

**Общество с ограниченной ответственностью
«Сибирская гильдия оценщиков»**

ОТЧЕТ № 23-05-19/КН

об определении рыночной стоимости
нежилого здания кадастровый номер
42:30:0302050:1017 с земельным участком
кадастровый номер 42:30:0302050:5,
расположенных по адресу:
Кемеровская область, г. Новокузнецк,
ул. Кутузова, д. 41

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Антарес»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сибирская гильдия оценщиков»

ДАТА ОЦЕНКИ: 28.05.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04.06.2019 г.

2019 г.

ООО «СИБИРСКАЯ ГИЛЬДИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

ИНН 5408256590, ОГРН 1075473015628 дата регистрации 25.10.2007, тел. 8-903-943-86-07,
р/с 40702810802500035002, БИК 044525999, Филиал Точка ПАО Банка «Финансовая Корпорация Открытие»

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на проведение оценки нами определена рыночная стоимость нежилого здания кадастровый номер 42:30:0302050:1017 с земельным участком кадастровый номер 42:30:0302050:5, расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д. 41. В качестве исходной информации были использованы предоставленные Вами документы.

Оценка произведена на дату – 28 мая 2019 года.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости **нежилого здания с земельным участком на дату оценки составляет с учетом НДС:**

67 086 000 (Шестьдесят семь миллионов восемьдесят шесть тысяч) рублей,

в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет:

6 830 000 (шесть миллионов восемьсот тридцать тысяч).

Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также Стандартами оценки. Лицо, подписавшее настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков. Копии свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, а также образовательные документы, полиса страхования ответственности оценщика и оценочной компании находятся в Приложении к отчету.

Всю информацию об объекте оценки, анализ, расчеты и методологию проведения расчетов Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования. Отдельные части отчета не могут трактоваться обособленно от других его частей. Возможна лишь трактовка всего отчета в целом с учетом принятых при его составлении ограничений и допущений.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной оценщиком, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор ООО «Сибирская гильдия оценщиков»,
оценщик 1 категории

Т.Л. Якушева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	7
6. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ ИЛИ СПЕЦИАЛИСТАХ	8
7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
8.1 Перечень документов, используемый оценщиком	8
8.2 Характеристики объекта оценки	8
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	11
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	12
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	12
10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	14
10.3 Анализ рынка цен и ценообразующих факторов, к которому принадлежит объект оценки.....	15
10.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
10.3.2 Анализ фактических данных сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	16
10.3.2.1 Анализ предложений на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости г. Новокузнецк.....	16
10.3.2.1.1 Состав базы данных по вторичному рынку продажи коммерческой недвижимости	16
10.3.2.1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений.....	18
10.3.2.1.3 Индексы рынка недвижимости (продажа)	20
10.3.2.1.4 Анализ цен объектов, не ушедших с рынка продажи	22
10.3.2.1.5 Зависимость цены продажи от местоположения объекта.....	23
10.3.2.2 Анализ предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Новокузнецк	25
10.3.2.2.1 Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости	25
10.3.2.2.2 Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений	26
10.3.2.2.3 Индексы цен на рынке аренды	28
10.3.2.2.4 Анализ ставок объектов, не ушедших с рынка аренды	31
10.3.2.2.5 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта	32
10.3.2.3 Анализ предложений на рынке земельных участков г.Новокузнецк	33
10.3.2.3.1 Состав базы данных на рынке земельных участков	33
10.3.2.3.2 Анализ средней цены предложения земельных участков	34
10.3.2.4 Коэффициент сменяемости вариантов и срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости г. Новокузнецк	36
10.3.2.4.1 Коэффициенты сменяемости	36
10.3.2.4.2 Срок экспозиции	38
10.3.2.5 Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка рентного валового мультипликатора	41
10.3.3 Основные ценообразующие факторы	43
10.3.4 Основные выводы	48
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ, ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	48
11.1 Последовательность определения стоимости объектов оценки.....	48
11.2 Подходы к оценке	49
11.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки	49

11.4 Термины и определения	50
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	52
12.1 Методология	52
12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	53
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
13.1 Методология	56
13.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	57
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	60
14.1 Методология	60
14.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	61
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	64
15.1 Методология	64
15.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	66
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ	68
17. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА И НЕЗАВИСИМОСТИ	69
18. БИБЛИОГРАФИЯ	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	71
Приложение 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	72
Приложение 2. СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ И ИНОЙ ИНФОРМАЦИИ	76
Приложение 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	80

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: Договор № 23-05-19/КН от 23 мая 2019 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Отдельно стоящее, двухэтажное здание, общей площадью 3679,8 кв. м, инв. № 8290/2, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, 41. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 42:30:0302050:1017.

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку. Общая площадь 3912 кв. м. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, д.41. Кадастровый номер объекта: 42:30:0302050:5.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов оценки:

№	Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу с НДС, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу с НДС, руб.
1	Нежилое здание	70 938 386	65 273 721	63 734 236
	в том числе			
	Земельный участок	-	6 830 333	-

Итоговая величина стоимости:

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС округленно, руб.
1	Нежилое здание	67 086 000
	в том числе	
	Земельный участок	6 830 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС) по состоянию на дату оценки округленно составляет:

67 086 000 (Шестьдесят семь миллионов восемьдесят шесть тысяч) рублей,

в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет:

6 830 000 (шесть миллионов восемьсот тридцать тысяч.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован в других целях, кроме как в соответствии с предполагаемым использованием.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
3. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из риска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
6. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Итоговая величина рыночной стоимости за объект оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Задание на оценку

Объект оценки:	- Отдельно стоящее, двухэтажное здание, общей площадью 3679,8 кв.м., инв. № 8290/2, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, 41. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 42:30:0302050:1017. - Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку. Общая площадь 3912 кв.м. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, д.41. Кадастровый номер объекта: 42:30:0302050:5
Состав объекта оценки:	- Отдельно стоящее, двухэтажное здание, общей площадью 3679,8 кв.м., инв. № 8290/2, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, 41. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 42:30:0302050:1017. - Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку. Общая площадь 3912 кв.м. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, д.41. Кадастровый номер объекта: 42:30:0302050:5
Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки, см. в разделе 8.1 настоящего Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Ограничения (обременения) прав:	Ипотека на оба объекта в пользу общества с ограниченной ответственностью «Инвестпром» (ИНН 5403364578)
Цель оценки:	Определение стоимости
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Дата оценки:	Дата осмотра – 28.05.2019г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Отчет не может быть использован в других целях, кроме как в соответствии с предполагаемым использованием
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость:	Определение границ интервалов не предусмотрено
Допущения, на которых должна основываться оценка:	
<ul style="list-style-type: none"> - оценка проводится исходя из предположения, что имущество оценивается как свободное от всех прав удержания и обременений; - оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых сделан на основании документов, представленных заказчиком; - при проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 	

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016г.

Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № [5-ФЗ (в действующей редакции)]. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения их членами.

4. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике оценки	
Наименование	Закрытое акционерное общество "Антарес" (ЗАО "Антарес")
Адрес местонахождения	115093, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА СЕРПУХОВСКАЯ Б., ДОМ 44, ОФИС 19
ОГРН, дата присвоения	№ 1147746004670, дата 09.01.2014
ИНН / КПП	7705877481/ 770501001
Уполномоченное лицо	Конкурсный управляющий Филонов Вадим Иванович, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2019г. по делу № А40-25752/18

5. Сведения об оценщике и юридическом лице

Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
Оценщик	Якушева Татьяна Леонидовна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер № 1353 от 29.06.2012 г.; Удостоверение ФГБОУ ВО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» о повышении квалификации регистрационный номер № 1145 от 22.06.2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010923-1 от 17.04.2018г. действует до 17.04.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 012421-2 от 21.05.2018г. действует до 21.05.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование: Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015г., ИНН 7709470802 Свидетельство СРО «СФСО» от 15.05.2019г. рег.№ 638 включена в реестр 04.07.2018г. Выписка из реестра СРО «СФСО» от 13.05.2019г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования ответственности № 18320В4000059, Страховое открытое акционерное общество «ВСК», срок действия договора 26.11.2018 г. – 25.11.2019г. на сумму 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет, с 2008г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская гильдия оценщиков»
Юридический адрес	630102, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, д. 23, оф. 3
ОГРН	ОГРН 1075473015628 дата регистрации 25.10.2007
ИНН	5408256590
Контактные телефоны	89039438607
e-mail	sibgildia@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 19320В4000112 Страховое открытое акционерное общество «ВСК», сроком с 17.05.2019 г. по 16.05.2019г., на сумму 5 000 000 рублей.
Сведения о независимости оценщика	
Независимость оценщика	Требование о независимости в соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ выполнено

6. Сведения о привлеченных организациях или специалистах

Привлеченные организации и (или) специалисты	-
--	---

7. Принятые при проведении оценки допущения

Допущения, принятые при проведении оценки, неуказанные в задании на оценку:

- Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной.
- Информация по объектам-аналогам, указанная в отчете, может отличаться от информации, опубликованной в открытых источниках и представленной в приложениях к отчету в виде скрин-шотов, распечаток, копий газет, журналов и т.п., поскольку в процессе проведения оценки оценщиком производились телефонные переговоры с продавцами объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные, дополненные, достоверные данные по объектам-аналогам, выявленные в ходе телефонных переговоров, а также по данным публичной кадастровой карты.
- Все расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel из пакета Microsoft Office. Хранение данных и пересчет формул, которые поддерживаются приложением Excel составляют 15 разрядов¹. Числовые значения хранятся в Excel с точностью 15 разрядов, а отображаться на экране в таблицах могут по-разному, в зависимости от выбранного оценщиком формата. Для расчетов в Excel используются хранимые, а не отображаемые значения, в связи с чем приведенные в тексте Отчета значения, не следует рассматривать как точные (хранимые в Excel) значения, так как они показаны в удобной для восприятия форме, как правило, без дробной составляющей. Округление осуществляется оценщиком на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости.

8. Описание объекта оценки

8.1 Перечень документов, используемый оценщиком

Перечень документов, предоставленный Заказчиком для проведения оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

1. Выписка из ЕГРН от 25.07.2018г. № 99/2018/137125206;
2. Выписка из ЕГРН от 25.07.2018г. № 99/2018/137126028;
3. Технический паспорт здания;
4. Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2019г. дело № А40-25752/18;
5. Договор залога недвижимого имущества от 23.04.2015г.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложениях.

8.2 Характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, их местоположения и окружения, описание юридических прав представлены ниже на основании документов, приведенных в разделе 8.1 настоящего отчета и результатов непосредственного осмотра, произведенного оценщиком.

Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки на дату оценки

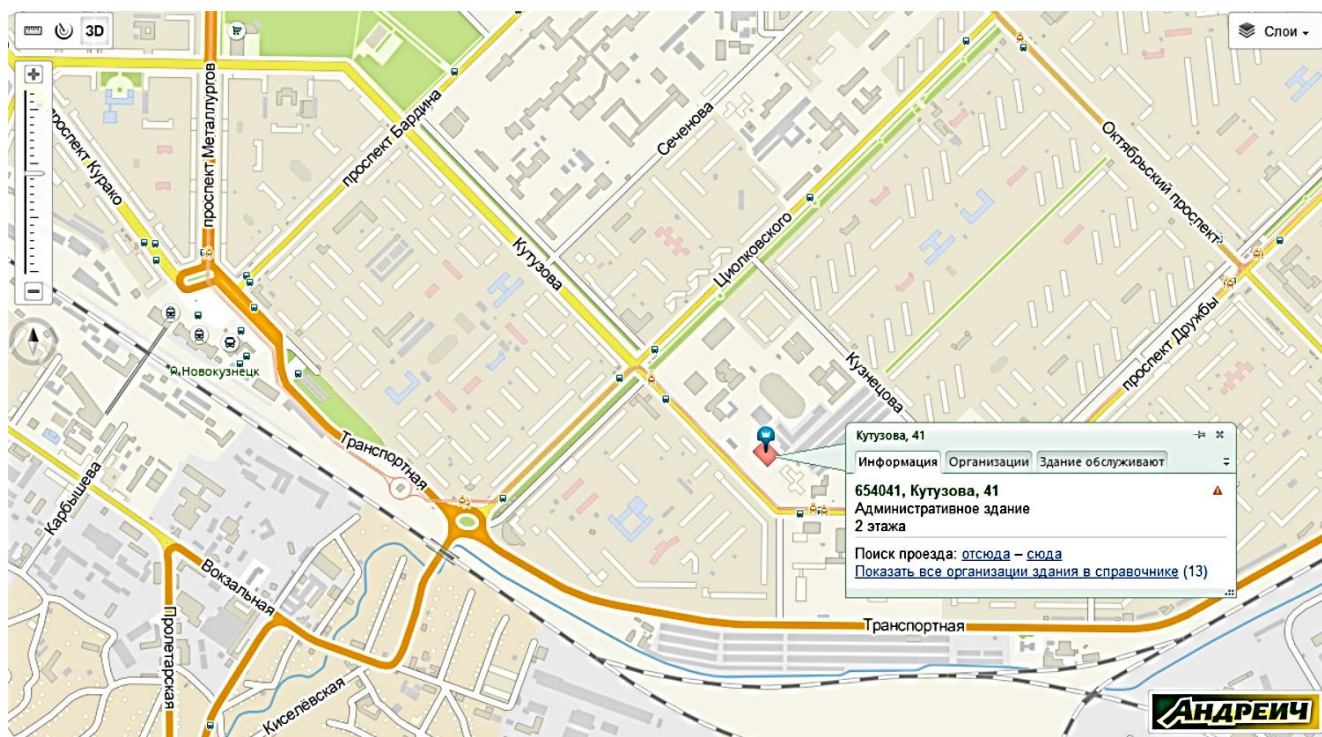
Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид права	Правоподтверждающие документы	Ограничения (обременения) права	Правообладатель
Нежилое здание	42:30:0302050:1017	собственность	выписка из ЕГРН от 27.07.2018г. № 99/2018/137125206	Залог на основании договора залога недвижимости от 23.04.2015г.	ЗАО "Антарес", ИНН 7705877481

¹ <http://macros-vba.ru/nadstrojki/excel/99-chislovoj-format-yacheek-okruglenie-v-excel>

Земельный участок	42:30:0302050:5	собственность	выписка из ЕГРН от 27.07.2018г. № 99/2018/137126028	Залог на основании договора залога недвижимости от 23.04.2015г.	ЗАО "Антарес", ИНН 7705877481
-------------------	-----------------	---------------	---	---	-------------------------------

Характеристика местоположения объекта оценки на дату оценки

Параметры	Описание
Адрес	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41
Район	Центральный
Местоположение в микрорайоне	Объект расположен на границе Центрального и Куйбышевского районов вблизи крупной транспортной развязки
Тип застройки окружения	Гаражные, хозяйственные, административные корпуса, среднеэтажная жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное



Карта местоположения

Количественные и качественные характеристики здания на дату оценки

Описание количественных и качественных характеристик здания представлены на основании технического паспорта здания.

Наименование объекта	Местонахождение	Этажность	Площадь по внутреннему обмеру, м ²	Площадь полезная (основная), м ²	Площадь по наружному обмеру (в расчет объема), м ²	Высота, м	Объем, м ³	Год постройки
Нежилое здание, в том числе:	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	надземная часть 2; подземная часть 1	3 678,2		4 422,0		16 482	1984
1 этаж			1 195,7	969,7	1 306,4	4,50	5 879	1984
2 этаж			1 297,0	932,0	1 386,0	5,22	7 235	1984

подвал			1 216,8	1 199,8	1 386,0	2,43	3 368	1984
крыльца					69,2			1984
пандус					274,4			1984

Описание конструктивных элементов здания приведено на основании технического паспорта на здание и визуального осмотра.

Описание конструктивных элементов на дату оценки

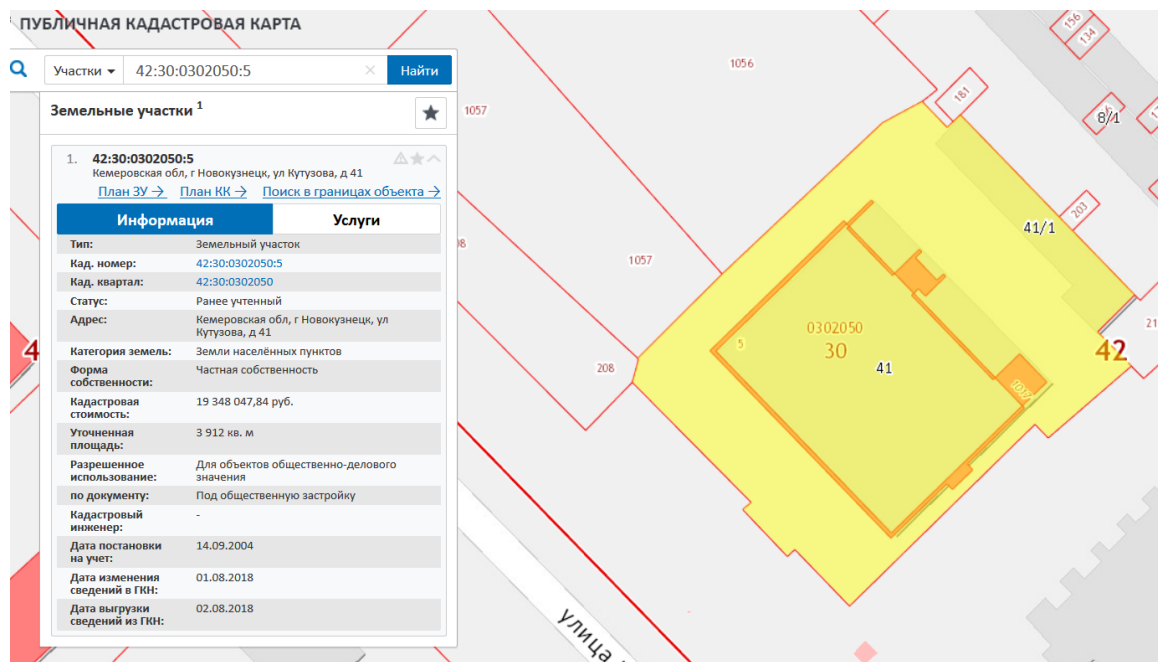
Фундамент	Сиены	Перекрытия	Коммуникации	Кровля	Описание состояния конструктивов	Внутренняя отделка	Состояние внутренней отделки
железобетонные блоки на свайном основании	железобетонные столбы с заполнением плитами и стеклом	железобетонные плиты	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение - центральное	мягкая	удовлетворительное	простая	удовлетворительное, требуется косметический ремонт

Количественные и качественные характеристики земельного участка на дату оценки

Описание количественных и качественных характеристик здания представлены на основании данных кадастрового учета² и визуального осмотра.

Наименование объекта оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Разрешенное использование по документу	Текущее использование
земельный участок	Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	42:30:0302050:5	3 912	земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	Под общественную застройку	Торгово-офисное

Осмотр объекта оценки произведен 28.05.2019 г. в светлое время суток. Фотографии объекта оценки, карта местоположения представлены в Приложении.



Форма земельного участка, сведения по данным публичной кадастровой карты

² <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3>

9. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с п.13 р. VI ФСО № 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. **Законодательно разрешенное использование** - рассмотрение тех способов использования, которые не противоречат положениям о зонировании, об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.
2. **Физическая возможное использование:** рассмотрение физически реальных на данной местности способов использования.
3. **Финансовая оправданность** - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. **Максимальная эффективность** - рассмотрение того, какое из правомочных, физически осуществимых, финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оптимальное использование земельного участка может осуществляться как свободного или улучшенного различными объектами недвижимости.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка земли как будто бы свободной.

Исходя из этого, АНЭИ производится следующим образом:

- 1) сначала анализируется участок земли по вышеперечисленным критериям как незастроенный;
- 2) затем производится анализ участка земли по критериям с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как неосвоенного.

1) **Законодательно разрешенное использование.** Законодательно разрешено использование земельного участка - **Для объектов общественно-делового значения, фактическое использование - под торгово-офисным зданием.** Не выявлено юридических барьеров, ограничивающих характер использования **под торгово-офисным зданием.** Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

2) **Физическая возможное использование.** Окружение, топография земельного участка позволяет использовать его **Для объектов общественно-делового значения, в частности - под торгово-офисным зданием.** Объект находится в районе, где присутствуют указанные типы строений, не считая жилую застройку. При этом не требуется дополнительных вложений капитала, которые компенсировали бы физические характеристики исследуемого участка (размер и форму, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрогеологические условия).

3) **Финансовая оправданность.** Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестированного капитала, то есть возврат, равный или больший, расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, местоположения, которые определяют такие характеристики как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

На основе анализа расположения земельного участка объекта оценки следует заключить, что финансово целесообразным вариантом его использования является - **Для объектов общественно-делового значения, в частности - под торгово-офисным зданием.**

4) **Максимальная эффективность** – физически возможный, допустимый с точки зрения закона, финансово оправданный порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

На основе анализа расположения земельного участка следует заключить, что из всех физически возможных и законодательно разрешенных, финансово целесообразных вариантов использования земельного участка, наибольшую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования, может принести использование участка под - **Для объектов общественно-делового значения, в частности - под торгово-офисным зданием.**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как освоенного.

Задачей данного раздела исследования является анализ текущего использования земельного участка и связанного с ним лучшего дальнейшего использования – как есть, реконструкция, модернизация, ремонт, демонтаж и т.п.

Имеющееся улучшение на земельном участке - это нежилое административно-производственное здание, а также производственно-складские здания, специфика их строения, объемно-планировочные решения, окружение объектов, юридическая, экологическая, физическая, финансовая возможность делает осуществимым и экономически целесообразным использование - **под торгово-офисную застройку.** По этой причине наиболее разумным, целесообразным будет использование объекта оценки **под торгово-офисную застройку.**

Таким образом, наиболее эффективным является использование объектов оценки **под торгово-офисную застройку.**

Вывод: использование, приводящее к максимальной эффективности (наивысшей стоимости): из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объектов оценки в соответствии с текущим использованием.

10. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость

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

Ниже представлены основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по данным Минэкономразвития России³. **Январь 2019 г.**

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

³ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв17.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую

очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

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

Кемеровская область расположена на юго-востоке Западной Сибири и находится почти на равном расстоянии от западных и восточных границ Российской Федерации. Кузбасс географически занимает срединное положение между Москвой и Владивостоком. Входит в шестой часовой пояс.

Кемеровская область расположена в умеренных широтах между 52°08' и 56°54' северной широты, и 84°33' и 89°28' восточной долготы, что соответствует широтам Челябинской, Московской, Калининградской и Камчатской областей в России; в Западной Европе - это соответствует таким городам и государствам, как Варшава, Берлин, Нижняя Саксония, Дания, Гаага, Уэльс и Ирландия.

В современных границах область была образована 26 января 1943 года.

Площадь области - 95,5 тыс. кв. км, что составляет 4% территории Западной Сибири и 0,56% территории России. По площади Кемеровская область - самая маленькая в Западной Сибири. Так, площадь Тюменской области составляет 1361,9 тыс., а Омской - 139,7 тыс. кв. км. В то же время область по площади значительно больше, чем любая из республик Закавказья или Балтии. Она превосходит по территории ряд стран Западной Европы (площадь Венгрии - 93 тыс. кв. км, площадь Португалии - 92 тыс. кв. км, Австрии - 83,8 тыс., Ирландии - 70 тыс., Норвегии - 62,0 тыс., Швейцарии - 41 тыс., Бельгии - 30,5 тыс. кв. км.).

В составе области находятся 16 городских округов, 18 муниципальных районов, 22 городских поселения и 167 сельских поселений.

В состав Кемеровской области входят 19 городов областного подчинения, 1 город районного подчинения, 1 поселок городского типа областного подчинения. Область отличается самой высокой за Уралом плотностью населения (29,5 человек на 1 кв. км), 85% которого сосредоточено в городской местности. В области насчитывается 7 городов с численностью населения свыше 100 тыс. жителей (Кемерово, Новокузнецк, Прокопьевск, Белово, Киселевск, Ленинск-Кузнецкий, Междуреченск).

Плотность населения – 29,5 человека на 1 кв. км. По плотности населения Кузбасс занимает 1-е место в Сибирском федеральном округе.

Административно Кемеровская область разделена на 223 муниципальных образования, в том числе 16 городских округов, 18 муниципальных районов. Административный центр области – город Кемерово с населением 526,2 человека. В Кузбассе 7 городов с населением более 100 тыс. человек. Наиболее крупными муниципальными образованиями являются городские округа: Новокузнецк (563,6 тыс. человек) и Прокопьевск (211 тыс. человек).

Доля городского населения в Кемеровской области – 84,9 %, сельского – 15,1 %. По уровню урбанизированности Кузбасс занимает 1-е место в СФО.

Областной центр – город Кемерово.

Основные социально-экономические показатели развития Кемеровской области за январь 2019 год⁴ представлены ниже.

