курганская обл., город Курган, улица Климова, 62

№	Товары (работы, услуги)	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Оплата судебной экспертизы на основании Определения Арбитражного суда Курганской области от 16.05.2022 по делу №А34-3471/2021 по делу о несостоятельности (банкротстве) Никитиной Натальи Анатольевны (03.08.1964 года рождения, место рождения: г. Шадринск, ИНН 450200211097, СНИЛС 097-565-049 17, адрес места регистрации: 641870, Курганская область, г. Шадринск, ул. Пионерская 78А)		шт	30 000,00	30 000,00

Итого: 30 000,00
Без налога (НДС) .
Всего к оплате: 30 000,00

Всего наименований 1, на сумму 30 000,00 руб.
Тридцать тысяч рублей 00 копеек.

Руководитель



Тютрин А.А.

Бухгалтер

Тютрина И.С.