Показатели	Январь 2019г.	В % к		Справочно Январь 2018г. в % к январю 2017г.
		январю 2018г.	Декабрю 2018г.	
Индекс промышленного производства		103,3	90,8	99,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	1779,6	97,7	90,6	96,5
Грузооборот автомобильного транспорта, млн.т-км	63,8	78,9	78,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	29,6	102,5	76,4	102,9
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	9,0	103,3	92,0	101,0
Индекс потребительских цен		105,9	101,3	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,0	100,1	101,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения		97,2	153,0	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника				
номинальная, рублей	47370	111,4	125,1	108,2
реальная		106,5	124,0	106,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец ноября, тыс. человек	21,2	85,5	108,7	72,9

10.3 Анализ рынка цен и ценообразующих факторов, к которому принадлежит объект оценки

10.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

⁴ http://kemerovostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kemerovostat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Для определения стоимости недвижимости оценщику необходимо исследовать рынок в тех его сегментах, к которому оцениваемый объект принадлежит.

Объект оценки – отдельно стоящее нежилое здание административно-бытового, торгово-офисного назначения, расположенные в г. Новокузнецке, тем самым указанный объект относится к сегменту коммерческой недвижимости, а именно к нежилым помещениям торгово-офисного назначения.

10.3.2 Анализ фактических данных сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

10.3.2.1 Анализ предложений на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости г. Новокузнецк

10.3.2.1.1 Состав базы данных по вторичному рынку продажи коммерческой недвижимости

Ниже представлен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Новокузнецк по итогам 4 квартала 2018г. по данным компании RID Analytics (Realty Investments Development Analytics) - независимой исследовательской и брокерской компании.

В 1 квартале 2019 года выборка для анализа рынка коммерческой недвижимости г. Новокузнецка состояла из 601 объекта, суммарной площадью 390,9 тыс. кв. м., на общую сумму 6,4 млрд. руб.

Таблица 1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	111	19%	36,3	327	1 395
Производственно-складские	188	31%	302,7	1 610	2 560
Торговые	302	50%	51,9	172	2 462
По всем типам	601	100%	390,9	650	6 418

Таблица 2. Динамика структуры по типу объектов, предложены к продаже на вторичном рынке, в процентах от общего числа объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	31%	32%	37%
4 квартал 2015 г.	28%	28%	44%
4 квартал 2016 г.	28%	31%	41%
4 квартал 2017 г.	23%	28%	49%
4 квартал 2018 г.	21%	31%	48%
1 квартал 2019 г.	19%	31%	50%

Структура объектов, предложенных к продаже
на вторичном рынке коммерческой недвижимости
Новокузнецка, 1 квартал 2019 г.

RiD ANALYTICS^o

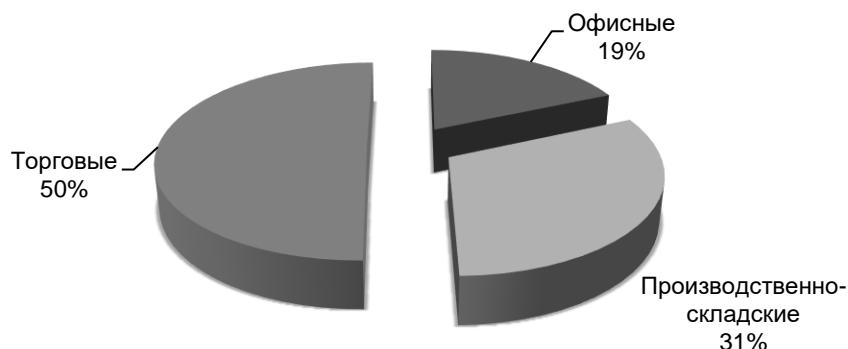


Таблица 3. Динамика средней площади объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, кв. м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	345	1 082	191	522
4 квартал 2015 г.	280	1 365	252	571
4 квартал 2016 г.	204	1 473	225	603
4 квартал 2017 г.	354	1 415	180	566
4 квартал 2018 г.	310	1 630	173	654
1 квартал 2019 г.	327	1 610	172	650

Таблица 4. Динамика объема предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному кварталу)

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млрд. руб.	Прирост суммарной стоимости
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	33	-54%	11,4	-41%	0,5	-38%
4 квартал 2015 г.*	196	46%	54,8	0,9%	2,6	4,0%
4 квартал 2016 г.	185	-5,6%	37,7	-31%	1,5	-42%
4 квартал 2017 г.	121	-35%	42,8	14%	1,7	13%
4 квартал 2018 г.	121	0%	37,5	-12%	1,5	-12%
1 квартал 2019 г.	111	-8,3%	36,3	-3,1%	1,4	-7,0%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	34	-59%	36,8	-68%	0,5	-44%
4 квартал 2015 г.*	198	98%	270,2	41%	2,6	37%
4 квартал 2016 г.	205	3,5%	301,9	12%	3,2	23%
4 квартал 2017 г.	144	-30%	203,8	-32%	1,9	-41%
4 квартал 2018 г.	180	25%	293,4	44%	2,5	32%
1 квартал 2019 г.	188	4,4%	302,7	3,2%	2,6	2,4%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	40	-63%	7,7	-62%	0,4	-60%
4 квартал 2015 г.*	313	49%	78,9	20%	3,9	22%
4 квартал 2016 г.	276	-12%	62,1	-21%	3,0	-23%
4 квартал 2017 г.	250	-9,4%	45,1	-27%	2,2	-27%
4 квартал 2018 г.	279	12%	48,3	7,1%	2,3	4,5%
1 квартал 2019 г.	302	8,2%	51,9	7,4%	2,5	7,1%
По всем типам						
4 квартал 2010 г.*	107	-59%	55,8	-64%	1,4	-48%

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млрд. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2015 г.*	707	59%	404,0	30%	9,2	23%
4 квартал 2016 г.	666	-5,8%	401,7	-0,6%	7,7	-16%
4 квартал 2017 г.	515	-23%	291,7	-27%	5,8	-25%
4 квартал 2018 г.	580	13%	379,2	30%	6,3	8,6%
1 квартал 2019 г.	601	3,6%	390,9	3,1%	6,4	1,9%

*прирост к 4 кварталу предыдущего года

10.3.2.1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений

В данном отчете средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Таблица 5. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	7 167	118 421	38 391	19 242
Производственно-складские	1 223	53 333	8 458	8 435
Торговые	5 000	218 750	47 457	32 129

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Таблица 6. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Максимальная цена, руб./кв.м.
Офисные	110	19%	36,3	1,4	90 909
Производственно-складские	186	31%	301,0	2,5	33 750
Торговые	297	50%	51,3	2,4	143 750
По всем типам	593	100%	388,5	6,2	143 750

Таблица 7. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Тип объекта / Показатель	Средняя цена, руб./кв.м.	Мода средней цены, руб.	Медиана средней цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	38 224	40 000	40 827	3 417	8,9
Производственно-складские	8 223	10 000	8 571	1 078	13
Торговые	45 987	50 000	48 361	3 151	6,9

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Медиана — значение, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака больше, чем медиана.

В 1 квартале 2019 г. средние цены продажи составили: для офисных помещений – **38 224** руб., для торговых – **45 987** руб., для производственно-складских – **8 223** руб. за 1 кв. м.

Таблица 8. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно -складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	47 625	10 296	41 967
4 квартал 2015 г.	44 620	9 567	48 160
4 квартал 2016 г.	40 338	9 248	47 286
4 квартал 2017 г.	39 047	9 102	47 990
2 квартал 2018 г.	39 454	8 673	47 426
3 квартал 2018 г.	39 273	8 750	47 024

4 квартал 2018 г.	38 130	8 416	46 374
1 квартал 2019 г.	38 224	8 223	45 987

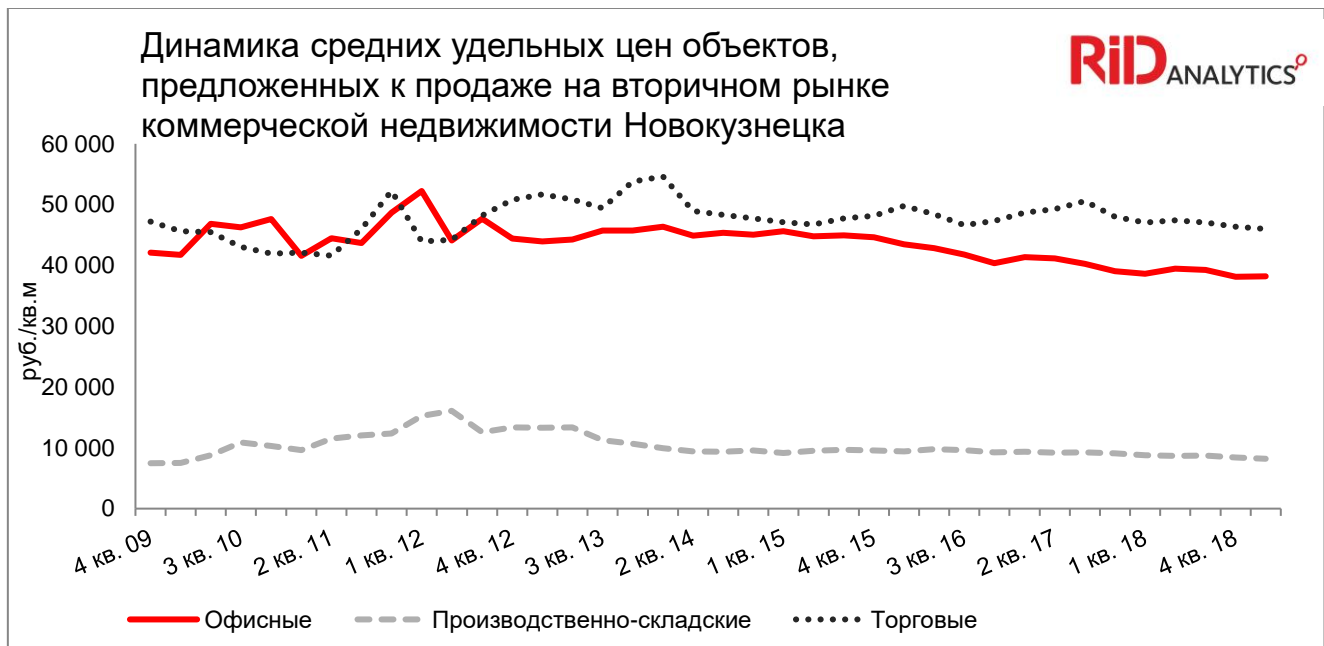


Таблица 9. Динамика приростов средних удельных цен продажи по разным типам объектов, в процентах к предыдущему указанному в таблице периоду

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.*	13%	38%	-11%
4 квартал 2015 г.*	-1,0%	0,2%	0,9%
4 квартал 2016 г.	-9,6%	-3,3%	-1,8%
4 квартал 2017 г.	-3,2%	-1,6%	1,5%
2 квартал 2018 г.	1,0%	-4,7%	-1,2%
3 квартал 2018 г.	-0,5%	0,9%	-0,8%
4 квартал 2018 г.	-2,9%	-3,8%	-1,4%
1 квартал 2019 г.	0,2%	-2,3%	-0,8%

По сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 2,3% и 0,8% соответственно, по офисным объектам цены выросли на 0,2%.



10.3.2.1.3 Индексы рынка недвижимости (продажа)

Индекс постоянного состава

На динамику средней цены на рынке коммерческой недвижимости существенное влияние оказывает изменение структуры предложения. Для того, чтобы нивелировать влияние изменения структуры, применяется индекс средних цен при постоянной структуре предложения, который в литературе чаще называется индексом постоянного состава.

При расчете индекса постоянного состава устраняется влияние изменения структуры совокупности (выборки). Структура выборки остается неизменной (фиксируется на уровне одного из периодов, принимаемого за базовый период). Индекс постоянного состава показывает только изменение индексируемого показателя (в отличие от изменения структуры) и определяется по формуле средневзвешенного арифметического:

$$I_{\text{пост.сост.}} = \frac{\sum f_1 d_0}{\sum f_0 d_0}$$

где f_1, f_0 – среднее значение показателя (в нашем случае – средней цены) по группе в базовом и отчетном периоде соответственно;

d_0 - доля группы в выборке в базовом периоде (в нашем случае – суммарная площадь предложенных к продаже объектов).

В данном отчете за постоянную величину было принято распределение площадей объектов по районам. За базовый период мы приняли фактическую структуру предложения 2 квартала 2010 г.

Таблица 10. Суммарная площадь объектов, предложенных к продаже в базовом периоде (2 кв. 2010 г.), тыс.кв.м.

Тип объекта / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Общий итог
Офисные	408	4 694	4 952	362	22 236	32 651
Производственно-складские	33 050	26 107	32 570	25 294	48 801	165 823
Торговые	2 885	4 712	1 763	3 526	13 068	25 953

Таблица 11. Индекс постоянного состава на рынке продажи для разных типов коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	1,05	1,23	0,92
4 квартал 2015 г.	0,93	1,09	1,07
4 квартал 2016 г.	0,82	1,13	0,95
4 квартал 2017 г.	0,80	1,09	1,02
4 квартал 2018 г.	0,81	1,03	0,96
1 квартал 2019 г.	0,80	1,01	0,97

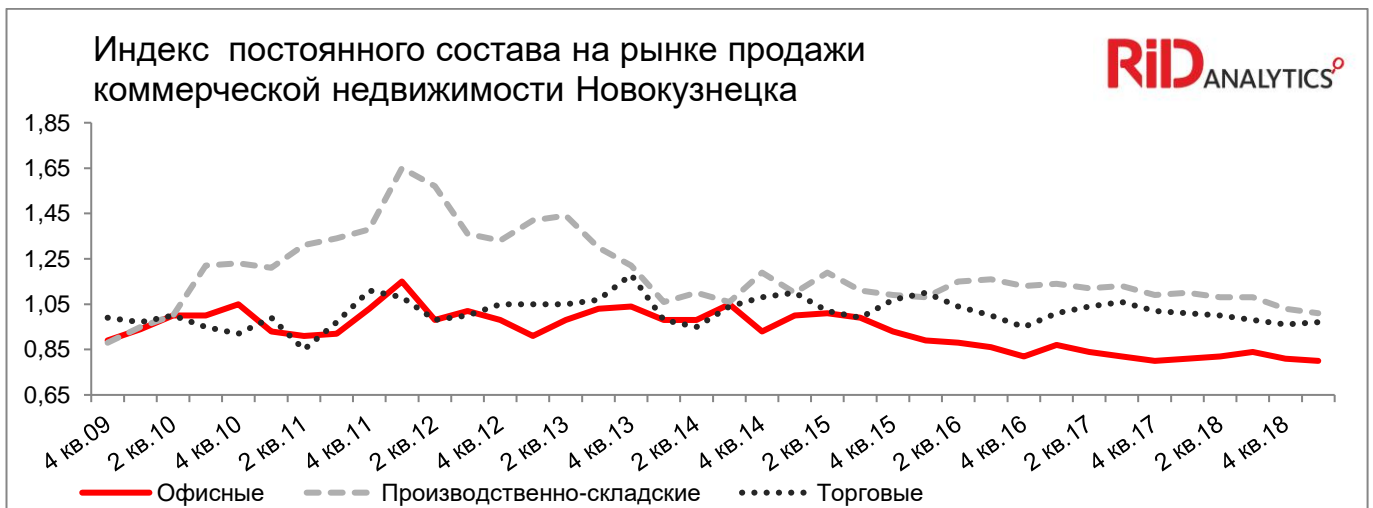


Таблица 12. Средние удельные цены, их изменение и индекс постоянного состава на вторичном рынке коммерческой недвижимости

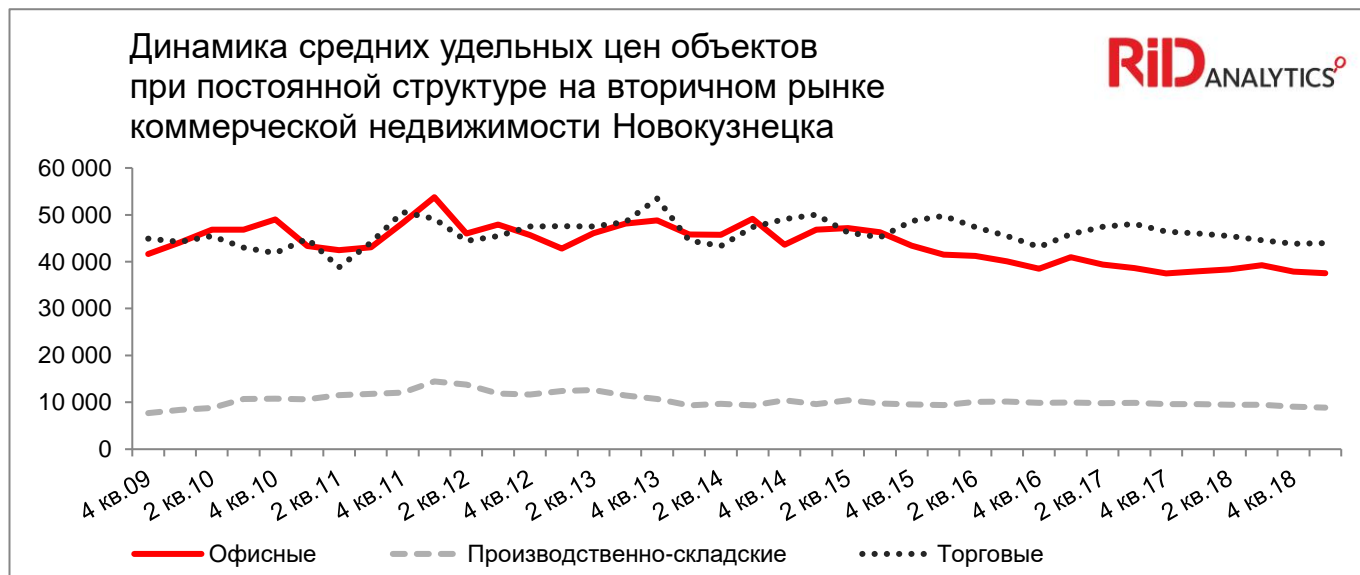
Период / Показатель	Средняя уд. цена при пост. структуре, руб./кв.м.	Прирост цен при пост. структуре	Средняя уд. цена, руб./кв.м.	Прирост цен	Индекс средних удельных цен	Разность м/у $I_{\text{ср.цены}}$ и $I_{\text{пост. сост.}}$
Офисные						

Период / Показатель	Средняя уд. цена при пост. структуре, руб./кв.м.	Прирост цен при пост. структуре	Средняя уд. цена, руб./кв.м.	Прирост цен	Индекс средних удельных цен	Разность м/у I _{ср.цены} и I _{пост. сост.}
4 квартал 2010 г.*	49 008	18%	47 625	13%	1,02	-3,0%
4 квартал 2015 г.*	43 439	-0,5%	44 620	-1,0%	0,95	2,5%
4 квартал 2016 г.*	38 490	-11%	40 338	-9,6%	0,86	3,9%
4 квартал 2017 г.*	37 500	-2,6%	39 047	-3,2%	0,83	3,3%
4 квартал 2018 г.*	37 888	1,0%	38 130	-2,3%	0,81	0,5%
1 квартал 2019 г.	37 566	-0,9%	38 224	0,2%	0,82	1,4%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	10 752	40%	10 296	38%	1,17	-5,2%
4 квартал 2015 г.*	9 549	-8,3%	9 567	0,2%	1,09	0,2%
4 квартал 2016 г.*	9 877	3,4%	9 248	-3,3%	1,05	-7,2%
4 квартал 2017 г.*	9 583	-3,0%	9 102	-1,6%	1,04	-5,5%
4 квартал 2018 г.*	9 073	-5,3%	8 416	-7,5%	0,96	-7,5%
1 квартал 2019 г.	8 855	-2,4%	8 223	-2,3%	0,94	-7,2%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	41 855	-6,8%	41 967	-11%	0,92	0,2%
4 квартал 2015 г.*	48 693	-0,8%	48 160	0,9%	1,06	-1,2%
4 квартал 2016 г.*	43 130	-11%	47 286	-1,8%	1,04	9,1%
4 квартал 2017 г.*	46 392	7,6%	47 990	1,5%	1,06	3,5%
4 квартал 2018 г.*	43 796	-5,6%	46 374	-3,4%	1,02	5,7%
1 квартал 2019 г.	43 983	0,4%	45 987	-0,8%	1,01	4,4%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

Разность между индексом средних цен и индексом постоянного состава (крайний правый столбец) показывает, в каких месяцах были отмечены «скачки» структуры предложения относительно базового периода. Например, по производственно-складским помещениям в 4 квартале 2010 г. эта разность составила -5,2% - это говорит о том, что на рынке выросла доля дешевых помещений, расположенных в удаленных районах. По офисным помещениям в 4 квартале 2015 г. разность составила 2,5%, что говорит о росте доли дорогих вариантов, расположенных в престижных районах, в выборке.

Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке: -0,9% по офисным помещениям, -2,4% по производственно-складским, 0,4% по торговым объектам.



Прирост средних удельных цен при постоянной структуре на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новокузнецка



Индекс структурных сдвигов

Индекс структурных сдвигов показывает изменение индексируемого показателя под влиянием изменения структуры совокупности (выборки). Индекс структурных сдвигов определяется по формуле:

$$I_{\text{струк.сост.}} = \frac{\sum f_1 d_1}{\sum f_1 d_0}$$

где f_1 – среднее значение показателя (цена предложения) по группе в отчетном периоде;

d_0, d_1 – доля группы в общей совокупности изучаемых объектов (в выборке) в базовом и отчетном периодах соответственно (в нашем случае – суммарный метраж объектов).

Таким образом, индекс структурных сдвигов показывает, насколько изменилась бы средняя цена 1 кв.м., если бы цены по району оставались неизменными. То есть, он показывает то изменение цен, которое происходит только за счет изменения структуры предложения. Например, если растет предложение дорогих помещений в центральной части города, то индекс структурных сдвигов будет больше 1, даже если в действительности цены на эти помещения снижаются. И наоборот: при увеличении суммарного предложения объектов на окраинах, индекс будет менее 1.

Таблица 13. Индексы структурных сдвигов на рынке продажи для разных типов коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	1,04	0,99	0,99
4 квартал 2015 г.	1,04	1,02	0,99
4 квартал 2016 г.	1,03	0,95	1,09
4 квартал 2017 г.	1,03	0,96	1,03
4 квартал 2018 г.	1,02	0,93	1,06
1 квартал 2019 г.	1,03	0,94	1,04

10.3.2.1.4 Анализ цен объектов, не ушедших с рынка продажи

В данном разделе рассматриваются только те объекты, которые предлагались к продаже как в текущем, так и в предыдущем кварталах. При этом из анализа исключаются выбывшие и вновь появившиеся объекты. Можно сказать, что анализ данных объектов более точно отражает поведение продавцов рынка недвижимости, которые повышают или понижают цены на свои объекты в зависимости от реакции рынка.

Для каждого из периодов рассчитываются средневзвешенные цены с учетом площади каждого объекта, т.е. как суммарная цена объектов, деленная на их суммарную площадь.

Таблица 14. Средние цены объектов, не снятых с продажи в динамике

Тип / Показатель	Число объектов, шт.	Средняя цена объектов в предыдущем квартале, руб./кв.м.	Средняя цена объектов в текущем квартале, руб./кв.м.	Прирост средней цены по объектам, не снятым с продажи
Офисные				

Показатель / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Новоильинский	Пригород
Разница цен*	132%	100%	195%	194%	226%	-	-
Торговые							
Число объектов, шт.	34	21	40	15	162	24	1
Доля от общего числа объектов	11%	7%	13%	5%	55%	8%	0%
Средняя цена, руб./кв.м.	32 379	32 312	36 689	29 068	55 762	47 196	-
Разница цен*	111%	111%	126%	100%	192%	162%	-

Примечание: малонаполненные группы исключены.

* в процентах от минимальной цены, без учёта объектов в пригороде

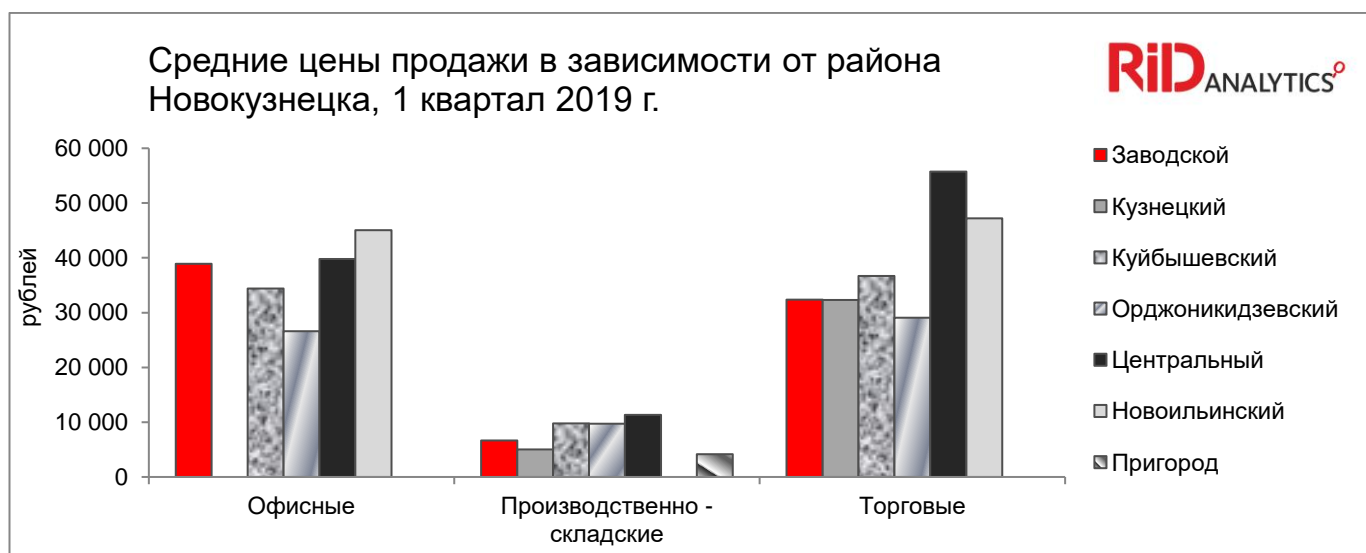


Таблица 16. Динамика средних цен продажи в зависимости от местоположения объектов, руб./кв.м.

Период/Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Новоильинский	Пригород
Офисные							
4 квартал 2010 г.	44 207	-	-	-	53 872	-	-
4 квартал 2015 г.	50 307	22 079	22 321	43 613	52 523	37 600	-
4 квартал 2016 г.	29 430	-	37 904	34 778	41 839	43 020	-
4 квартал 2017 г.	39 600	-	38 796	22 090	38 868	50 266	-
4 квартал 2018 г.	38 870	-	37 574	21 177	39 655	45 113	-
1 квартал 2019 г.	38 911	-	34 397	26 604	39 790	45 054	-
Прирост*	0,1%	-	-8,5%	26%	0,3%	-0,1%	-
Производственно-складские							
4 квартал 2010 г.	6 970	11 002	-	7 318	13 362	-	-
4 квартал 2015 г.	7 404	9 354	10 527	8 099	11 205	6 458	4 258
4 квартал 2016 г.	7 547	6 023	11 972	8 902	12 624	-	5 191
4 квартал 2017 г.	6 635	5 145	12 070	12 932	10 558	-	4 012
4 квартал 2018 г.	6 546	5 294	10 406	10 034	11 420	-	4 059
1 квартал 2019 г.	6 642	5 014	9 777	9 720	11 345	-	4 157
Прирост*	1,5%	-5,3%	-6,0%	-3,1%	-0,7%	-	2,4%
Торговые							
4 квартал 2010 г.	29 804	27 653	-	41 167	52 465	-	-
4 квартал 2015 г.	31 629	36 585	33 117	39 509	61 405	48 072	-
4 квартал 2016 г.	32 450	34 343	46 835	25 638	52 875	49 575	-
4 квартал 2017 г.	32 727	34 680	40 886	20 748	61 293	48 318	-
4 квартал 2018 г.	33 397	33 239	36 891	26 964	55 370	47 755	-
1 квартал 2019 г.	32 379	32 312	36 689	29 068	55 762	47 196	-
Прирост*	-3,0%	-2,8%	-0,5%	7,8%	0,7%	-1,2%	-

*прирост к предыдущему кварталу
Примечание: малонаполненные группы исключены.

10.3.2.2 Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Новокузнецк

10.3.2.2.1 Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости

В 1 квартале 2019 года выборка для анализа коммерческой недвижимости г. Новокузнецка, предлагаемой в аренду, состояла из 770 объектов суммарной площадью 151 тыс. кв. м., на общую сумму 56,2 млн. руб.

Таблица 17. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная ставка, млн. руб. в месяц
Офисные	267	35%	26,4	99	11,7
Производственно-складские	162	21%	77,1	476	13,6
Торговые	341	44%	47,5	139	30,9
По всем типам	770	100%	151,0	196	56,2

Таблица 18. Динамика состава базы данных по аренде, в процентах от общего числа объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	34%	25%	41%
4 квартал 2015 г.	38%	22%	40%
4 квартал 2016 г.	41%	20%	39%
4 квартал 2017 г.	39%	21%	40%
4 квартал 2018 г.	37%	21%	42%
1 квартал 2019 г.	35%	21%	44%

Структура объектов, предложенных к аренде на рынке коммерческой недвижимости Новокузнецка, 1 квартал 2019 г.

RiD ANALYTICS^o

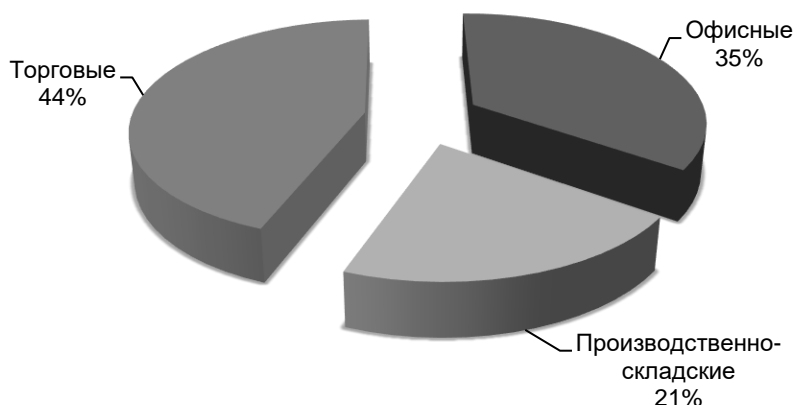


Таблица 19. Динамика средней площади объектов, предложенных к аренде, кв. м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	168	1 396	197	482
4 квартал 2015 г.	92	494	126	195
4 квартал 2016 г.	90	493	128	185
4 квартал 2017 г.	114	441	145	197
4 квартал 2018 г.	111	495	135	203

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
1 квартал 2019 г.	99	476	139	196

Таблица 20. Динамика объема предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному в таблице периоду)

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная ставка, млн. руб.	Прирост суммарной ставки
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	21	-65%	3,5	-58%	1,5	-61%
4 квартал 2015 г.*	294	163%	27,2	152%	13,9	138%
4 квартал 2016 г.	296	0,7%	26,5	-2,6%	12,1	-13%
4 квартал 2017 г.	374	26%	42,6	61%	19,0	57%
4 квартал 2018 г.	302	-19%	33,6	-21%	14,7	-23%
1 квартал 2019 г.	267	-12%	26,4	-21%	11,7	-21%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	15	-79%	20,9	-60%	3,2	-52%
4 квартал 2015 г.*	171	350%	84,5	282%	15,8	316%
4 квартал 2016 г.	143	-16%	70,5	-17%	13,2	-16%
4 квартал 2017 г.	208	45%	91,7	30%	15,7	19%
4 квартал 2018 г.	176	-15%	87,2	-4,9%	15,2	-3,2%
1 квартал 2019 г.	162	-8,0%	77,1	-12%	13,6	-11%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	25	-62%	4,9	-74%	2,4	-74%
4 квартал 2015 г.*	301	258%	37,9	279%	28,8	247%
4 квартал 2016 г.	275	-8,6%	35,1	-7,4%	24,2	-16%
4 квартал 2017 г.	389	41%	56,5	61%	36,4	50%
4 квартал 2018 г.	345	-11%	46,6	-18%	30,4	-16%
1 квартал 2019 г.	341	-1,2%	47,5	2,0%	30,9	1,6%
По всем типам						
4 квартал 2010 г.*	61	-69%	29,4	-63%	7,0	-64%
4 квартал 2015 г.*	766	227%	149,6	250%	58,6	227%
4 квартал 2016 г.	714	-6,8%	132,1	-12%	49,5	-16%
4 квартал 2017 г.	971	36%	190,8	44%	71,1	44%
4 квартал 2018 г.	823	-15%	167,4	-12%	60,3	-15%
1 квартал 2019 г.	770	-6,4%	151,0	-9,8%	56,2	-6,9%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

10.3.2.3.2 Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений

Средние ставки рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная общая арендная ставка, деленная на суммарную площадь объектов.

Таблица 21. Статистические показатели базы данных по аренде ДО НОРМИРОВАНИЯ выборки

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб./кв.м.	Максимальная ставка, руб./кв.м.	Средняя ставка, руб./кв.м. в месяц	Стандартное отклонение ставки 1 кв. м., руб.
Офисные	150	1 667	442	200
Производственно-складские	50	435	176	94
Торговые	147	3 000	650	401

Ставки на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем цены продажи. Исходя из этого, из базы были удалены объекты, ставка которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней. При этом, из базы удаляется не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Таблица 22. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ выборки

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная ставка, млн. руб.	Максимальная ставка, руб./кв.м.
Офисные	263	35%	26,3	11,5	1 000
Производственно-складские	162	21%	77,1	13,6	435
Торговые	333	44%	46,9	29,5	1 750
По всем типам	758	100%	150,3	54,7	1 750

Таблица 23. Статистические показатели базы данных по аренде ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб./кв.м.	Мода арендной ставки, руб.	Медиана арендной ставки, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	439	500	465	21	4,9
Производственно-складские	176	200	195	15	8,4
Торговые	629	500	650	35	5,5

В 1 квартале 2019 г. средние арендные ставки составили: для офисных помещений – 439 руб., для торговых – 629 руб., для производственно-складских – 176 руб. за 1 кв. м. в месяц.

Таблица 24. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	424	145	477
4 квартал 2015 г.	488	179	735
4 квартал 2016 г.	451	177	661
4 квартал 2017 г.	437	168	628
2 квартал 2018 г.	429	172	621
3 квартал 2018 г.	434	171	625
4 квартал 2018 г.	435	174	628
1 квартал 2019 г.	439	176	629

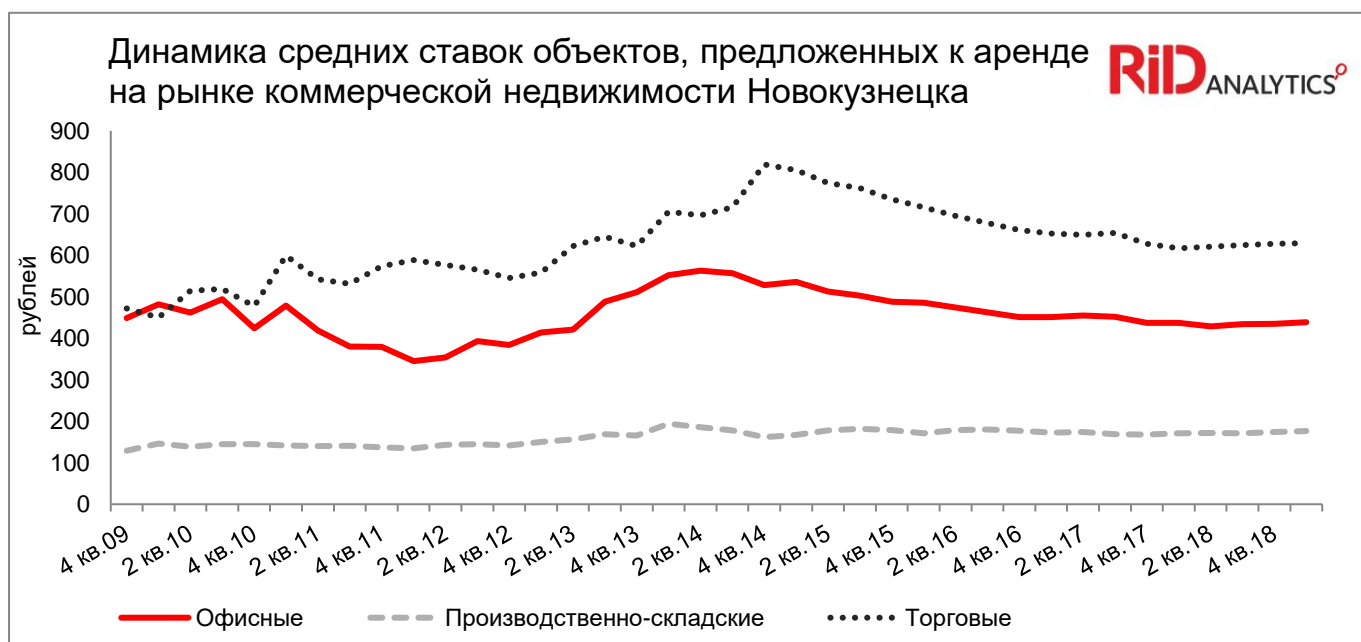


Таблица 25. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, в процентах к предыдущему периоду, указанному в таблице

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.*	-5,6%	12%	1,1%
4 квартал 2015 г.*	-7,6%	10%	-10%
4 квартал 2016 г.	-7,6%	-1,1%	-10%
4 квартал 2017 г.	-3,1%	-5,1%	-5,0%

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
2 квартал 2018 г.	-1,8%	2,4%	-1,1%
3 квартал 2018 г.	1,1%	-0,7%	0,7%
4 квартал 2018 г.	0,2%	1,9%	0,6%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

По сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 1,2% и 0,8% соответственно, по торговым объектам – на 0,1%.



10.3.2.3.3 Индексы цен на рынке аренды

Индекс постоянного состава

В данном отчете за постоянную величину было принято распределение площадей объектов по районам.

В 1 кв. 2015 г. была изменена базовая структура для расчета индексов - со 2 кв. 2010 г. на 1 кв. 2013 г., в связи с увеличением объема выборки по районам города.

Таблица 26. Суммарная площадь объектов, предложенных к аренде в базовом периоде (2 кв. 2013 г.), тыс.кв.м.

Тип / Район	Заводский	Кировский	Ленинский	Рудничный	Центральный	Общий итог
Офисные	1 115	526	1 257	163	12 527	247
Производственно-складские	7 759	13 036	12 784	3 112	13 805	-
Торговые	1 037	1 525	4 143	1 395	17 278	685

Таблица 27. Индекс постоянного состава на рынке аренды для разных типов коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	1,31	0,89	0,99
4 квартал 2015 г.	1,21	1,21	1,29
4 квартал 2016 г.	1,12	1,12	1,22
4 квартал 2017 г.	1,13	1,08	1,20
4 квартал 2018 г.	1,10	1,17	1,19
1 квартал 2019 г.	1,08	1,18	1,20

Индекс постоянного состава на рынке аренды коммерческой недвижимости Новокузнецка

RiD ANALYTICS^o

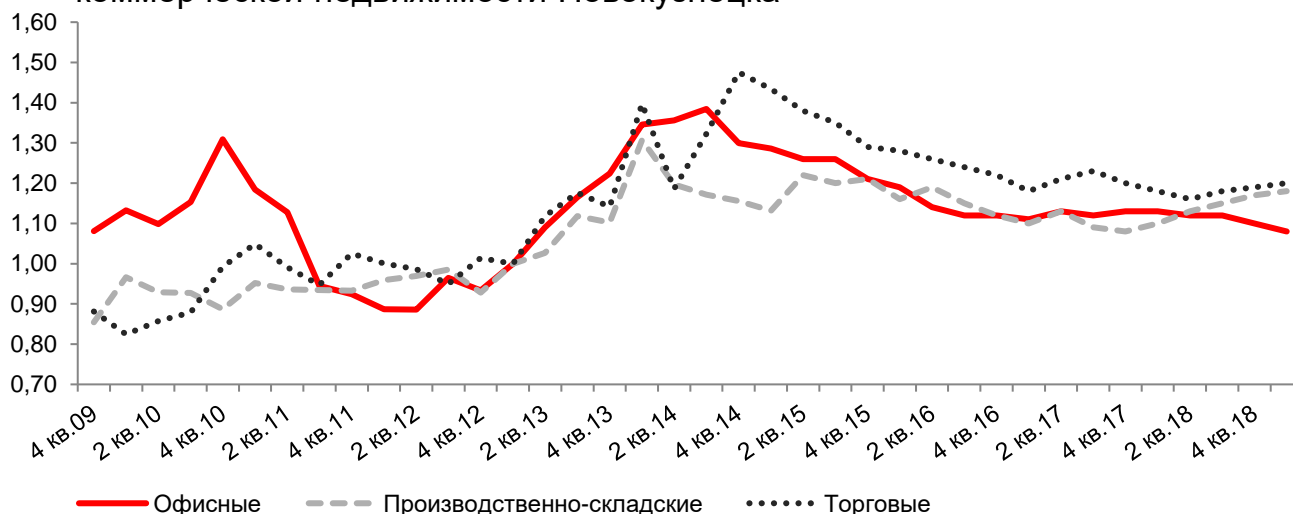


Таблица 28. Средние ставки, их изменение и индекс постоянного состава на рынке аренды коммерческой недвижимости

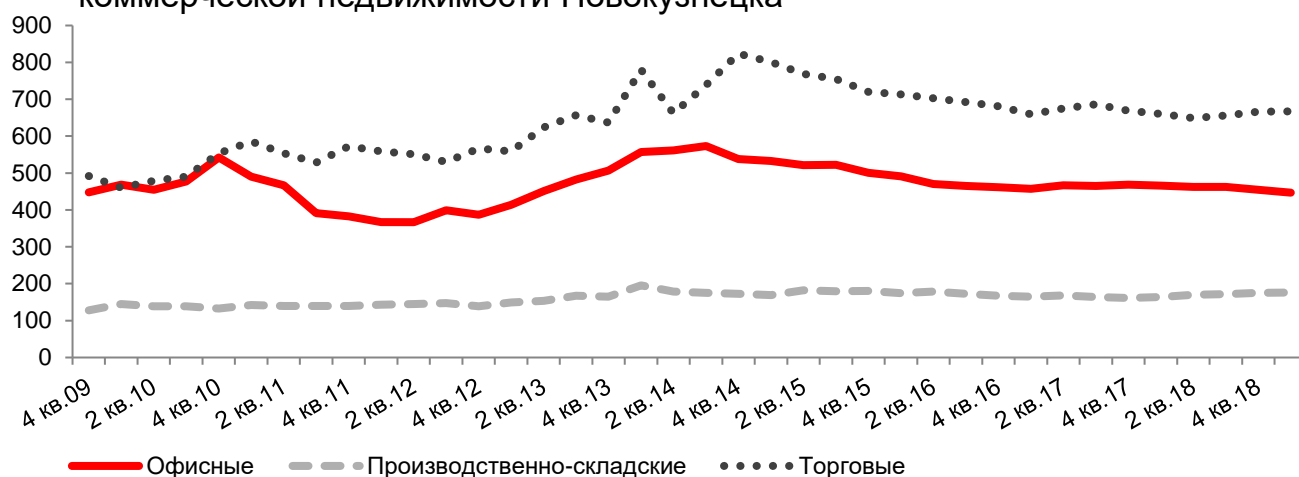
Период / Показатель	Средняя ставка при пост. стр-ре, руб./кв.м.	Прирост ставок при пост. стр-ре	Средняя ставка, руб./кв.м.	Прирост ставок	Индекс средних ставок	Разность м/у $I_{\text{ср.ст.}}$ и $I_{\text{пост. сост.}}$
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	542	21%	424	-5,6%	1,02	-28%
4 квартал 2015 г.*	501	-6,9%	488	-7,6%	1,18	-2,9%
4 квартал 2016 г.*	462	-7,8%	451	-7,6%	1,09	-2,5%
4 квартал 2017 г.*	469	1,5%	437	-3,1%	1,06	-7,6%
4 квартал 2018 г.*	454	-3,2%	435	-0,5%	1,05	-4,7%
1 квартал 2019 г.	446	-1,7%	439	0,8%	1,06	-1,9%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	133	3,9%	145	12%	0,97	8,3%
4 квартал 2015 г.*	180	4,0%	179	10%	1,19	-1,2%
4 квартал 2016 г.*	167	-7,2%	177	-1,1%	1,19	6,8%
4 квартал 2017 г.*	161	-3,6%	168	-5,1%	1,12	4,2%
4 квартал 2018 г.*	176	9,3%	174	3,6%	1,17	-0,9%
1 квартал 2019 г.	176	0,3%	176	1,2%	1,18	0,2%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	554	13%	477	1,1%	0,85	-14%
4 квартал 2015 г.*	720	-13%	735	-10%	1,32	2,6%
4 квартал 2016 г.*	681	-5,4%	661	-10%	1,18	-3,6%
4 квартал 2017 г.*	669	-1,8%	628	-5,0%	1,13	-7,3%
4 квартал 2018 г.*	666	-0,4%	628	0,05%	1,13	-6,8%
1 квартал 2019 г.	668	0,2%	629	0,1%	1,13	-6,9%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

Изменение арендных ставок при постоянной структуре: -1,7% по офисным помещениям, 0,3% по производственно-складским и 0,2% по торговым объектам.

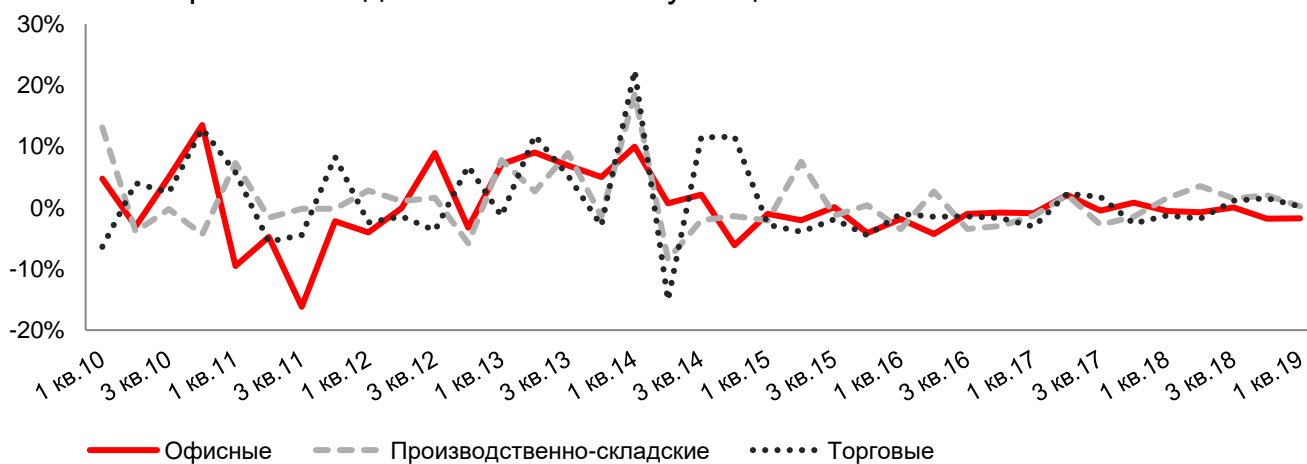
Динамика средних арендных ставок объектов при постоянной структуре на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новокузнецка

RiD ANALYTICS^o



Прирост средних арендных ставок при постоянной структуре на вторичном рынке коммерческой недвижимости Новокузнецка

RiD ANALYTICS^o



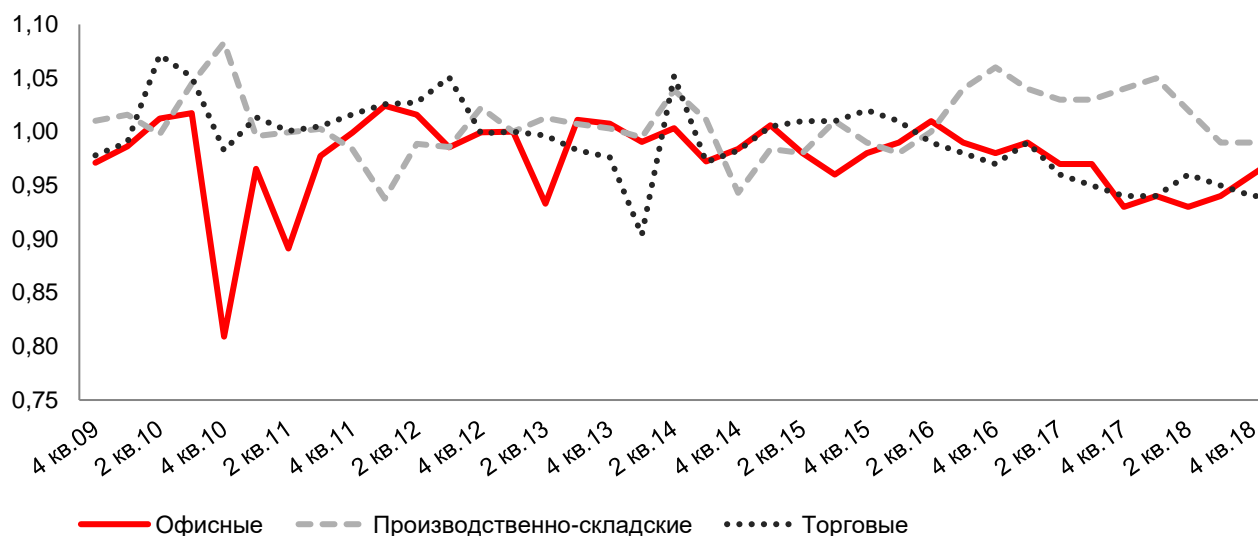
Индекс структурных сдвигов

Таблица 29. Индекс структурных сдвигов на рынке аренды для разных типов коммерческой недвижимости

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	0,81	1,08	0,98
4 квартал 2015 г.	0,98	0,99	1,02
4 квартал 2016 г.	0,98	1,06	0,97
4 квартал 2017 г.	0,93	1,04	0,94
4 квартал 2018 г.	0,96	0,99	0,94
1 квартал 2019 г.	0,98	1,00	0,94

Индекс структурных сдвигов на рынке аренды коммерческой недвижимости Новокузнецка

RiD ANALYTICS^o



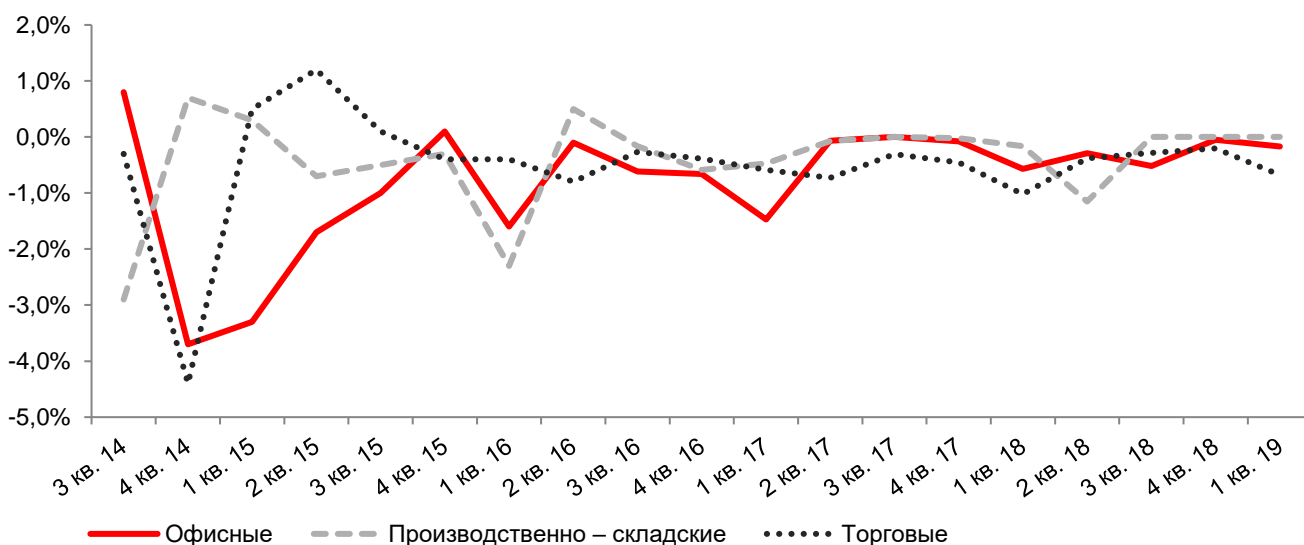
10.3.2.3.4 Анализ ставок объектов, не ушедших с рынка аренды

В данном разделе рассматриваются только те объекты, которые предлагались к аренде и в предыдущем квартале.

Таблица 30. Средние ставки объектов, не снятых с предложения аренды

Тип / Показатель	Число объектов, шт.	Средняя ставка объектов в предыдущем квартале, руб./кв.м.	Средняя ставка объектов в текущем квартале, руб./кв.м.	Прирост средней ставки по объектам, не снятым с рынка
Офисные				
4 квартал 2015 г.	206	509	509	0,1%
4 квартал 2016 г.	235	465	462	-0,7%
4 квартал 2017 г.	241	477	476	-0,1%
4 квартал 2018 г.	270	436	436	-0,05%
1 квартал 2019 г.	249	444	443	-0,2%
4 квартал 2015 г.	206	509	509	0,1%
Производственно – складские				
4 квартал 2015 г.	122	176	175	-0,3%
4 квартал 2016 г.	120	183	182	-0,6%
4 квартал 2017 г.	134	174	174	-0,02%
4 квартал 2018 г.	156	176	176	0%
1 квартал 2019 г.	154	177	177	0%
Торговые				
4 квартал 2015 г.	211	780	777	-0,4%
4 квартал 2016 г.	223	680	678	-0,4%
4 квартал 2017 г.	246	693	690	-0,5%
4 квартал 2018 г.	301	632	631	-0,2%
1 квартал 2019 г.	286	628	623	-0,7%

Прирост средних арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Новокузнецка, по объектам, не ушедших с рынка



10.3.2.3.5 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта

Таблица 31. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде, по районам

Показатель / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Новоильинский	Пригород
Офисные							
Число объектов, шт.	16	4	44	4	186	8	1
Доля от общего числа объектов	6%	2%	17%	2%	71%	3%	0%
Средняя ставка, руб./кв.м.	342	301	365	400	470	461	-
Разница ставок*	114%	100%	121%	133%	156%	153%	-
Производственно-складские							
Число объектов, шт.	13	19	65	7	57	1	-
Доля от общего числа объектов	8%	12%	40%	4%	35%	1%	-
Средняя ставка, руб./кв.м.	154	150	178	125	223	-	-
Разница ставок*	123%	120%	143%	100%	179%	-	-
Торговые							
Число объектов, шт.	22	19	43	28	193	24	4
Доля от общего числа объектов	7%	6%	13%	8%	58%	7%	1%
Средняя ставка, руб./кв.м.	570	728	460	525	730	651	416
Разница ставок*	124%	159%	100%	114%	159%	142%	-

*в процентах от минимальной ставки, без учёта объектов в пригороде.

Примечание: малонаполненные группы исключены.

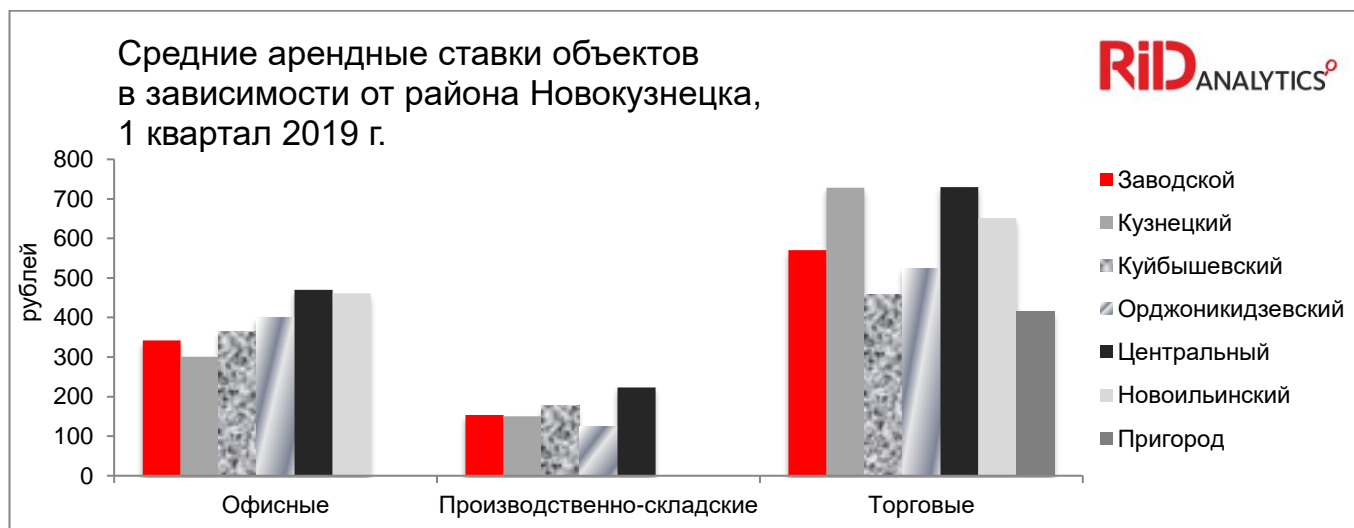


Таблица 32. Динамика средних арендных ставок в зависимости от местоположения объектов, руб./кв.м.

Период/Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Новоильинский	Пригород
Офисные							
4 квартал 2010 г.	-	-	-	-	592	-	-
4 квартал 2015 г.	366	284	358	404	538	467	-
4 квартал 2016 г.	302	261	354	472	494	496	-
4 квартал 2017 г.	348	247	363	435	499	495	-
4 квартал 2018 г.	348	278	373	426	479	471	-
1 квартал 2019 г.	342	301	365	400	470	461	-
Прирост*	-1,7%	8,3%	-2,1%	-6,1%	-1,9%	-2,1%	-
Производственно-складские							
4 квартал 2010 г.	-	-	112	-	157	-	-
4 квартал 2015 г.	141	140	206	198	213	-	-
4 квартал 2016 г.	152	145	166	99	214	-	-
4 квартал 2017 г.	149	123	168	145	203	-	-
4 квартал 2018 г.	150	158	175	120	220	-	-
1 квартал 2019 г.	154	150	178	125	223	-	-
Прирост*	2,7%	-5,1%	1,7%	4,2%	1,4%	-	-
Торговые							
4 квартал 2010 г.	-	-	567	-	585	-	-
4 квартал 2015 г.	579	656	525	646	786	751	-
4 квартал 2016 г.	460	674	464	630	748	745	-
4 квартал 2017 г.	506	582	498	643	730	647	-
4 квартал 2018 г.	524	695	459	528	736	594	454
1 квартал 2019 г.	570	728	460	525	730	651	416
Прирост*	8,8%	4,7%	0,2%	-0,6%	-0,8%	9,6%	-8,4%

*прирост к предыдущему кварталу

10.3.2.3 Анализ предложений на рынке земельных участков г.Новокузнецк

10.3.2.3.1 Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории г. Новокузнецка, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пусты, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 333. Динамика характеристики объема выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Период/ Показатель	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв. м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв. м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2016 г.**	24	0%	176 033	-1,3%	7 335	135	-2,4%
4 квартал 2017 г.*	25	4,2%	269 161	53%	10 766	188	39%
4 квартал 2018 г.*	25	0%	277 139	3,0%	11 086	214	14%
1 квартал 2019 г.	24	-4,0%	136 748	-51%	5 698	109	-49%

** прирост к предыдущему периоду

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

10.3.2.3.2 Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 3434. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	69
Максимальная цена, руб./кв.м.	14 833
Средняя цена, руб./кв.м.	795
Стандартное отклонение цены за 1 кв.м., руб.	3 539

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв. м. Из выборки были удалены объекты, цена 1 кв. м. которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

Таблица 35. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	23
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	671
Мода удельной цены, руб.	_*
Медиана удельной цены, руб.	1 629

*невозможно определить моду удельной цены, так как все значения имеют одинаковую частоту повторений

Таблица 36. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи 1 кв. м., руб.	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2016 г.**	23	59	7 857	691	-0,7%
4 квартал 2017 г.*	23	13	9 844	614	-11%
2 квартал 2018 г.*	25	21	9 844	676	10%
3 квартал 2018 г.	23	21	7 857	707	4,6%
4 квартал 2018 г.	23	39	3 900	701	-0,9%
1 квартал 2019 г.	23	69	8 594	671	-4,3%

** прирост к предыдущему периоду

*прирост к 4 кварталу предыдущего года

Средняя цена продажи земельных участков в 1 квартале 2019 года снизилась на 4,3% и составила **671** руб. за 1 кв.м.

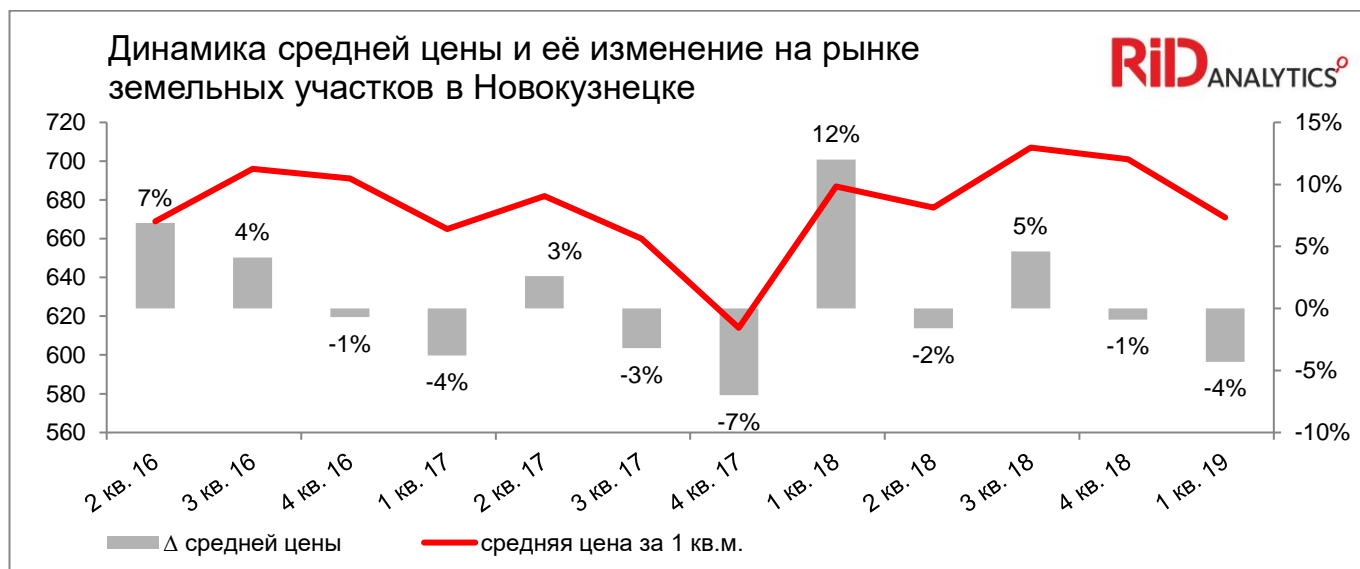


Таблица 37. Распределение и средние цены земельных участков по районам города

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Заводской	-	-	-	-
Кузнецкий	-	-	-	-
Куйбышевский	12	52%	736	113%
Орджоникидзевский	3	13%	946	145%
Центральный	7	30%	650	100%
Новоильинский	-	-	-	-
Пригород	1	4%	-	-

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся. Разброс цен приведен без учёта объектов в пригороде.

Таблица 38. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике, руб./кв.м.

Период/Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникидзевский	Центральный	Новоильинский
4 квартал 2016 г.	-	-	475	-	966	-
4 квартал 2017 г.	-	-	881	284	1 258	-
4 квартал 2018 г.	-	-	547	-	2 047	-
1 квартал 2019 г.	-	-	736	946	650	-
Прирост*	-	-	35%	-	-68%	-

* по отношению к предыдущему кварталу

Таблица 39. Распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв.м.	6	26%	2 568	1627%
От 1 до 5 тыс. кв.м.	10	43%	3 245	2056%
От 5 до 10 тыс. кв.м.	2	9%	-	-
От 10 до 30 тыс. кв.м.	4	17%	158	100%
Более 30 тыс. кв.м.	1	4%	-	-

Таблица 40. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

Период/Район	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	Более 30 тыс. кв. м.

4 квартал 2016 г.	-	1 905	1 527	195	-
4 квартал 2017 г.	3 255	2 058	-	1 191	-
4 квартал 2018 г.	928	1 566	-	192	738
1 квартал 2019 г.	2 568	3 245	-	158	-
Прирост*	177%	107%	-	-18%	-

* к предыдущему кварталу

10.3.2.4 Коэффициент сменяемости вариантов и срок экспозиции на рынке коммерческой недвижимости г. Новокузнецк

10.3.2.4.1 Коэффициенты сменяемости

Коэффициент сменяемости показывает, сколько новых вариантов появилось в базе данных по сравнению с предыдущим периодом. Например, если коэффициент сменяемости равен 45% - это означает, что 45% вариантов были новыми, а 55% - старыми, перешедшими из прошлого квартала.

Таблица 41. Коэффициенты сменяемости на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости

Показатель/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Число объектов*, из них:	111	188	302
старые	102	163	261
новые	9	25	41
Коэффициент сменяемости	8%	13%	14%

*до нормирования

В 1 квартале 2019 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по производственно-складским и торговым помещениям – 13% и 14% соответственно, по офисным – 8%.

Показатель/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2015 г.	32%	49%	38%
4 квартал 2016 г.	26%	16%	17%
4 квартал 2017 г.	31%	26%	28%
4 квартал 2018 г.	19%	11%	11%
1 квартал 2019 г.	8%	13%	14%

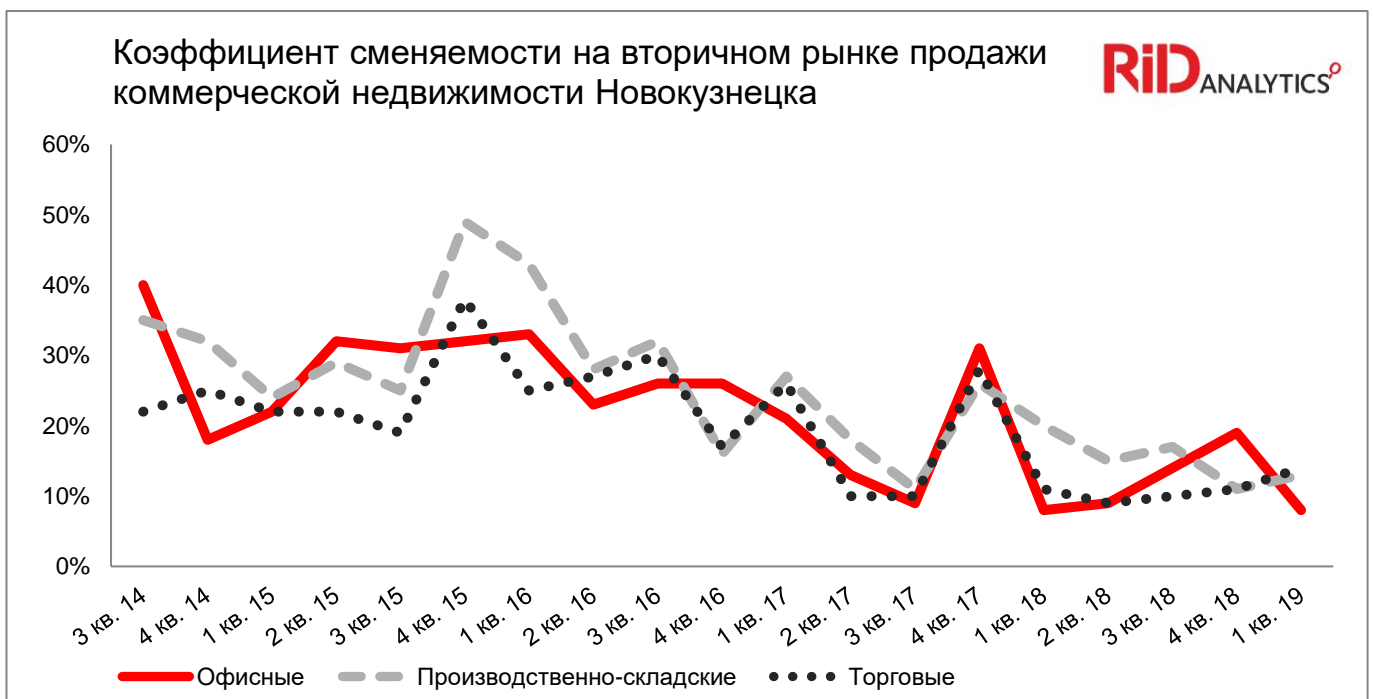


Таблица 43. Коэффициенты сменяемости на рынке аренды

Показатель/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Число объектов*, из них:	267	162	341
старые	243	147	281
новые	24	15	60
Коэффициент сменяемости	9%	9%	18%

*до нормирования

В 1 квартале 2019 г. коэффициент сменяемости на рынке аренды составил: по офисным и производственно-складским объектам – 9% каждый, по торговым помещениям – 18%.

Таблица 44. Динамика коэффициентов сменяемости на рынке аренды

Показатель/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2015 г.	29%	28%	29%
4 квартал 2016 г.	20%	17%	17%
4 квартал 2017 г.	34%	35%	35%
4 квартал 2018 г.	14%	14%	16%
1 квартал 2019 г.	9%	9%	18%

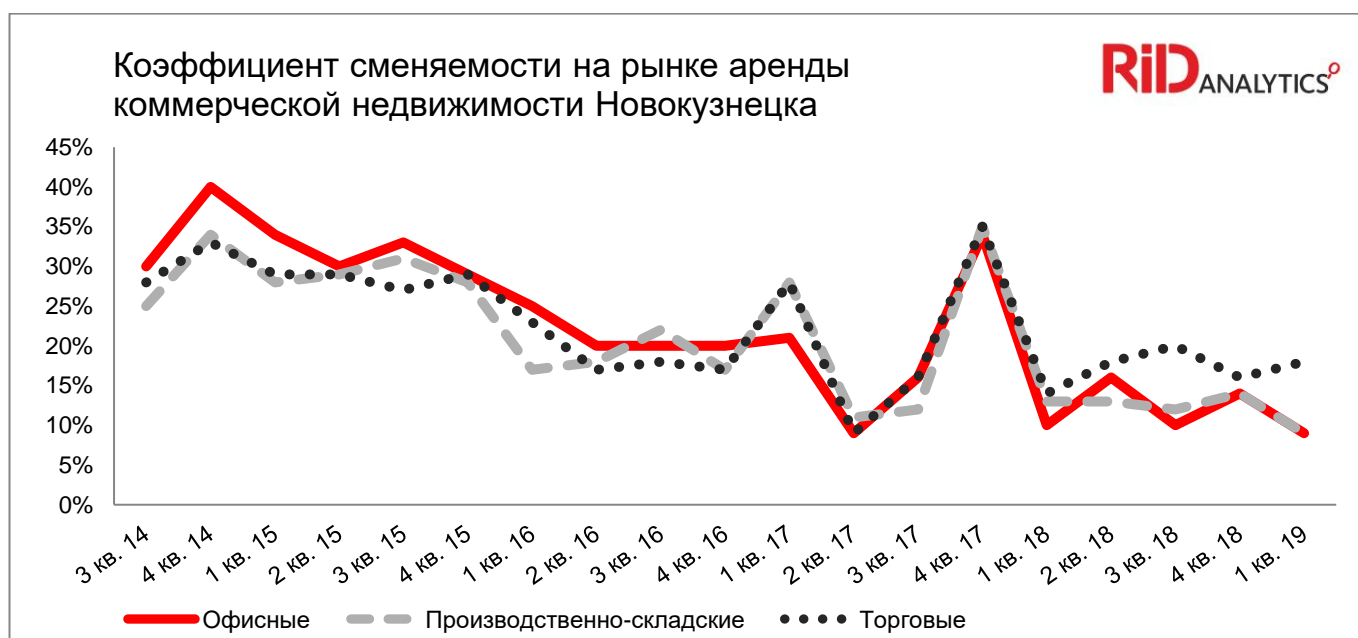


Таблица 45. Коэффициенты сменяемости на рынке продажи земельных участков

Показатель	Значения
Число объектов*, из них:	24
старые	18
новые	6
Коэффициент сменяемости	25%

*до нормирования

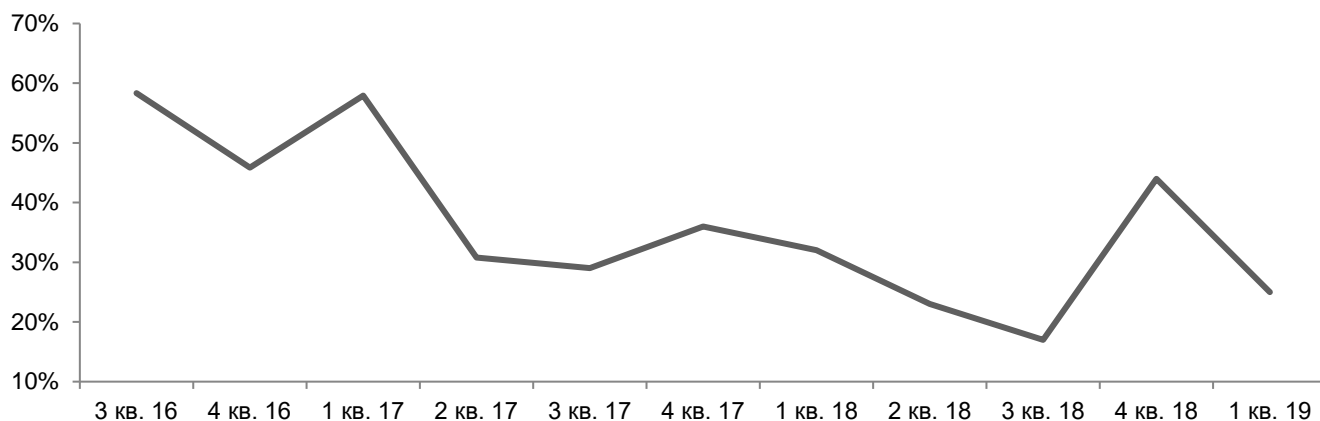
В 1 квартале 2019 г. коэффициент сменяемости на рынке продажи земельных участков составил 25%.

Таблица 46. Динамика коэффициентов сменяемости на рынке земельных участков

Показатель	Значения
4 квартал 2016 г.	46%
4 квартал 2017 г.	36%
4 квартал 2018 г.	44%
1 квартал 2019 г.	25%

Динамика коэффициента сменяемости на рынке продажи земельных участков Новокузнецка

RiD ANALYTICS^o



10.3.2.4.2 Срок экспозиции

Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Таблица 47. Срок экспозиции на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	110	186	297
Из них присутствовало в последнем месяце	109	181	294
Средний срок экспозиции, месяцев	26,0	22,7	26,4

Таблица 48.35 Распределение объектов на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала, штук

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	2	7	13
5-12 недель	8	15	26
13-24 недель	12	13	15
25-40 недель	9	17	25
41-52 недель	3	19	12
53 и более недель	75	110	203

Таблица 369. Структура объектов на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	2%	4%	4%
5-12 недель	7%	8%	9%
13-24 недель	11%	7%	5%
25-40 недель	8%	9%	9%
41-52 недель	3%	10%	4%
53 и более недель	69%	61%	69%
Итого	100%	100%	100%

Таблица 50. Средние цены продажи на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала, руб./кв.м.

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	-	5 763	59 321

5-12 недель	40 197	5 888	36 138
13-24 недель	27 174	8 860	25 610
25-40 недель	42 079	8 596	34 517
41-52 недель	22 057	8 284	32 261
53 и более недель	39 491	8 434	49 947

* Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Таблица 51. Средний срок экспозиции объектов на рынке продажи коммерческой недвижимости в динамике, месяцев

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2015 г.	9,2	7,9	9,8
4 квартал 2016 г.	15,5	15,2	18,1
4 квартал 2017 г.	19,3	17,5	19,6
4 квартал 2018 г.	24,7	22,4	26,2
1 квартал 2019 г.	26,0	22,7	26,4

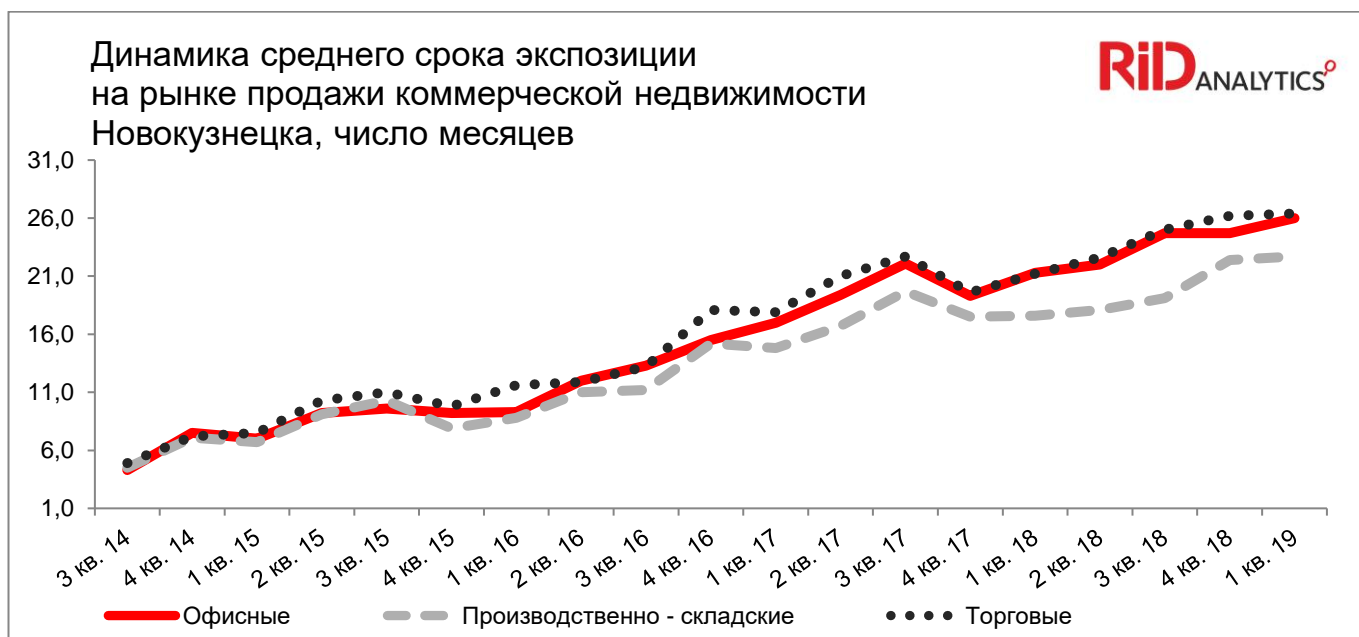


Таблица 5237. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	263	162	333
Из них присутствовало в последнем месяце	252	154	316
Средний срок экспозиции, месяцев	33,0	32,4	27,4

Таблица 5338. Распределение объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала, штук

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	7	6	28
5-12 недель	14	6	25
13-24 недель	6	9	12
25-40 недель	9	3	14
41-52 недель	5	2	7
53 и более недель	211	128	230

Таблица 54. Структура объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	3%	4%	9%
5-12 недель	6%	4%	8%

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
13-24 недель	2%	6%	4%
25-40 недель	4%	2%	4%
41-52 недель	2%	1%	2%
53 и более недель	84%	83%	73%
Итого	100%	100%	100%

Таблица 55. Средние арендные ставки в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала, руб./кв.м.

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	297	161	608
5-12 недель	329	176	698
13-24 недель	369	126	535
25-40 недель	469	116	631
41-52 недель	417	-	540
53 и более недель	447	183	631

*Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Таблица 56. Средний срок экспозиции объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости в динамике, месяцев

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2015 г.	7,9	8,0	8,5
4 квартал 2016 г.	14,9	15,0	16,2
4 квартал 2017 г.	16,0	15,7	15,0
4 квартал 2018 г.	29,7	29,8	26,6
1 квартал 2019 г.	33,0	32,4	27,4

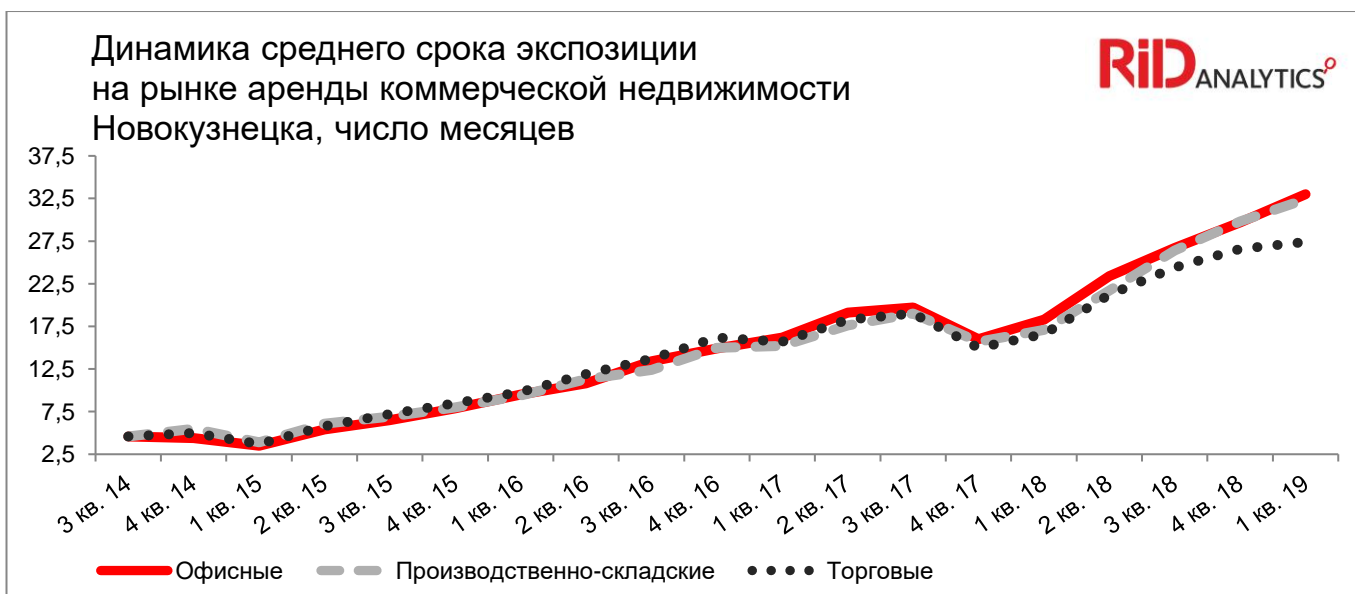


Таблица 57. Срок экспозиции на рынке продажи земельных участков, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Показатели	Значения
Всего объектов*	23
Из них присутствовало в последнем месяце	20
Средний срок экспозиции, мес.	12,5

* число объектов после нормирования

Таблица 58. Распределение объектов на рынке земельных участков в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала, штук

Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	4

5-12 недель	2
13-24 недель	4
25-40 недель	2
41-52 недель	-
53 и более недель	8

Таблица 59. Структура объектов на рынке земельных участков в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце квартала

Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	20%
5-12 недель	10%
13-24 недель	20%
25-40 недель	10%
41-52 недель	-
53 и более недель	40%
По всем	100%

Таблица 60. Средние цены на рынке земельных участков, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце квартала, руб./кв.м.

Срок присутствия в базе	Значения
1-4 недели	230
5-12 недель	-
13-24 недель	406
25-40 недель	-
41-52 недель	-
53 и более недель	843

Примечание: данные о средних ценах по малонаполненным группам не приводятся

Таблица 6139. Средний срок экспозиции объектов на рынке земельных участков, в динамике, месяцев

Период	Значения
4 квартал 2016 г.	3,7
4 квартал 2017 г.	7,7
4 квартал 2018 г.	11,9
1 квартал 2019 г.	12,5



10.3.2.5 Сравнительный анализ цен продажи и ставок аренды по типам и местоположению объектов. Оценка рентного валового мультипликатора

Для оценки инвестиционной привлекательности объектов рассчитаем величину валового рентного мультипликатора (это отношение цены покупки объекта к годовому доходу, который можно получить от сдачи его в

аренду). Величина валового рентного мультипликатора (ВРМ) показывает, за сколько лет купленный объект полностью окупится при сдаче его в аренду.

Приведенные ниже данные могут содержать погрешность. Заявляемая в СМИ продажная цена и цена реальной сделки могут различаться. Покупатель может снизить цену в процессе торгов. Цена может как включать, так и не включать услуги риэлторов. Необходимо также учитывать, что покупатель часто несет расходы по оформлению документов.

Арендная ставка в большинстве случаев уже включает в себя общие расходы арендатора (уборка общих помещений, охрана и т.п.). Но часты случаи, когда платить за электроэнергию арендатору приходится самому – правда, это незначительные суммы. В отдельных случаях «сверху» арендной платы арендодатель требует оплаты за уборку собственного офиса и прочие «коммерческие услуги», что может существенно повысить величину арендной ставки. К сожалению, выделить такие случаи из общей массы невозможно, т.к. эти моменты в рекламе обычно не отражаются. Арендатор обычно платит агентству в качестве комиссионных от 0,5 до 1 месячной платы за аренду офиса.

Данные настоящего раздела носят справочный характер. Сравнение идет по группе объектов вторичного рынка, предлагаемых к продаже и аренде.

Таблица 62. Величина ВРМ в зависимости от типа объекта

Тип объекта / Показатели	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	ВРМ, лет
Офисные	38 224	439	7,3
Производственно-складские	8 223	176	3,9
Торговые	45 987	629	6,1

Валовой рентный мультипликатор в 1 квартале 2019 года составил: для офисных объектов – 7,3 лет, для производственных и торговых – 3,9 и 6,1 лет соответственно.

Таблица 63. Динамика ВРМ в зависимости от типа объекта, лет

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	9,4	5,9	7,3
4 квартал 2015 г.	7,6	4,5	5,5
4 квартал 2016 г.	7,4	4,3	6,0
4 квартал 2017 г.	7,4	4,5	6,4
4 квартал 2018 г.	7,3	4,0	6,1
1 квартал 2019 г.	7,3	3,9	6,1
4 квартал 2010 г.	9,4	5,9	7,3

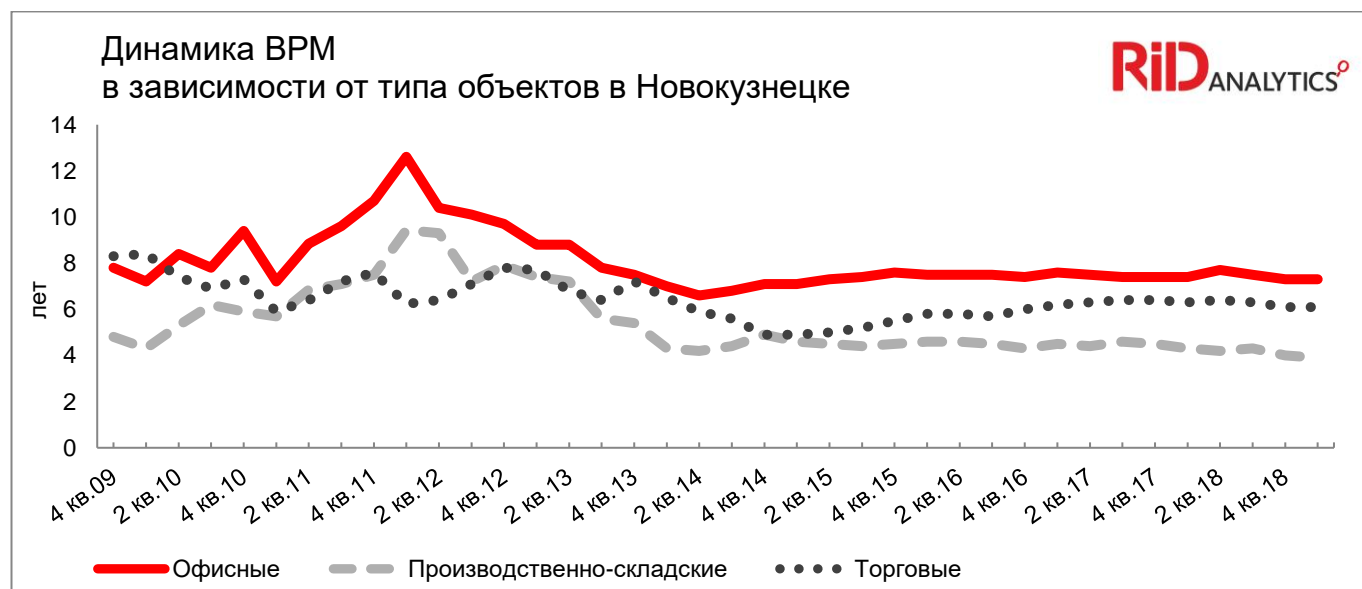


Таблица 64. Величина ВРМ в зависимости от района, в котором расположен объект, лет

Тип объекта / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникид-зевский	Центральный	Новоильинский
Офисные	9,5	-	7,8	5,5	7,1	8,1
Производственно-складские	3,6	2,8	4,6	6,5	4,2	-

Тип объекта / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникид-зевский	Центральный	Новоильинский
Торговые	4,7	3,7	6,7	4,6	6,4	6,0

Примечание: из таблицы удалены данные по недостаточно наполненным группам и группам со смещенной выборкой

Таблица 65. Величина ВРМ в зависимости от района, в динамике, лет

Период / Район	Заводской	Кузнецкий	Куйбышевский	Орджоникид-зевский	Центральный	Новоильинский
Офисные						
4 квартал 2010 г.	-	-	-	-	7,6	-
4 квартал 2015 г.	11,4	6,5	5,2	9,0	8,1	6,7
4 квартал 2016 г.	8,1	-	8,9	6,1	7,1	7,2
4 квартал 2017 г.	9,5	-	8,9	4,2	6,5	8,5
4 квартал 2018 г.	9,3	-	8,4	4,1	6,9	8,0
1 квартал 2019 г.	9,5	-	7,8	5,5	7,1	8,1
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.	-	-	-	-	7,1	-
4 квартал 2015 г.	4,4	5,6	4,3	3,4	4,4	-
4 квартал 2016 г.	4,2	3,5	6,0	7,5	4,9	-
4 квартал 2017 г.	3,7	3,5	6,0	7,4	4,3	-
4 квартал 2018 г.	3,6	2,8	4,9	7,0	4,3	-
1 квартал 2019 г.	3,6	2,8	4,6	6,5	4,2	-
Торговые						
4 квартал 2010 г.	-	-	-	-	7,5	-
4 квартал 2015 г.	4,6	4,6	5,3	5,1	6,5	5,3
4 квартал 2016 г.	5,9	4,2	8,4	3,4	5,9	5,5
4 квартал 2017 г.	5,4	5,0	6,8	2,7	7,0	6,2
4 квартал 2018 г.	5,3	4,0	6,7	4,3	6,3	6,7
1 квартал 2019 г.	4,7	3,7	6,7	4,6	6,4	6,0

10.3.3 Основные ценообразующие факторы

Оценщиком дополнительно проведен анализ рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки на дату оценки. Оценщиком рассмотрены предложения к продаже на базе данных сайтов недвижимости avito.ru/, <http://sibestate.ru/>, <https://kemerovo.cian.ru/>, <https://kemerovo.n1.ru/>, и др. открытых источников информации.

Данные о минимальной, средней и максимальной удельных ценах на объекты, аналогичные объекту оценки

Удельная цена нежилых зданий и помещений, руб./м ²		
минимальная	средняя	максимальная
4 718	19 048	48 450
Удельная арендная ставка нежилых зданий и помещений, руб./м ²		
400	529	750

Удельная цена земельных участков коммерческого назначения, руб./м ²		
минимальная	средняя	максимальная
699	2 429	4 950

Основными ценообразующими факторами на рынке оцениваемого объекта, учитываемых при выборе объектов-аналогов, являются:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи/предложения;
- вид сделки;
- местоположение объектов;

- транспортная доступность;
- тип объекта;
- площадь;
- физическое состояние здания;
- качество, состояние внутренней отделки;
- коммуникации;
- материал стен (капитальность) и т.д.
- вид разрешенного использования для земельного участка;
- категория земельного участка;
- рельеф для земельного участка.

Ниже представлена трактовка данных факторов.

Передаваемые имущественные права – при совершении сделок купли-продажи объекта недвижимости происходит передача какого-либо вида права, как правило, это право собственности или право аренды. Зачастую стоимость права собственности выше стоимости права аренды. Ограничения (обременения) этих прав, например, долгосрочная аренда, сервитуты и т.п. могут как повышать, так и понижать цену объекта, а спрос при этом на такие объекты всегда будет ниже, чем на аналогичные объекты без обременений (ограничений) прав. В настоящем отчете в анализе рынка и в расчетах принимались к рассмотрению только объекты на праве собственности без ограничений (обременений) прав, влияющих на стоимость объекта.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки – нетипичные условия финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) могут снижать или повышать цену объекта, поэтому необходим тщательный анализ условий финансирования сделок. Объекты с нетипичными условиями финансирования не принимались к рассмотрению.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, срочная продажа, иные условия) могут отражать как завышенную, так и заниженную цену. При выявлении или подозрении на нетипичные условия продажи необходимо исключить объекты сравнения из перечня сопоставимых объектов ввиду того, что возникают большие трудности при определении величины корректировки на данный элемент сравнения. Объекты с нетипичными условиями продажи не принимались к рассмотрению.

Дата продажи/предложения – для цен, которые потеряли свою актуальность на дату оценки, требуется проведение корректировки. В настоящем отчете все цены предложения актуальны на дату оценки.

Вид сделки – если оценщиком рассматривается цена завершённой сделки, корректировка не требуется. Если оценщиком рассматривается цена предложения, то зачастую продавец уступает в цене покупателю в процессе торга.

Местоположение – является одним из основных факторов ценообразования недвижимости, наиболее предпочтительным является выбор объектов-аналогов, которые имеют сравнимое с объектом оценки месторасположение, тем самым увеличивается достоверность итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, однако при плохо развитом рынке, а также при расположении объектов в территориальной зоне, менее подходящей для данного вида объектов, бывает затруднительно найти схожие, аналогичные объекты.

Красная линия – объекты офисно-торгового направления, расположенные на красной (первой) линии домов, как правило, предпочтительнее аналогичных объектов, расположенных в глубине квартала и стоят дороже. Ниже представлены значения корректировок на красную линию по данным Справочника оценщика недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена торгово-офисных объектов			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка торгово-офисных объектов			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее) – отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки являются наиболее предпочтительным, соответственно стоят дороже. Ниже представлены значения корректировок на тип объекта по данным Справочника оценщика недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97
---	------	------	------

Транспортная доступность – фактор, учитывающий возможность свободного и легкого подъезда к объектам. Близость к остановкам общественного транспорта с высоким трафиком движения маршрутных автобусов, такси, троллейбусов, трамвая повышает стоимость объекта.

Площадь - влияние фактора масштаба заключается в том, что если бы на рынке имелись два идентичных объекта недвижимости, различающиеся только величиной их площадей, то стоимость одного м² объекта с большей площадью была бы ниже. Если площадь объекта-аналога существенно отличается от площади объекта оценки, то его стоимость подлежит корректировке на площадь.

Ниже представлена матрица корректирующих коэффициентов на площадь по данным Справочника оценщика недвижимости.

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения)									
Площадь, га		аналог							
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3	>3			
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51			
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32			
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18			
	1,0-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05			
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00			
Цена офисно-торговых объектов									
Площадь, кв.м.		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Следует отметить, что приведенное в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов площадей. Если площадь объекта-аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости по формуле:

$$K_S = (S_{oo}/S_{oa})^{k} \quad (10.1)$$

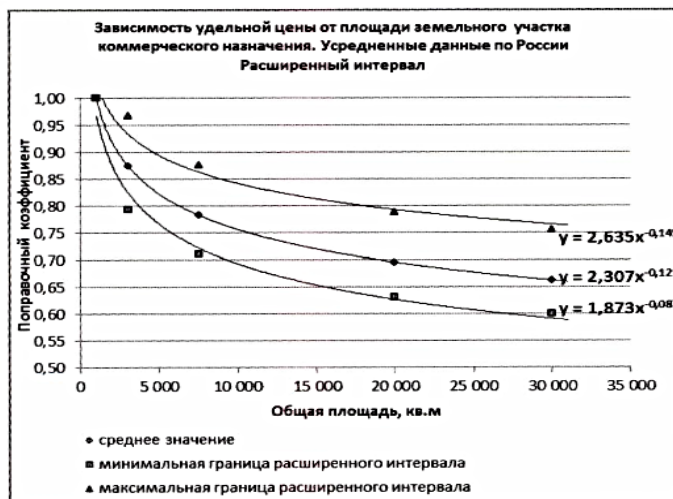
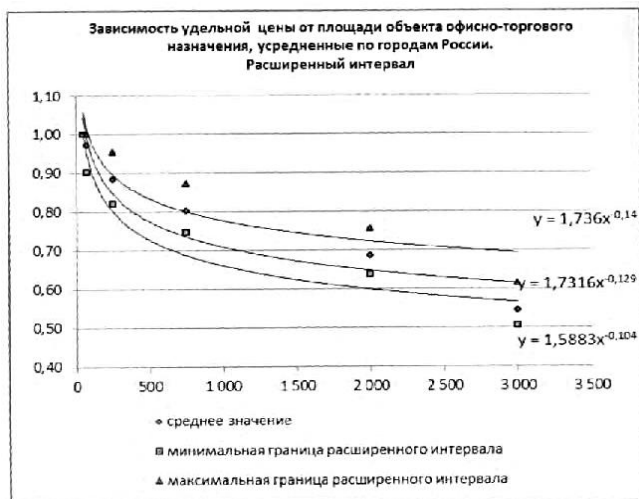
где K_S – корректировка на площадь;

S_{oo}, S_{oa} - площади объекта оценки и объекта-аналога соответственно, м²;

k – коэффициент торможения (показатель степенной функции).

В случае если значения площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой не значительно, то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Ниже представлены графики зависимости удельной цены от площади для земельных участков торгово-офисной застройки (коммерческого назначения), офисно-торговой недвижимости.



Физическое состояние здания – хорошее физическое состояние здания, новое здание повышает стоимость объекта и наоборот. Ниже представлены значения корректировок на физическое состояние по данным Справочника оценщика недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена торгово-офисных объектов			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка торгово-офисных объектов			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Ниже представлена матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние по данным Справочника оценщика недвижимости.

Удельные цены торгово-офисных объектов		Аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1,00	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1,00
Удельные арендные ставки торгово-офисных объектов		Аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовлетворительное	0,83	1,00	1,39
	неудовлетворительное	0,60	0,72	1,00

Уровень (качество) отделки и состояние отделки является важным фактором, влияющим на стоимость объекта. Объект недвижимости может иметь различного вида качество внутренней отделки и ее состояния.

Ниже представлены значения корректировок на уровень, состояние внутренней отделки по данным Справочника оценщика недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86

Отношение удельной цены объекта, с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Ниже представлена матрица корректирующих коэффициентов на уровень, состояние отделки по данным Справочника оценщика недвижимости.

Удельные цены торгово-офисных объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1,00	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,23	1,00
Удельные арендные ставки торгово-офисных объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1,00	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1,00	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1,00	0,82
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,22	1,00

Коммуникации является фактором, влияющим на стоимость объекта. Отсутствие, например, канализации или отопления, или иного вида благоустройства, понижает стоимость объекта.

Материал стен является фактором, влияющим на стоимость объекта. Строения с капитальными стенами стоят дороже, чем, например, с металлическими.

Категория земельного участка – при выборе аналогов необходимо выбирать аналоги той же категории, что и у объекта оценки.

Вид использования (разрешенное использование) для земельных участков - в соответствии с правилами землепользования и застройки **основным параметром, определяющим возможные способы использования земельного участка, являются основные виды его разрешенного использования.** Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается собственником самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (статьи 37-39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен двумя способами:

1-ый способ: при переводе земельного участка из одной категории в другую в соответствии с Федеральным законом от 03.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

2-ой способ: без перевода земельного участка в другую категорию в соответствии со статьями 37-38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

В первом случае земельный участок может получить любой вид разрешенного использования.

Во втором случае вид разрешенного использования земельного участка может быть выбран только из перечисленных в законодательстве видов разрешенного использования для конкретной категории земель.

Законодательство не предусматривает взимание обязательных платежей (налогов, сборов, пошлин) за изменение разрешенного использования и (или) категории земельного участка, поэтому с финансовой точки зрения, правообладатель при изменении вида разрешенного использования и (или) категории не несет никаких дополнительных затрат.

Однако, при прочих равных условиях стоимость земельных участков, предназначенных под строительство торговых объектов, выше рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для строительства производственных объектов, поэтому при сравнении объектов-аналогов с объектом оценки необходимо учитывать различия по виду использования участков.

Рельеф – равнинный рельеф повышает стоимость объекта оценки, так как увеличивает стоимость строительства.

10.3.4 Основные выводы

- В 1 квартале 2019 года выборка для анализа рынка коммерческой недвижимости г. Новокузнецка состояла из 601 объекта, суммарной площадью 390,9 тыс. кв. м., на общую сумму 6,4 млрд. руб.
- Средние цены продажи составили: для офисных помещений – **38 224** руб., для торговых – **45 987** руб., для производственно-складских – **8 223** руб. за 1 кв. м.
- По сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 2,3% и 0,8% соответственно, по офисным объектам цены выросли на 0,2%.
- Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке: -0,9% по офисным помещениям, -2,4% по производственно-складским, 0,4% по торговым объектам.
- Прирост цен по не снятым с продажи объектам составил: -0,5% по офисным помещениям, -0,9% по производственно-складским и -0,2% по торговым объектам.
- В 1 квартале 2019 года выборка для анализа коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 770 объектов суммарной площадью 151 тыс. кв. м., на общую сумму 56,2 млн. руб.
- Средние арендные ставки составили: для офисных помещений – **439** руб., для торговых – **629** руб., для производственно-складских – **176** руб. за 1 кв. м. в месяц.
- По сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки выросли по производственно-складским и офисным помещениям на 1,2% и 0,8% соответственно, по торговым объектам на 0,1%.
- Изменение арендных ставок при постоянной структуре: -1,7% по офисным помещениям, 0,3% по производственно-складским и 0,2% по торговым объектам.
- Изменение цен по не снятым с рынка аренды объектам составило: -0,2% по офисным объектам, -0,7% по торговым, по производственно-складским помещениям цена не изменилась.
- В 1 квартале 2019 г. выборка земельных участков состояла из 24 объектов, средняя площадь участка – 5 698 кв.м. Средняя цена продажи земельных участков снизилась на 4,3% и составила **671** руб. за 1 кв.м.
- В 1 квартале 2019 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по производственно-складским и торговым помещениям – 13% и 14% соответственно, по офисным – 8%. На рынке аренды коммерческой недвижимости: по офисным и производственно-складским объектам – 9% каждый, по торговым помещениям – 18%. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 25%.
- Срок экспозиции в 1 квартале 2019 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 26,0 месяцев, по производственно-складским – 22,7 месяца, по торговым – 26,4 месяцев. На рынке аренды по офисным помещениям срок экспозиции составил 33,0 месяца, по производственно-складским 32,4 месяца и по торговым объектам 27,4 месяцев соответственно. На рынке продажи земельных участков срок экспозиции составил 12,5 месяцев.
- Валовой рентный мультипликатор в 1 квартале 2019 года составил: для офисных объектов – 7,3 лет, для производственных и торговых – 3,9 и 6,1 лет соответственно

11. Общие понятия оценки, подходы к оценке, описание процесса оценки

11.1 Последовательность определения стоимости объектов оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

11.2 Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называется также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

11.3 Обоснование выбора подходов и методов оценки

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с п.11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов оценщик учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания

Затратный подход. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. В настоящей работе в затратном подходе применен **метод сравнительной единицы**.

Сравнительный подход в соответствии с п. 22а ФСО № 7 применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Для оцениваемого здания, имеющего достаточное количество аналогов на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в сравнительном подходе применен **метод сравнения продаж**, который позволяет наиболее точно установить рыночную стоимость в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, активности рынка.

Доходный подход в соответствии с п. 23а ФСО № 7 используется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве доходов рассматриваются арендные платежи. Таким образом, для оцениваемых объектов недвижимости, имеющего достаточно достоверной рыночной информации об арендных ставках аналогичных объектов, оценщик счел возможным применение доходного подхода. В доходном подходе применен **метод прямой капитализации**, так как объект оценки не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, в связи с чем предполагается, что денежный поток существенно изменяться не будет.

Для определения рыночной стоимости земельного участка

Поскольку оценщик располагает достаточным объемом достоверной информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик принял решение о применении метода **сравнения продаж** в рамках **сравнительного подхода**.

Оценщик отказался от использования **доходного подхода** и **затратного подхода** в связи недостаточностью информации необходимой для их применения.

11.4 Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п. 5 ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО № 2).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО № 1).

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

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

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Рыночная стоимость объекта оценки (ст. 3) ФЗ № 135-ФЗ) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сегмент рынка – маркетинговый термин, определяющий часть рынка товара или услуги, то есть совокупность потребителей, обладающих общими характеристиками. Так, рынок недвижимости в целом делится на два крупных сегмента: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости. К объектам коммерческой недвижимости относятся: здания и помещения, которые не предназначены для жилья (например, производственно-складского, торгово-офисного назначения), земельные участки для их строительства, участки недр и зеленых насаждений, водные объекты и т. п. – все то, что предназначено для эксплуатации физическими или юридическими лицами с целью извлечения выгоды.

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

Эффективный возраст объекта - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Восстановительная стоимость объекта - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Остаточная стоимость - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости.

Физический износ - снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности.

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудовых затрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

Прибыль предпринимателя – сумма, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

Косвенные издержки – расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства.

Безрисковая ставка - ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям, депозитов банков высокой категории надежности и т.п.

Ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих (отстоящих от настоящего времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Потенциальный валовой доход - валовые поступления, которые были бы получены, если бы весь объект был бы сдан в аренду, и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы полностью.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

Чистый операционный доход - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Реверсия - это остаточная стоимость объекта при прекращении поступлений потока доходов.

Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей. В соответствии с п. 1 ст.7 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001г. (далее ЗК РФ) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие **категории**:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В соответствии с п. 2 ст.7 ЗК РФ земли, перечисленные выше, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (п.2 ст.7 ЗК РФ).

Разрешенное использование земельного участка – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющих ограничения и сервитутов.

В соответствии с п. 2 ст.7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Состав земель и зонирование территорий. В соответствии с п. 2 ст.87 ЗК РФ земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- 1) земли промышленности;
- 2) земли энергетики;
- 3) земли транспорта;
- 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- 5) земли для обеспечения космической деятельности;
- 6) земли обороны и безопасности;
- 7) земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются статьями 88 - 93 ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для проездов, проходов, прокладки инженерно-технических коммуникаций, проведения ремонта, строительства и реконструкции зданий и иных целей, которые без установления сервитута не могут быть обеспечены.

Улучшения земельного участка – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования.

Рельеф⁵ - это совокупность неровностей поверхности нашей планеты, которые слагаются из элементарных форм. Различают следующие виды (типы) рельефа: равнинный, холмистый и горный. **Равнинный рельеф** - это местность, которая характеризуется незначительными (до 200 метров) относительными возвышениями, а также сравнительно малой крутизной скатов (до 5 градусов). **Холмистый рельеф** - это местность, имеющая волнистый характер земной поверхности, образующая неровности с абсолютными высотами до 500 метров, относительными возвышениями до 200 метров и крутизной не более 5 градусов. **Горный рельеф** – это местность, представляющая собой поверхности планеты, значительно приподнятые относительно окружающей территории. Она характеризуется абсолютными высотами от 500 метров.

Вариация — различие значений какого-либо признака у разных единиц данной совокупности за один и тот же промежуток времени. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности среднего значения, о взаимосвязи между какими-либо признаками. Относительным показателем вариации является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс. Если коэффициент вариации не превышает 33%, то массив считается однородным и гипотеза о нормальности распределения выборки подтверждается.

Простая среднеарифметическая величина представляет собой среднее слагаемое, при определении которого общий объем данного признака в совокупности данных поровну распределяется между всеми единицами, входящими в данную совокупность. Среднеарифметическая простая величина исчисляется по формуле:

$$x = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n = \sum x_i / n$$

12. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

12.1 Методология

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

⁵ <http://fb.ru/article/140378/relef---eto-opisanie-relefa-geologicheskoe-stroenie-i-relef>

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

12.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка

В данном Отчете при оценке земельного участка использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Методология метода описана выше в разделе 12.1 настоящего Отчета.

В качестве **единицы сравнения** оценщиком выбрана **цена за 1 м² объекта**, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в конкретном сегменте рынка, она проста, удобна в вычислениях и понятна пользователю Отчета.

В процессе сопоставления объектов-аналогов с объектом оценки и в случае выявления различий по ценообразующим факторам, оценщиком применены **процентные корректировки (поправки)**. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая поправка. При этом необходимость проведения корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (пп.д п.22 ФСО № 7).

Скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$C_{ni} = C_{n(i-1)} * P_{ni}/100\% + C_{n(i-1)}$$

где C_{ni} – цена объекта-аналога после i -ой процентной поправки;

$C_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения процентных поправок;
 P_{ni} – величина i -ой процентной поправки.

Весовой коэффициент для каждого объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$w_i = \frac{(1 - d_i)}{\sum_{i=1}^n (1 - d_i)},$$

где w_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога, в долях;
 n – количество объектов-аналогов;
 d_i – доля суммарного модуля корректировок i -го аналога в общей сумме модулей корректировок, рассчитывается по формуле:

$$d_i = \frac{cor_i}{\sum_{i=1}^n cor_i},$$

где cor_i – суммарный модуль корректировок i -го аналога, %.

Описание объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка представлено ниже.

Описание объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объектов-аналогов				
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-211457472	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-258772978	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-259062631
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г.Новокузнецк, ул Ростовская	г.Новокузнецк, улица Лермонтова, 6	г.Новокузнецк, Дозовская улица 51а
Площадь, м ²	3 912	1 500	200	1 700
Цена руб.		2 950 000	590 000	3 200 000
Удельная цена, руб./м ²		1 967	2 950	1 882
Дата продажи / предложения	28 май 19	8 май 19	21 май 19	13 май 19
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид использования	Для объектов общественно-делового значения	коммерческое	коммерческое	коммерческое (ОД-1)
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Расчет рыночной стоимости объекта оценки				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г.Новокузнецк, ул Ростовская	г.Новокузнецк, улица Лермонтова, 6	г.Новокузнецк, Дозовская улица 51а
Удельная цена, руб./м ²		1 967	2 950	1 882
Внесение корректировок				
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на вид сделки (скидка на торг), %		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Дата продажи / предложения	28 май 19	8 май 19	21 май 19	13 май 19
Корректировка на дату продажи / предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826

Передаваемые имуще- ственные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на пе- редаваемые имуще- ственные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Условия финансиرو- вания		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансиرو- вания		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Местоположение	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г.Новокузнецк, ул Ро- стовская, Куйбышев- ский	г.Новокузнецк, улица Лермонтова, 6, Куйбы- шевский	г.Новокузнецк, Дозов- ская улица 51а, Цен- тральный
Корректировка на ло- кальное местоположе- ние в пределах города, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунк- тов	земли населенных пунк- тов
Корректировка на ка- тегорию земель, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Вид использования	Для объектов обще- ственно-делового значения	коммерческое	коммерческое	коммерческое (ОД-1)
Корректировка на вид использования, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 908	2 862	1 826
Площадь, м²	3 912	1 500	200	1 700
Корректировка на площадь, %		-11%	-30%	-10%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 699	1 997	1 651
Корректировка на ре- льеф, %		0%	0%	0%
Скорректированная удельная цена, руб./м ²		1 699	1 997	1 651
Согласование результатов				
<i>Суммарный модуль кор- ректировок (cor_i), %</i>		14%	33%	13%
<i>Сумма суммарных мо- дулей корректировок (∑cor_i), %</i>		60%		
<i>Доля суммарного модуля корректировок i-го ана- лога в общей сумме мо- дулей корректировок (d_i)</i>		0,23	0,56	0,21
<i>1- d_i</i>		0,77	0,44	0,79
<i>∑(1- d_i)</i>		2,00		
<i>Весовой коэффициент (w)</i>		0,38	0,22	0,39
<i>Доля, руб./м²</i>		651	443	651
Рыночная стоимость зе- мельного участка, руб./м ²		1 746		

Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, руб.

6 830 333

Обоснование корректировок:

Передаваемые имущественные права – право собственности у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Условия финансирования – рыночные у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Условия продажи – рыночные у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Дата продажи/ предложения – все цены актуальны на дату оценки, корректировки не требуются.

Вид сделки – по опросу продавцов торг составляет минус 3%.

Местоположение – нет существенных различий по данному элементу сравнения корректировки отсутствуют.

Категория земель – нет различий по данному элементу сравнения – корректировки отсутствуют.

Вид использования – нет существенных различий по данному элементу сравнения – корректировки отсутствуют.

Площадь – обоснование представлено в разделе 7.3.3 настоящего Отчета. Расчет корректировки на площадь осуществляется по формуле (10.1), расчет представлен ниже. Коэффициент торможения равен -0,121.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, м ²	3 912	1 500	200	1 700
Корректирующий коэффициент		0,89	0,70	0,90
Корректировка на площадь, %		-11%	-30%	-10%

Рельеф - нет существенных различий по данному элементу сравнения – корректировки отсутствуют.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка на дату оценки по сравнительному подходу составляет 6 830 333 руб., НДС не облагается.

13. Определение рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом

13.1 Методология

Сравнительный подход базируется на информации о сделках или предложениях к совершению сделки с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

В настоящем Отчете в рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа продаж.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок), включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе [8]:

- Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- На выявленные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж и (или) предложений сопоставимых аналогов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта

оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

13.2 Расчет рыночной стоимости нежилого здания

В качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 м² объекта недвижимости, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка, она проста, удобна в вычислениях и понятна пользователю Отчета.

В процессе сопоставления объекта-аналогов с объектом оценки и в случае выявления различий по ценообразующим факторам, оценщиком применены **процентные корректировки (поправки)**. При этом необходимость проведения корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (пп.д п.22 ФСО № 7).

Скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$C_{ni} = C_{n(i-1)} * P_{ni}/100\% + C_{n(i-1)}$$

где C_{ni} – цена объекта-аналога после i -ой процентной поправки;
 $C_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения процентных поправок;
 P_{ni} – величина i -ой процентной поправки.

Весовой коэффициент для каждого объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$w_i = \frac{(1 - d_i)}{\sum_{i=1}^n (1 - d_i)}$$

где w_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога, в долях;
 n – количество объекта-аналогов;
 d_i – доля суммарного модуля корректировок i -го аналога в общей сумме модулей корректировок, рассчитывается по формуле:

$$d_i = \frac{cor_i}{\sum_{i=1}^n cor_i}$$

где cor_i – суммарный модуль корректировок i -го аналога, %.

Информация об объектах-аналогах и расчет рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Сведения об объектах-аналогах</i>					
Источник		https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_k.m_1578893008	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1370252982	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3800_m_1439433232	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1920_m_1708038100
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Адрес местоположения	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе	г. Новокузнецк, улица Пожарского, 32	г. Новокузнецк, Рудокопровая улица, 24	г. Новокузнецк, проспект Строителей, 7А
Общая площадь помещений, м ²	3 678,2	318,0	1 200,0	3 777,8	1 920,0
Цена предложения, руб.		8 000 000	16 000 000	45 000 000	50 000 000
Цена единицы площади, руб./м ²		25 157	13 333	11 912	26 042
Дата предложения	28.05.19	19.05.19	22.05.19	05.05.19	25.04.19
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Красная линия	да	да	нет	нет	нет
Физическое состояние здания	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Качество, состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее
Качество, тип внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Материал стен, капитальность здания	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Коммуникации	все	все	все	все	все
Расчет рыночной стоимости					
Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Цена предложения в т.ч. НДС, руб.		8 000 000	16 000 000	45 000 000	50 000 000
Общая площадь помещений, м ²	3 678,2	318	1 200	3 778	1 920
Скорректированная цена, руб./м ²		25 157	13 333	11 912	26 042
Корректировка на цену предложения, %		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	11 554	25 260
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	11 554	25 260
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	11 554	25 260
Дата предложения	28.05.19	19.05.19	22.05.19	05.05.19	25.04.19
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	11 554	25 260
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	11 554	25 260
Местоположение	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе	г. Новокузнецк, улица Пожарского, 32	г. Новокузнецк, Рудокопровая улица, 24	г. Новокузнецк, проспект Строителей, 7А
Корректировка, %		0%	0%	15%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	12 933	13 287	25 260
Красная линия	да	да	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	25%	25%	25%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	16 167	16 609	31 576
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	16 167	16 609	31 576
Материал стен, капитальность здания	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	16 167	16 609	31 576
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./м ²		24 403	16 167	16 609	31 576
Площадь, м ²	3 678,2	318	1 200	3 778	1 920
Корректировка, %		-27%	-13%	0%	-8%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 794	13 992	16 609	29 036
Физическое состояние здания	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./м ²		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		17 794	13 992	16 609	29 036
Качество, состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	-14%	-14%
Корректировка, руб./м ²		0	0	-2 325	-4 065
Скорректированная цена, руб./м ²		17 794	13 992	14 284	24 971
Согласование результатов					
Суммарный модуль корректировок (cor _i), %		30%	41%	57%	50%
Сумма суммарных модулей корректировок ($\sum cor_i$), %		179%			
Доля суммарного модуля корректировок i-го аналога в общей сумме модулей корректировок (d _i)		0,17	0,23	0,32	0,28
1- d _i		0,83	0,77	0,68	0,72
$\sum(1- d_i)$		3,00			
Весовой коэффициент (w)		0,28	0,26	0,23	0,24
Доля, руб.		4 932	3 581	3 242	5 991
Стоимость, руб./м ²		17 746			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.		65 273 721			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		6 830 333			
Рыночная стоимость строения по сравнительному подходу, руб.		58 443 387			

Обоснование корректировок:

Передаваемые имущественные права – право собственности у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Условия финансирования – рыночные у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Условия продажи – рыночные у объекта оценки и объектов-аналогов – корректировки отсутствуют.

Дата продажи/ предложения – все цены актуальны на дату оценки, корректировки не требуются.

Вид сделки – по опросу продавцов торг составляет минус 3%.

Местоположение – для аналога 3, расположенного промзоне, проведена корректировка на основании консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости (АН «Маяк», т. +7 (923) 500-22-55; АН «Новосел», +7 (905) 900-77-60; АН «Владелец», т. +7 (904) 370-60-60) в размере 15%.

Красная линия – объекты-аналоги 2-4 расположены не на красной (первой) линии домов, что является менее предпочтительным для данного сегмента рынка, в связи с чем для указанных аналогов проведена корректировка, которая составляет: $(1/0,8-1)*100\% = 25\%$ по данным справочника Оценщика недвижимости, обоснование представлено в разделе 10.3.3 настоящего Отчета.

Транспортная доступность – у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковая, корректировка принята равной нулю.

Тип объекта – нет различий по данному элементу сравнения – корректировки отсутствуют.

Материал стен – нет существенных различий по данному элементу сравнения, корректировки отсутствуют.

Площадь – корректировки проведены по данным справочника Оценщика недвижимости, рассчитаны по формуле (10.1), обоснование представлено в разделе 10.3.3 настоящего Отчета, расчет представлен ниже.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, м ²	3 678,2	318	1 200	3 778	1 920
Корректирующий коэффициент		0,73	0,87	1,00	0,92
Корректировка на площадь, %		-27%	-13%	0%	-8%

Физическое состояние здания нет существенных различий по данному элементу сравнения – корректировки отсутствуют.

Качество, состояние отделки - аналоги 3,4 – находятся в хорошем состоянии, тогда как объект оценки – требует косметического ремонта, в связи с чем для аналогов 3,4 проведены корректировки по данным справочника Оценщика недвижимости, обоснование представлено в разделе 10.3.3 настоящего Отчета. Размер корректировки для аналогов 3,4 составляет: $(0,86-1)*100\% = -14\%$.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания с земельным участком) на дату оценки по сравнительному подходу составляет 65 273 721 руб. с учетом НДС.

14. Определение рыночной стоимости нежилого здания доходным подходом

14.1 Методология

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход включает следующие методы пересчета будущих доходов в стоимость объекта оценки на дату оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется при следующих условиях:

- величина ожидаемых годовых доходов постоянна в течение прогнозного периода;
- продолжительность прогнозного периода бесконечна.

Метод прямой капитализации заключается в определении стоимости объекта оценки путем деления значения годового дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{I}{R_k},$$

где V – стоимость оцениваемого потока доходов;
 I – величина годового дохода;
 R_k – коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования

по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Таким образом, метод дисконтирования денежных потоков применяется при следующих основных условиях:

- величина ожидаемых годовых доходов может произвольно меняться, в т.ч. может быть отрицательной;
- продолжительность прогнозного периода определена.

Метод дисконтирования денежных потоков основан на положении теории стоимости денег во времени:

$$PV = \frac{1}{(1+i)} \times FV,$$

где PV – стоимость единицы на дату оценки;

FV – стоимость единицы в конце периода, считая от даты оценки;

i – рыночная норма оплаты за пользование капиталом, которую принято называть нормой, ставкой дисконта, процента.

Метод ДДП осуществляется путем сложения текущей стоимости прогнозируемых величин денежных потоков от эксплуатации объектов оценки и текущей стоимости реверсии.

Дисконтированный денежный поток DCF рассчитывается по формуле:

$$DCF = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

где DCF – дисконтированный денежный поток;

CF – будущий денежный поток во временные периоды « i »;

n – число периодов, в которых поступают финансовые потоки;

r – ставка дисконта, дисконтирования (её ещё называют «норма дохода»);

i в значении степени – временной период.

Величина реверсии рассчитывается по модели Гордона по формуле:

$$P = \frac{CF_{t+1}}{(k-g)}$$

где CF – денежный поток последнего года до стабилизации темпа роста;

g – долгосрочные или вечный темп роста денежного потока;

k – коэффициент дисконтирования.

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

14.2 Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Поскольку объект оценки не требует капитальных вложений в ремонт, то в рамках доходного подхода использован **метод прямой капитализации**.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов (расходов на эксплуатацию), до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

Действительный валовой доход (ДВД) есть потенциальный (предполагаемый) доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов от недвижимости.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это общий валовой доход от недвижимости при ее 100% сдаче в аренду.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи арендопригодных площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. Учитывая данные арендной платы можно определить потенциальный валовой доход.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Информация об аналогах и расчет ставки арендной платы объектов оценки представлены ниже.

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание объектов-аналогов					
Источник информации		https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15_m_938244482	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_znacheniya_18_m_1289873171	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_znacheniya_13_m_1539949064	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_v_arendu_torgovofisnaya_ploshchad_270362551
Объект	Нежилое здание	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение
Адрес	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г. Новокузнецк, ул. Вокзальная, 10	г. Новокузнецк, проезд Курбатова, 1А	г. Новокузнецк, улица Тольятти, 28	г. Новокузнецк, ул. Циолковского 29
Площадь, м ²	1 902	15,0	18,0	13,0	16,0
Арендная плата, руб./мес.		8 000	9 000	8 000	8 000
Арендная плата, руб./м ² /мес.		533	500	615	500
Дата предложения	28.05.2019	16.05.2019	28.05.2019	20.05.2019	28.05.2019
Коммуникации	все	все	все	все	все
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Красная линия	да	да	нет	нет	да
Расчет арендной платы					
Объект	Нежилое здание	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение
Адрес	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г. Новокузнецк, ул. Вокзальная, 10	г. Новокузнецк, проезд Курбатова, 1А	г. Новокузнецк, улица Тольятти, 28	г. Новокузнецк, ул. Циолковского 29
Площадь, м ²	1 902	15,0	18,0	13,0	16,0
Арендная плата, руб./м ² /мес.		533,3	500,0	615,4	500,0
Корректировка на уторговывание, %		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		517	485	597	485
Дата предложения	28.05.19	16.05.19	28.05.19	20.05.19	28.05.19
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		517	485	597	485
Местоположение	г. Новокузнецк, ул. Кутузова, д.41	г. Новокузнецк, ул. Вокзальная, 10	г. Новокузнецк, проезд Курбатова, 1А	г. Новокузнецк, улица Тольятти, 28	г. Новокузнецк, ул. Циолковского 29
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		517	485	597	485
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		517	485	597	485

Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		445	417	513	417
Красная линия	да	да	нет	нет	да
Корректировка, %		0%	25%	25%	25%
Скорректированная арендная плата, руб./м ² /мес.		445	521	642	521
Согласование результатов					
Суммарный модуль корректировок (cor _i), %		17%	42%	42%	42%
Сумма суммарных модулей корректировок (Σ cor _i), %		143%			
Доля суммарного модуля корректировок i-го аналога в общей сумме модулей корректировок (d _i)		0,12	0,29	0,29	0,29
1- d _i		0,88	0,71	0,71	0,71
Σ(1- d _i)		3			
Весовой коэффициент (w)		0,29	0,24	0,24	0,24
Доля, руб./м ²		131	123	151	123
Арендная плата объекта оценки, руб./м²/мес.		527			
Арендная плата объекта оценки, руб./мес.		1 002 657			

*Полезная площадь наземной части здания, пригодной для аренды, расчет см. в описании объекта оценки.

Ниже представлено обоснование корректировок.

Цена предложения – по опросу продавцов торг составляет минус 3%.

Дата предложения – все цены актуальны на дату оценки, корректировки не требуются.

Местоположение – нет существенных различий по данному элементу сравнения, корректировки отсутствуют.

Площадь - корректировка не произведена в связи с возможностью сдачи объектов в аренду по частям.

Состояние внутренней отделки – у всех аналогов – хорошее состояние, тогда как объект оценки требует косметического ремонта, для всех аналогов проведены корректировки по данным Справочника оценщика, обоснование представлено в разделе 10.3.3 настоящего Отчета. Размер корректировки для аналогов 2,3 составляет (0,86-1)*100% = -14%.

Красная линия – для аналогов 3-5 проведена корректировка по данному элементу сравнения, так как данные аналоги расположены не на красной линии, тогда как объекты оценки – на первой линии, размер корректировки составляет: (1/0,8-1)*100% = 25%.

Весовой коэффициент для каждого объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$w_i = \frac{(1 - d_i)}{\sum_{i=1}^n (1 - d_i)},$$

где w_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога, в долях;

n – количество объектов-аналогов;

d_i – доля суммарного модуля корректировок i -го аналога в общей сумме модулей корректировок, рассчитывается по формуле:

$$d_i = \frac{cor_i}{\sum_{i=1}^n cor_i},$$

где cor_i – суммарный модуль корректировок i -го аналога, %.

Расчет потенциального и действительного валового дохода

Площадь арендо-пригодная, м ²	Арендная ставка, руб./м ² /мес.	Число арендных периодов, мес.	Потенциальный валовый доход за год, руб.	Потери от недогрузки площади объекта, %	Потери от неуплаты, недоплаты, %	Действительный валовый доход, руб.
1 902	527	12	12 031 878	12,1%	2,5%	10 311 621

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы арендаторами.

Потери от незанятости, недогрузки площадей приняты на основании данных Справочника оценщика недвижимости и составляют 12,1 %.

Поскольку согласно сложившейся практики сдачи коммерческой недвижимости в аренду, арендная плата взимается всегда вперед, но в условиях кризиса несвоевременная оплата, или полная неоплата все же возможны, то потери от неуплаты приняты в размере средней величины – 2,5%.

Расчет чистого операционного дохода

Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, % от ПВД	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.
10 311 621	17,9%	2 153 706,23	8 157 914

Операционные расходы приняты по данным справочника оценщика недвижимости в размере средней величины расходов на содержание объекта в процентах от ПВД для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составляет 17,9%.

Коэффициент капитализации принят в размере текущей доходности на активном рынке офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости по данным справочника оценщика недвижимости - 11,5%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Чистый операционный доход, руб.	К-т капитализации	Рыночная стоимость единого объекта по доходному подходу с НДС, руб.
8 157 914	0,1150	70 938 386

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания с земельным участком) на дату оценки по доходному подходу составляет 70 938 386 руб. с учетом НДС.

15. Определение рыночной стоимости нежилого здания затратным подходом

15.1 Методология

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

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

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

Оценка земельного участка производится на основании Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях приводится перечень методов оценки в рамках каждого подхода, которые применяются при оценке рыночной стоимости земельных участков:

- в сравнительном подходе используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- доходном – метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- затратном – метод остатка и метод выделения.

В настоящем Отчете применен **метод сравнения продаж**.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя может определяться на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Таким образом, стоимость нового строительства складывается из полной восстановительной стоимости и прибыли предпринимателя.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – это восстановительная стоимость объектов недвижимости с учетом сопутствующих затрат (прямые и косвенные затраты).

Восстановительная стоимость (ВС) – это стоимость строительства в текущих ценах как нового без учета накопленного износа и соотношенная к дате оценки. Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Формула расчета стоимости нового строительства:

$$C_{нс} = C_{таб.} * V * K_m * K_V * K_{эл.} * K_{из.} * K_{ки} * K_{пт} * K_{ндс},$$

где $C_{таб.}$ – стоимость единицы объема (площади) в базисном уровне цен по таблице сборника, руб./куб.м.;

V – строительный объем здания (общая площадь), куб.м.(кв.м.);

K_m – коэффициент, учитывающий местоположение объекта оценки;

K_V – поправка на возможные отличия объема (площади) оцениваемого объекта и аналога, взятого по справочнику;

$K_{эл.}$ – поправка на возможные различия конструктивных элементов между оцениваемым объектом и аналогом, взятым по справочнику;

$K_{из}$ – коэффициенты изменения стоимости с базисного уровня цена на дату оценки;

$K_{ки}$ – коэффициент, учитывающий косвенные издержки;

$K_{пт}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (20%).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих источников.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_n = 1 - (1 - I_{физ.}) * (1 - U_{функ.}) * (1 - U_{вн.}),$$

где I_n – накопленный износ, в долях;

$I_{физ.}$ – физический износ, в долях;

$U_{функ.}$ – функциональное устаревание, в долях;

$U_{вн.}$ – внешнее (экономическое) устаревание, в долях.

Таким образом, ЗП включает в себя следующие этапы:

- оценка стоимости участка под застройку;
- оценка стоимости нового строительства существующих улучшений;
- оценка накопленного износа улучшений и вычитание износа из стоимости улучшений для получения остаточной стоимости;
- суммирование рыночной стоимости земельного участка и остаточной стоимости улучшения.

15.2 Расчет рыночной стоимости нежилого здания затратным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен 12 настоящего Отчета.

Стоимость нового строительства определяется суммой прямых и косвенных затрат, а также прибыли предпринимателя.

Затраты на воспроизводство объекта-аналога приняты по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружения для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС. Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружения или по видам работ в региональном разрезе.

При расчете стоимости нового строительства принят Сборник № 18 Отдел II. Здания обслуживающего назначения, табл. 37в, Заводоуправления 3 — 4 — этажные (Характеристика зданий: Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия деревянные и железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности II.)

Проведена корректировка на этажность равная 1,05.

При расчете применены следующие индексы удорожания стоимости строительства:

- коэффициент перехода от цен 1969г. к ценам 1984г. равен 1,17, территориальный коэффициент – 1,02, утвержденные постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. № 94 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК»;

коэффициент перехода от цен 1984г. к ценам на дату оценки равен 242,087 – журнал «Цены в строительстве» май 2019г.

Поправка на климатический район определялась по Технической части соответствующего сборника УПВС.

Показатели УПВС учитывают полную восстановительную стоимость, включая накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты на временные здания и сооружения (за вычетом возвратных сумм); затраты, связанные с производством строительно-монтажных работ в зимнее время; на проектно-изыскательские работы, льготы, выплачиваемые строительным организациям; затраты на содержание дирекции и технадзора; затраты на подготовку эксплуатационных кадров и др. Таким образом, в УПВС предусмотрены все виды **косвенных издержек**, в связи с чем дополнительный их расчет не требуется.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Как правило, предприниматель при выборе инвестиционного проекта руководствуется величиной потенциальной прибыли за вложенный капитал. Рассматривая лишь один инвестиционный проект, предприниматель ожидает получить прибыль по нему большую, чем от вложения тех же средств в безрисковые виды активов.

Прибыль предпринимателя принята равной 18,6% по Справочнику оценщика недвижимости.

Расчет стоимости нового строительства

Наименование объекта оценки	Источник информации	Единица измерения	Количество единиц измерения	Затраты на воспроизводство в ценах 1969 года,	Поправочный коэффициент	Поправка на климатический район	Территориальный коэффициент	Индекс 1984 / 1969	Индекс дата оценки / 1984	НДС, %	ПП, %	Стоимость нового строительства, руб.
Нежилое здание	Сборник УПВС № 18, отд. II, табл. 37в	м ³	16 482	20,60	1,05	1,09	1,02	1,17	242,087	20,0%	18,6%	159 777 773

Расчет физического износа

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости стро-ва	Стоимость конструктивного элемента на дату оценки	Исправимый физический износ		Остаточная стоимость	Фактический срок эксплуатации	Общий прогноз. срок эксплуатации	Неисправимый износ	Общий физический износ
	%		руб.	%					
Фундаменты	4	6 391 111	35	2 236 889	4 154 222	35	100	1 453 978	57,75%
Стены и перегородки	23	36 748 888	35	12 862 111	23 886 777	35	100	8 360 372	57,75%
Перекрытия и покрытия	18	28 759 999	35	10 066 000	18 693 999	35	100	6 542 900	57,75%
Кровли	12	19 173 333	35	6 710 666	12 462 666	5	10	6 231 333	67,50%
Полы	10	15 977 777	30	4 793 333	11 184 444	20	30	7 456 296	76,67%
Проемы	9	14 380 000	50	7 190 000	7 190 000	20	35	4 108 571	78,57%
Отделочные работы	6	9 586 666	50	4 793 333	4 793 333	10	25	1 917 333	70,00%
Внутр. сантех., электро-тех.и слаботоч. устр-ва	16	25 564 444	35	8 947 555	16 616 888	10	25	6 646 755	61,00%
Прочие работы	2	3 195 555	40	1 278 222	1 917 333	10	15	1 278 222	80,00%
Итого	100	159 777 773		58 878 109	100 899 664			43 995 761	64,39%

Физический износ объекта оценки был определен формуле:

$$FI_{\text{общ.}} = FI_{\text{испр.}} + FI_{\text{неиспр.}}$$

где $FI_{\text{общ.}}$ – общий физический износ объекта, %;

$FI_{\text{испр.}}$ – исправимый физический износ;

$FI_{\text{неиспр.}}$ – неисправимый физический износ.

Исправимый физический износ определен для зданий - на основании Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, по результатам непосредственно осмотра объекта оценки, произведенного оценщиком.

Неисправимый физический износ рассчитан методом хронологического возраста:

$$FI_{\text{неиспр.}} = XB / V_{\text{норм.}} * 100\%,$$

где XB – хронологический возраст объекта, лет;

$V_{\text{норм.}}$ - нормативный срок жизни, лет.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования).

Функциональное устаревание принято равным 0, так как объект оценки используется по назначению, предусмотренному проектом и строительством.

Внешнее устаревание вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическая ситуация в стране, местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее. Распространены и легко осуществимы при наличии необходимой информации два метода оценки внешнего износа:

- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий;
- сравнение продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях.

Методика определения внешнего износа заключается в определении утраты стоимости вследствие неблагоприятной экономической ситуации как в стране в целом, так и на рынке недвижимости, в отрасли, на предприятии, в частности, и соответствующей потери дохода от эксплуатации объекта.

Внешнее устаревание не выявлено.

Расчет накопленного износа и остаточной рыночной стоимости объектов оценки

Стоимость нового строительства, руб.	Общий физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
159 777 773	64,39%	0%	0%	64,39%	102 873 870	56 903 903

Расчет стоимости единого объекта оценки (строения здания с земельным участком)

Остаточная стоимость строения здания, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Итого стоимость единого объекта оценки
56 903 903	6 830 333	63 734 236

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания с земельным участком) на дату оценки по затратному подходу составляет **63 734 236 руб.** с учетом НДС.

16. Согласование результатов и выведение итоговой стоимости

В этом разделе отчета стоимостные оценки, полученные различными подходами, приведены к одной с применением весовых коэффициентов. Целью усреднения результатов всех использованных подходов является формирование итогового значения рыночной стоимости на основании определения преимуществ и недостатков каждого из подходов применительно к данной работе. качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ. В данной работе использованы только 2 подхода, обоснование выбора представлено в разделе 11.3 настоящего Отчета.

Расчет весовых коэффициентов

№	Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	0,33	0,33	0,33
2	Минимальное количество допущений, принятых в расчетах	0,33	0,33	0,33
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	0,45	0,45	0,10
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (место, размер, потенциальная доходность)	0,40	0,40	0,20
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,40	0,40	0,20
	Весовые показатели достоверности метода оценки, доли	0,38	0,38	0,23

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Доходный подход непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта недвижимости и возможности рынка в течение срока предполагаемого использования. Получаемая при такой оценке стоимость максимально соответствует цене спроса (покупателя), так как учитывает перспективную ценность объектов для пользователя. При отсутствии полной и достоверной требуемой информации применение доходного подхода становится некорректным, так как значительно снижает надежность результатов оценки. Вес доходного подхода составил 38%.

Сравнительный подход более полно отражает ту цену, которая существует на рынке, и наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложений к продаже. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Это самый простой случай, когда удается найти достаточное количество близких аналогов по местоположению, по площади, планировке, капитальности и т.д. что и оцениваемый объект. Все сводится лишь к внесению небольших корректировок в цену аналогов. Методы сравнительного подхода отличаются хорошей «доказуемостью» получаемых результатов, так как достаточно ссылок на используемые реальные цены аналогов из объявлений о продажах. Основным фактором, сдерживающим применение сравнительного подхода, является недостаток информации на аналогичные объекты либо невозможность подобрать аналог из числа тех объектов, которые сегодня выставлены на продажу. При отсутствии трудностей с нахождением ценовой информации и подбором близких аналогов позволяет выполнить надежную оценку с применением сравнительного подхода. Считается, что при оценке недвижимости в хорошо развитом рынке этот метод дает наиболее достоверные результаты. Вес сравнительного подхода составил 38%.

Необходимым условием для использования *затратного подхода* является оценка затрат на строительство идентичного или аналогичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Затратный подход полезен, в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых рынок не существует, либо развит очень слабо, другими подходами такие объекты бывает оценить проблематично, и только по расчетам затрат можно судить об их стоимости. Затратный подход хорошо применим, когда оцениваются новые или недавно построенные объекты. В этом случае стоимость строительства таких объектов с учетом прибыли инвестора, как правило, очень близка к рыночной стоимости. В остальных случаях оценщику предпочтительнее в наибольшей степени руководствоваться методами оценки, максимально учитывающими конъюнктурные изменения рынка, так как сам затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка. Вес затратного подхода составил 23%.

Согласование результатов и выведение итоговой рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб. округленно
Нежилое здание	70 938 386	65 273 721	63 734 236	67 085 962	67 086 000
в том числе:					
Земельный участок	-	6 830 333	-	6 830 333	6 830 000

Таким образом, на основании информации, представленной и проанализированной в данном Отчете, сделан вывод о том, что **итоговая величина рыночной стоимости единого объекта оценки (строения нежилого здания с земельным участком) на дату оценки составляет с учетом НДС:**

67 086 000 (Шестьдесят семь миллионов восемьдесят шесть тысяч) рублей,

в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет:

6 830 000 (шесть миллионов восемьсот тридцать тысяч).

17. Декларация качества и независимости

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объектов оценки вне договора на проведение оценки.
- В деятельность оценщика не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, что могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Анализ информации, расчеты и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), Федеральным стандартам оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.15г. № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611), Стандартам и правилам оценочной деятельности СРО «СФСО», утвержденных Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016г.
- Анализ и выводы действительны в пределах, оговоренных выше допущений и ограничительных условий и являются персональным, непредвзятым, профессиональным мнением оценщика, подписавшего данный отчет.
- Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении данной оценки, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Оценщик 1 категории

Т.Л. Якушева

Генеральный директор ООО «Сибирская гильдия оценщиков»

Т.Л. Якушева

18. Библиография

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 327;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016г.;
8. Оценка недвижимости: Учебник /под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.- М.: Финансы и статистика. 2004. - 496 с.;
9. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), В.А.Щербаков, Н.А. Щербакова, Омега-Л, М 2006г.;
10. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Фридман Дж., Ордуэй Ник. Пер. с англ.- М.: Дело, 1997. – 480с.;
11. Оценка стоимости недвижимости: Учебник /под ред. Грязновой А.Г. и др., С.В. Грибовский. - М: Интерреклама, 2003.- 704 с.;
12. Экономический анализ и оценка недвижимости, Озеров Е.С. 2007. - 702с.;
13. Практика оценки недвижимости. Яскевич Е.Е.-М.Техносфера, 20[. – 504с.;
14. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. Арdziнов В., Александров В. – СПб.: Питер, 2013. – 384с. с ил.;
15. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.;
16. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.;
17. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.;
18. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.;
19. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объекты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.;
20. Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объекты. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Фотографии объектов оценки



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – общий вид, фасад



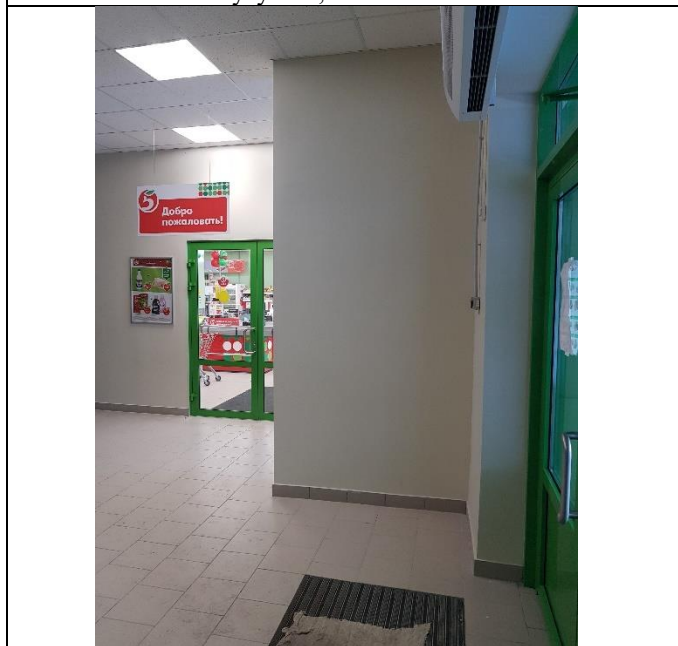
Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41/1 – общий вид, фасад



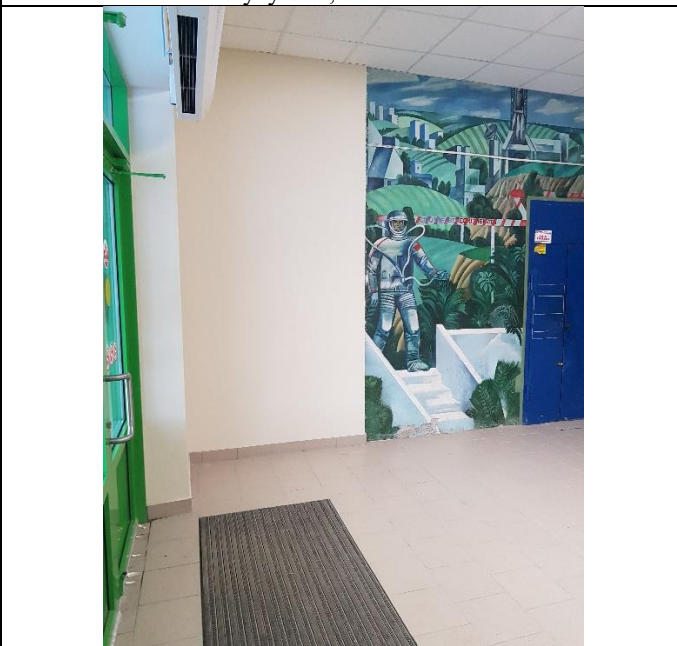
Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – 1 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – 1 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – 1 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – 1 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 - лестничный пролет



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – лестничный пролет



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – 2 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– 2 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– 2 этаж



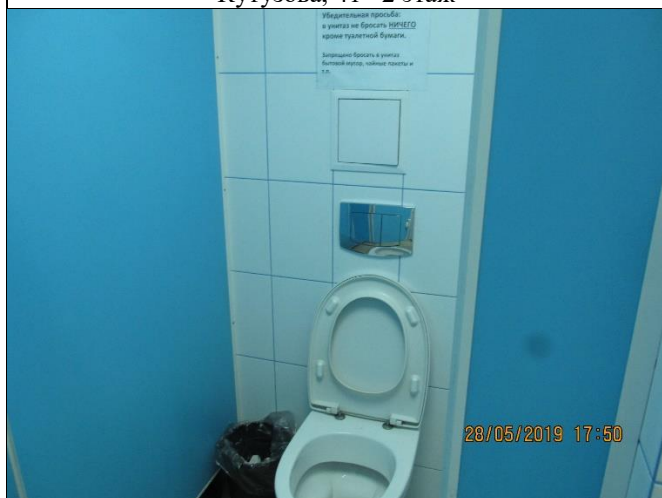
Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– 2 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– 2 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– 2 этаж



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– санузел



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– подвал



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41– подвал



Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – зона погрузки



28/05/2019 17:42

Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – зона погрузки



28/05/2019 17:43

Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – зона погрузки



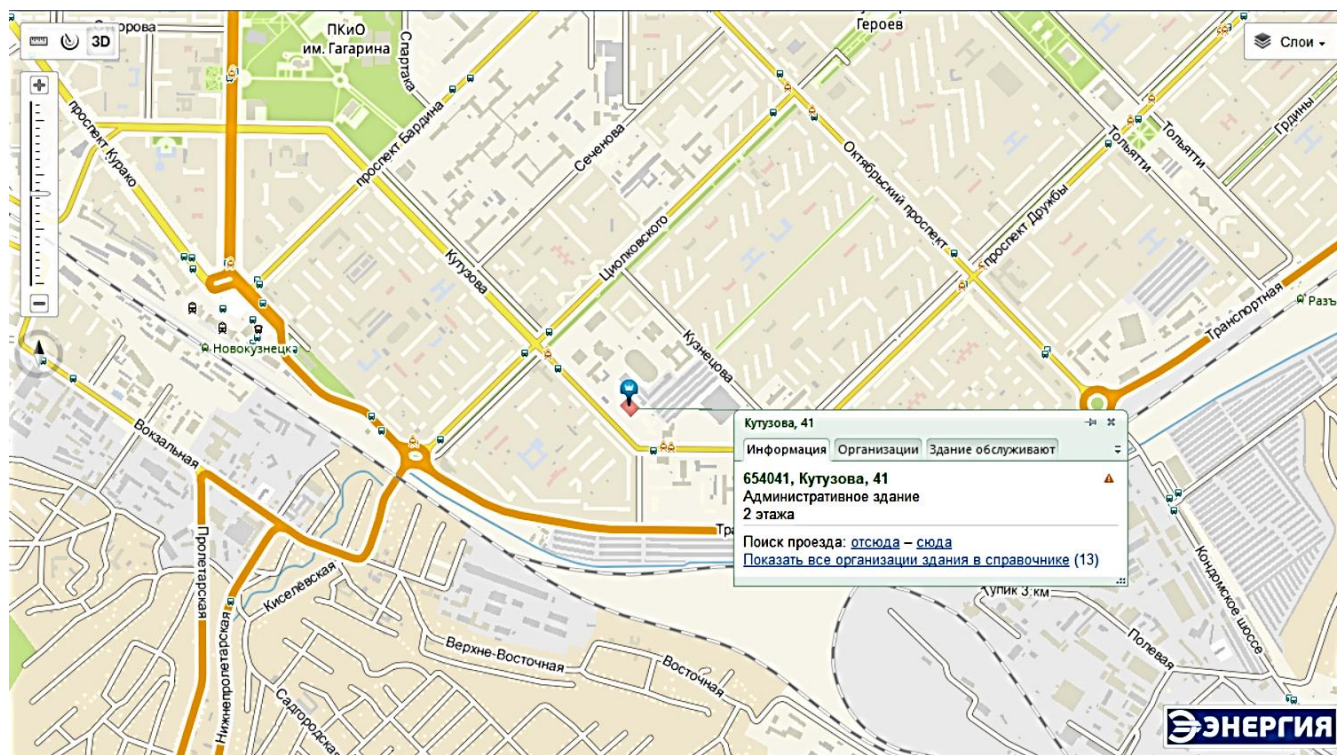
28/05/2019 17:39

Здание, расположенное по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кутузова, 41 – общий вид, фасад



28/05/2019 17:39

Окружение объекта оценки



Карта местоположения

Приложение 2. Скриншоты аналогов и иной информации

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru>. The listing is for a 15-sotka industrial plot (Земли промназначения, 15 соток) located in Novokuznetsk, Kemerovo region. The price is 2,950,000 RUB. The listing includes a large aerial photograph of the plot, a contact button for the owner (+79238201625), and a section titled "Информация о предложении" (Information about the offer) with details such as location, area, and price. The browser's address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-211457472>.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-211457472>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru>. The listing is for a 2-sotka industrial plot (Земли промназначения, 2 сотки) located in Novokuznetsk, Kemerovo region. The price is 590,000 RUB. The listing includes a photograph of the plot, a contact button for the owner (+79609221335), and a section titled "Информация о предложении" (Information about the offer) with details such as location, area, and price. The browser's address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-258772978>.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novokuznetsk-258772978>

Из рук в руки - 38 x Письмо отправлен x Почему не удаетс x Личный кабинет x Таблица 37.Завод x Земли промназна x Земли промназна x Земли промназна x

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-novokuznetsk-259062631

3 200 000 Р Земли промназначения, 17 соток
 В ипотеку за 27 588 Р/мес.
 Выбрать ипотечную программу

Новокузнецк, Кемеровская область, Дзюбанская улица 51а, Центральный, Новокузнецк, Кемеровская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79133121258

Земли промназначения, 17 соток
 Продам земельный участок в зоне общественно-делового и коммерческого назначения (ОД-1) в Центральном районе Новокузнецка. Рядом находится ТРЦ "Планета", Тойота центр. Реальному покупателю торг.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться
 Образцы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 17 соток
 Цена: 3 200 000 Р
 Цена за сотку: 182 957 Р
 Тип объекта: Прочие
 Дата публикации объявления: 20/10/2019
 Дата обновления объявления: 13/5/2019

Расположение
 Новокузнецк, Кемеровская область, Дзюбанская улица 51а, Центральный, Новокузнецк.

16:07
 04.06.2019

<https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-novokuznetsk-259062631>

авито новокузнецк Коммерческая недвижимость Свободного назначения Помещение в центре Помещение в центре Торговое помещение Помещение в центре Каталог недвижимости г.Новокузнецк Письмо отправлено

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_318_km

Офисное помещение, 318 кв.м 8 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 19 мая в 18:58

8 923 628-11-01

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Светлана
 Агентство
 На Авито с сентября 2014
 Завершено 29 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Светлана

№ 1578893008. 908 (+7)

Площадь: 620 м², Класс здания: b

Адрес: Новокузнецк, Кемеровская область, улица Орджоникидзе
 Посмотреть карту

Продается отдельно стоящее здание в Центральном районе города Новокузнецка в двух уровнях.
 Здание располагается на Первой линии, ул. Орджоникидзе, в 200 м. от центральной

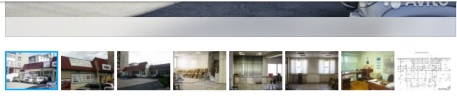
11:24
 24.05.2019

авито новокузнецк Коммерческая

Офисное помеще... Свободного Помещение... Помещение... Торговое пом... Помещение... Каталог недви... г.Новокузнецк Письмо отпра...

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_p... 80% Поиск

Офисное помещение, 318 к.м 8 000 000 ₽ Светлана 8 923 628-11-01 Написать сообщение



Площадь: 620 м², Класс здания: b

Адрес: Новокузнецк, Кемеровская область, улица Орджоникидзе
Посмотреть карту

Продается отдельно стоящее здание в Центральном районе города Новокузнецка в двух уровнях.
Здание располагается на Первой линии, ул. Орджоникидзе, в 200 м. от центральной магистрали - ул. Металлургов.
Основное здание - 318кв м. со всеми коммуникациями; и 300 кв.м. Парковка на 15 автомашин.
Можно надстроить мансардный этаж (есть оценка и расчет строительных конструкций). Здание строилось под ресторан, и первоначально оно так и использовалось.
Сейчас в здании размещаются офисы с кабинетами и залом для переговоров
Преимуществом здания является возможность сделать любые необходимые перепланировки, ограниченные только наружными стенами (т.е. можно сносить все внутренние перегородки, остаются только колонны).
К зданию имеется удобный подъезд с ул. Орджоникидзе и с ул. Металлургов, как легковых машин, так и фур со двора.
Рядом размещаются офисно-деловые здания и помещения, бюро технической инвентаризации, магазины, банки и большой жилой массив.
Непосредственная близость к центральной улице (первая линия домов), хорошая транспортная доступность остановок общественного транспорта (6 остановок автобуса, трамвая, троллейбуса). Все документы на объект готовы.
Готовы представить дополнительную информацию и организовать просмотр объекта в любое удобное для Вас время.

Сообщения 1

RU 11:25 24.05.2019

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_k.m_1578893008

авито новокузнецк Коммерческая

Арендный бизн... Помещение сво... Продам павиль... Помещение сво... Каталог недви... г.Новокузнецк 1 новое письмо

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya 50% Поиск

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Коммерческая недви... Новокузнецк Район

Все объявления в Новокузнецке / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения 1312. Стоящая

Коммерческая недвижимость 16 000 000 ₽


Добавить в избранное Добавить заветку Рамешено 22 мая в 13:21

8 953 067-93-93
Написать сообщение

Продажа Капитал
Агентство
На Avito с февраля 2014
Закрыто 482 объявлений
7 объявлений пользователей

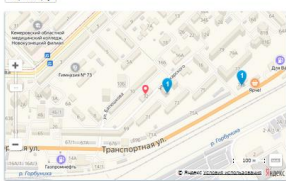
Обыкновенное лицо
создателя

№ 1370225982 @ 418 (+8)



Площадь: 1200 м²

Адрес: Новокузнецк, Кемеровская область, улица Пожарского, 32
Смотреть карту



Продан 2х-этажное здание, земли в собственности, площадь общая 1600кв.м, в данном здании функционирует 6сть действующие офисы,магазины.

Сообщения 1

RU 12:33 24.05.2019

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1370252982


Отчет - Почта Mail.Ru x Коммерческая недвижимо... x Помещение свободного назна...

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesche... 60%

Все объявления в Новокузнецке / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения. Назад Следующее

Помещение свободного назначения, 3800 м² 45 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 мая в 00:07



8 905 954-11-51

Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Авито с 02 мая 2019

№ 1439433232, 446 (+7)

Площадь: 3800 м²

Адрес: Кемеровская область, Новокузнецк, Ридкопрова улица, 24
Посмотреть карту

Продам здание торгово-выставочного, промышленно-складского назначения, общая площадь 3777,8 кв.м. по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ридкопрова, д.24/1, кадастровый номер 42-30-0303090-1095, выделенный земельный участок: общая площадь 14472 кв.м., кадастровый номер 42-30-0303090-956. Здание универсальное (офисная зона, складская зона, торгово-выставочный зал). Подходит для промышленного использования — устройство полов: армированная бетонная подушка толщиной 0,8м. Коммуникации. Удобное расположение — Центральный район Новокузнецка, 650м от площади Побед. Своя территория с асфальтовым покрытием позволяет осуществлять все виды погрузочно-разгрузочных работ и стоянку автомобилей. Торг возможен.

Сообщения 17:41 24.05.2019

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_3800_m_1439433232


Отчет - Почта Mail.Ru x Коммерческая недвижимо... x Помещение свободн... x Помещение свободн... x Торговое помещени... x Коммерческая недвижимо... x Помещение свободн...

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pom... 70%

Все объявления в Новокузнецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещени... Назад Следующее

Торговое помещение, 1920 м² 50 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 25 апреля в 14:53



8 961 732-79-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Грозда Мебель-Вилль
Агентство
На Авито с мая 2014
Завершено 75 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо
Алексей Юрьевич

№ 1708038100, 1541 (+5)

Площадь: 1920 м²

Адрес: Новокузнецк, Кемеровская область, проспект Строителей, 7А
Посмотреть карту

Продам торговое помещение, в настоящее время - действующий мебельный центр. 3 этажа, все инженерные коммуникации подведены, техническое состояние - хорошее. Продажа от собственника. Здание продается целиком. Возможна долгосрочная аренда с последующим выкупом. Торг!

Сообщения 16:36 24.05.2019

https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1920_m_1708038100

Приложение 3. Документы оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Якушева Татьяна Леонидовна

паспорт: серия 3214 № 427011, выдан 24.06.2014 г.
Отделом УФМС России по Кемеровской области в Центральном районе
города Кемерово
Код подразделения 420-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
04.07.2018, регистрационный № 638
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» мая 2019г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Якушевой Татьяны Леонидовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Якушева Татьяна Леонидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 04.07.2018 г. за регистрационным № 638

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)


право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» мая 2019г.

Дата составления выписки «13» мая 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ЯКУШЕВА ТАТЬЯНА ЛЕОНИДОВНА			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,12%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно наличными в кассу Страховщика в срок не позднее «30» ноября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «26» ноября 2018 г.	по «25» октября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Кемеровский филиал:

650055, г. Кемерово, пр-кт Ленина, 33/2

От имени Страховщика:

 / Е.Ю. Закусилова /


Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1353



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 361098

Настоящий диплом выдан

Якушевой
(фамилия, имя, отчество)
Евгенья Леонидовна

в том, что он(а) с 26 сентября 2011 по 28 июня 2012
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»**
по **программе «Оценка стоимости «предприятия (бизнеса)»**

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости «предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 июня 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Якушевой**
(фамилия, имя, отчество)
Евгенья Леонидовны

на ведение **профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)**



Приседатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)

И.И.И.

Город **Москва** 2012

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Якушева
Татьяна Леонидовна**
прошла(а) повышение квалификации в (на)

**ФГБОУ ВО «Алтайский государственный
технический университет им. И.И. Ползунова»**

с 25 мая 2016 года по 17 июня 2016 года

по дополнительной профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

222402077305

Документ о квалификации

в объёме
104 часов

Регистрационный номер
1145

Города
Барнаул

Дата выдачи
22 июня 2016 г.

Итоговая работа на тему:

«Оценка ценных бумаг для целей залога»



Руководитель

Секретарь

В.И.И.И.
И.И.И.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010923-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Якушевой Татьяне Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.



006609 - KA1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19320В4000112

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская Гильдия Оценщиков»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 630102, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, д. 23, оф. 3		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	10 800 руб. 00 коп. (Десять тысяч восемьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,216% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» мая 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «17» мая 2019 г.	по «16» мая 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5-ти л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Кемеровский филиал: г. Кемерово,
пр-кт Ленина, д.33, к.2.

От имени Страховщика:

[Подпись]
/М.И. Турбалива/

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Кемерово

Дата выдачи «17» мая 2019 г.

Приложение 4. Документы заказчика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
25.07.2018 № 99/2018/137125206	
Кадастровый номер:	42:30:0302050:1017
Номер кадастрового квартала:	42:30:0302050
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	8290/2, 42:30:0302050:5:33
Адрес:	, г Новокузнецк, ул Кутузова, д 41
Площадь, м²:	3678.2
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Административно-бытовое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1984
Кадастровая стоимость, руб.:	71791806.46
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 25.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
25.07.2018 № 99/2018/137125206	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	42:30:0302050:1017
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:30:0302050:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Особые примечания: Ранее : Административно-бытовое здание (отдельно-стоящее нежилое здание), Собщ-3679,8 м2, Спальная-1159,6 м2. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Марышева Екатерина Сергеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
25.07.2018	№ 99/2018/137125206		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		42:30:0302050:1017	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Ангарес", ИНН: 7705877481
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 42:30:0302050:1017-42/006/2017-1 от 31.01.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	31.01.2017
		номер государственной регистрации:	42:30:0302050:1017-42/006/2017-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.12.2015 по 31.12.2015
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестпром", ИНН: 5403364578
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2016; Договор залога недвижимого имущества от 23.04.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 25.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Лист № 25.07.2018 № 99/2018/137126028		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		42:30:0302050:5	
Номер кадастрового квартала:		42:30:0302050	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер: 42:30:03:02:50:05	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, г Новокузнецк, ул Кузцова, д 41	
Площадь:		391,2 +/- 21,89 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		19348047,84	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		42:30:0302050:1017, 42:30:0302050:1018	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
МП		инициалы, фамилия	

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

Раздел 1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>25.07.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>99/2018/137126028</u>	Всего разделов: <u>42:30:0302050:5</u>	Всего листов выписки: <u>42:30:0302050:5</u>
Кадастровый номер: <u>42:30:0302050:5</u>			

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под общественную застройку
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природной среды, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

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

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

(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
25.07.2018	№ 99/2018/137126028		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		42:30:0302050:5	

Условный номер земельного участка:	Данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с выдачей разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсуствуют.
Получатель выписки:	Марышева Екатерина Сергеевна

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

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

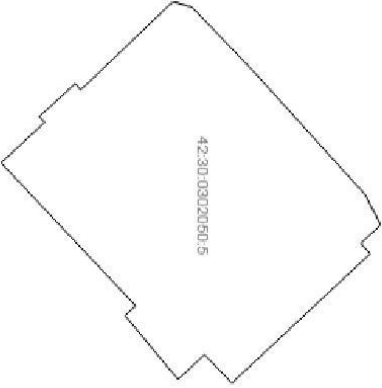
Раздел 2

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
25.07.2018 № 99/2018/137126028		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:30:0302050:5	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Антарес", ИНН: 7705877481	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, №42:30:0302050:5-42/006/2017-1 от 31.01.2017	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект	
	вид:	31.01.2017	
	дата государственной регистрации:	42:30:0302050:5-42/006/2017-5	
	номер государственной регистрации:	с 02.12.2015 по 31.12.2015	
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестром", ИНН: 5403364578	
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2016; Договор залога недвижимого имущества от 23.04.2015	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 23.04.2015	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

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

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
25.07.2018 № 99/2018/137126028		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:30:0302050:5	

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

Государственный регистратор	ФИО СЕРН
полное наименование должности	подпись
МП	
	инициалы, фамилия

РСФСР
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Новокузнецкое бюро технической инвентаризации

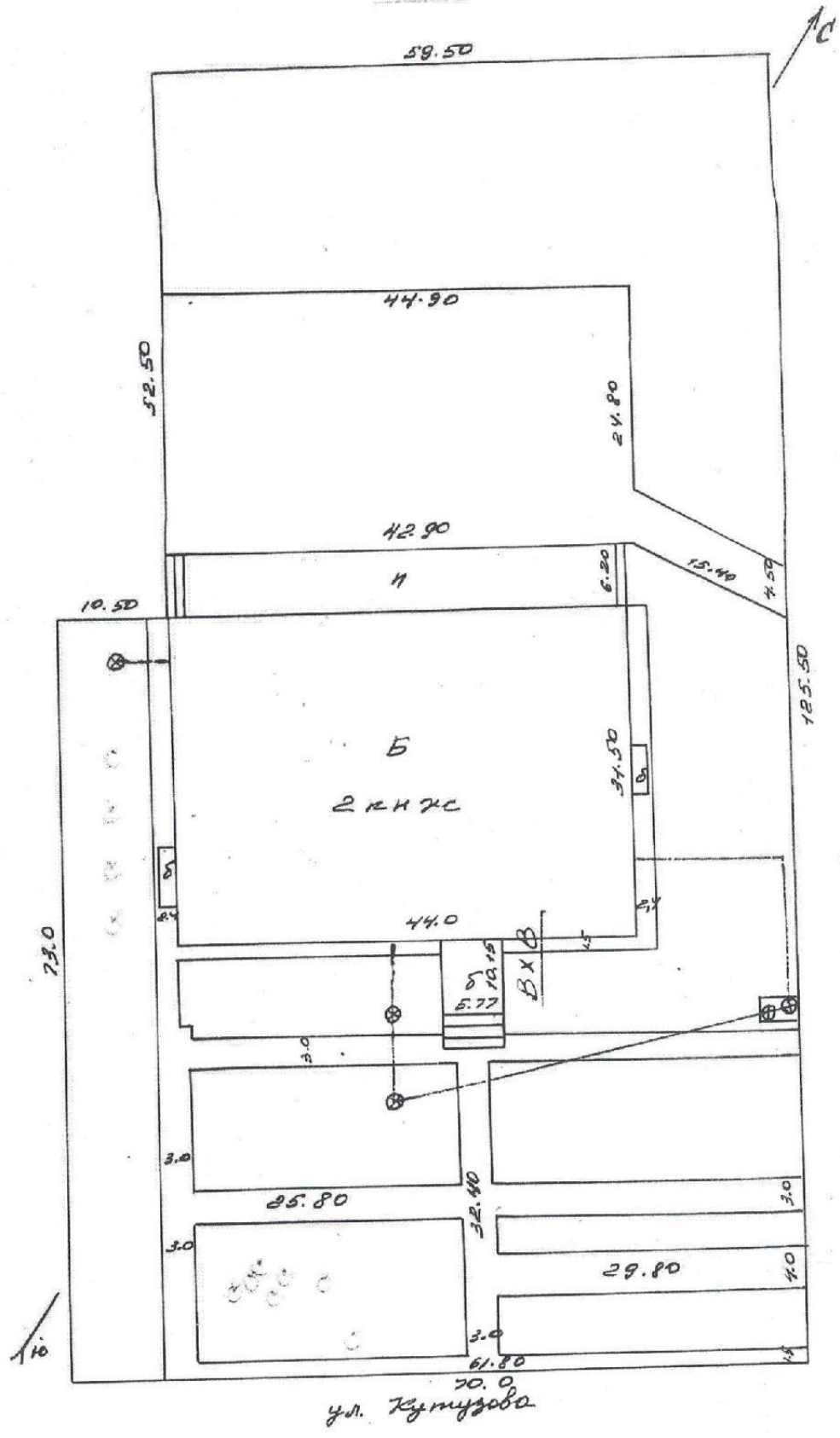
Технический паспорт

Этажность № 10 "Роспелегань"
назначение нежилого строения
 Район Центральный
 Город (пос.) Новокузнецк
 Улица (пер.) Фрунзева, 41

Квартал № _____
Инвентарный № _____



Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от _____ № _____



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки 5 Число этажей 2
 Вид внутренней отделки

2	3	4	5	6	7	8	9	Текущие изменения	
								10	11
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Уд. вес констр. элемента	Износ в %	% износа к стр. гр. 7 × (гр. 8) × 100	элемент	к строению
Фундаменты	ж/бетонные Блоки на свайк. осн.б.								
а) стены и их наружная отделка	ж/бетонные штукатурка с фасад. панелями и стеклом								
б) перегородки	ж/бетонные плиты								
Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты							
	междуэтажное	—							
	надподвальное	—							
Крыша	мягкая кровля по свайк. каркасу осадочный, бетонный, гидроизоляция								
Полы	2-я, сборные с фанерой								
Проемы	оконные	деревянные с фанерой							
	дверные	деревянные							
Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка							
	окраска	окраска							
	отопление	отопление							
	водопровод	трубы стальные							
	канализ.	— чугунные							
	гор. водосн.	устройства							
	ванны								
	электроосв.	кроб. светильники							
Санит. и электр. устройства	радио								
	телефон								
	вентиляц.	решетка							
	лифты								
Прочие работы	кр. бетонные								

Итого 100 ×

% износа, приведенный к формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

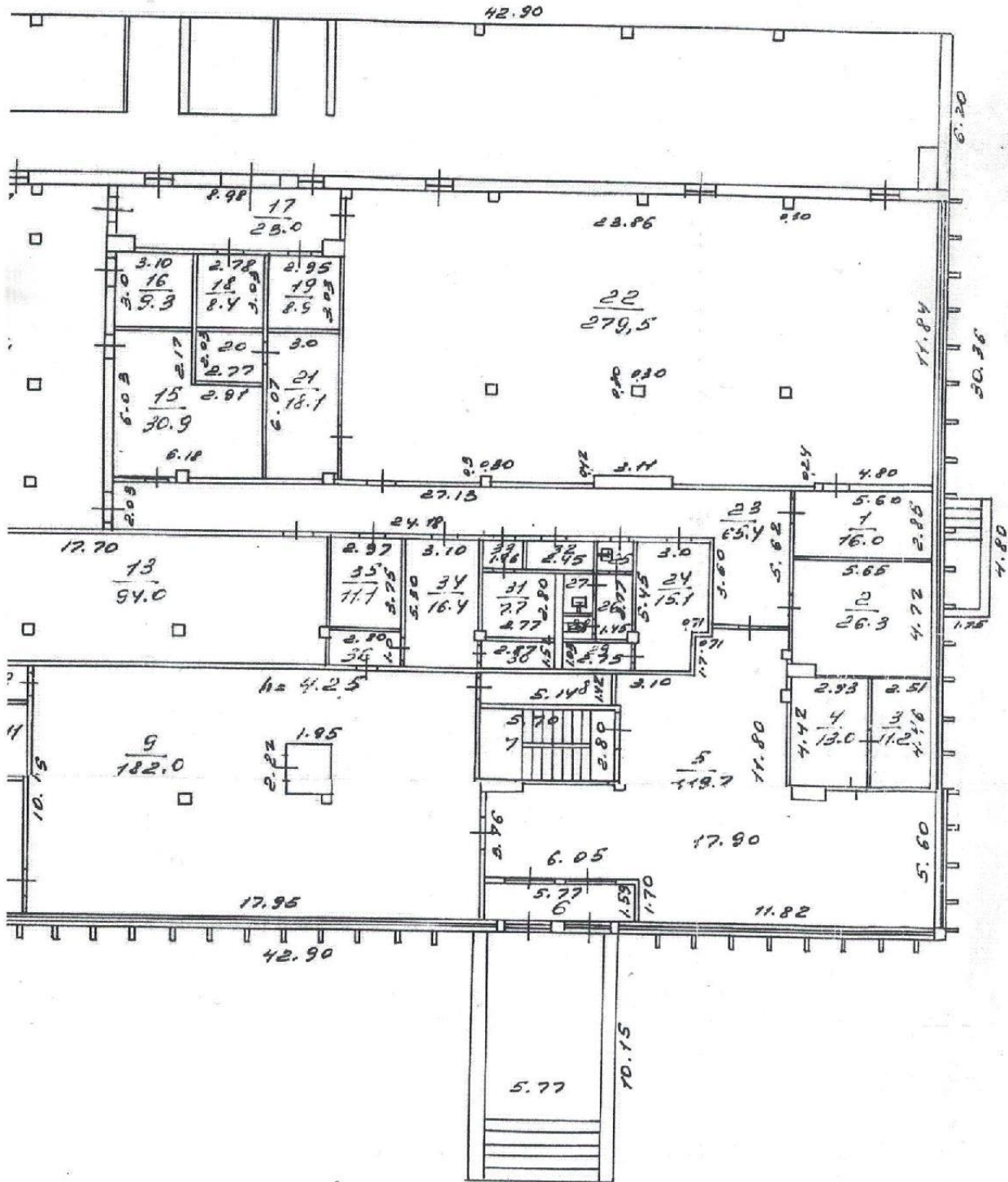
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

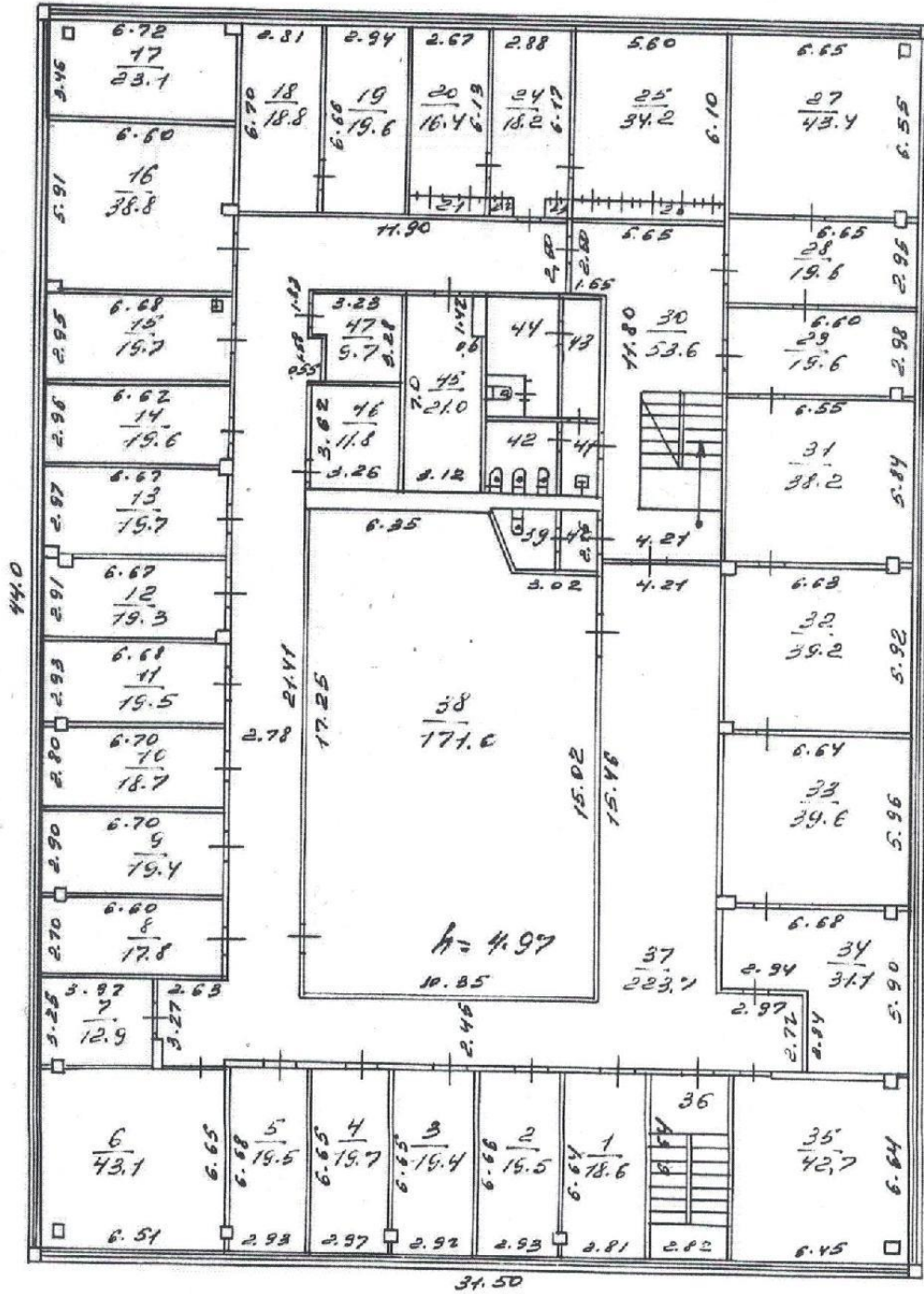
X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправками	% износа	К-во (объем — м ³ , площадь — м ²)	Восстановит. стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.	
						Уд. вес гр. капительн. климат. район											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>В осн. стр. Желез.</i>														<i>13114</i>		<i>11068</i>

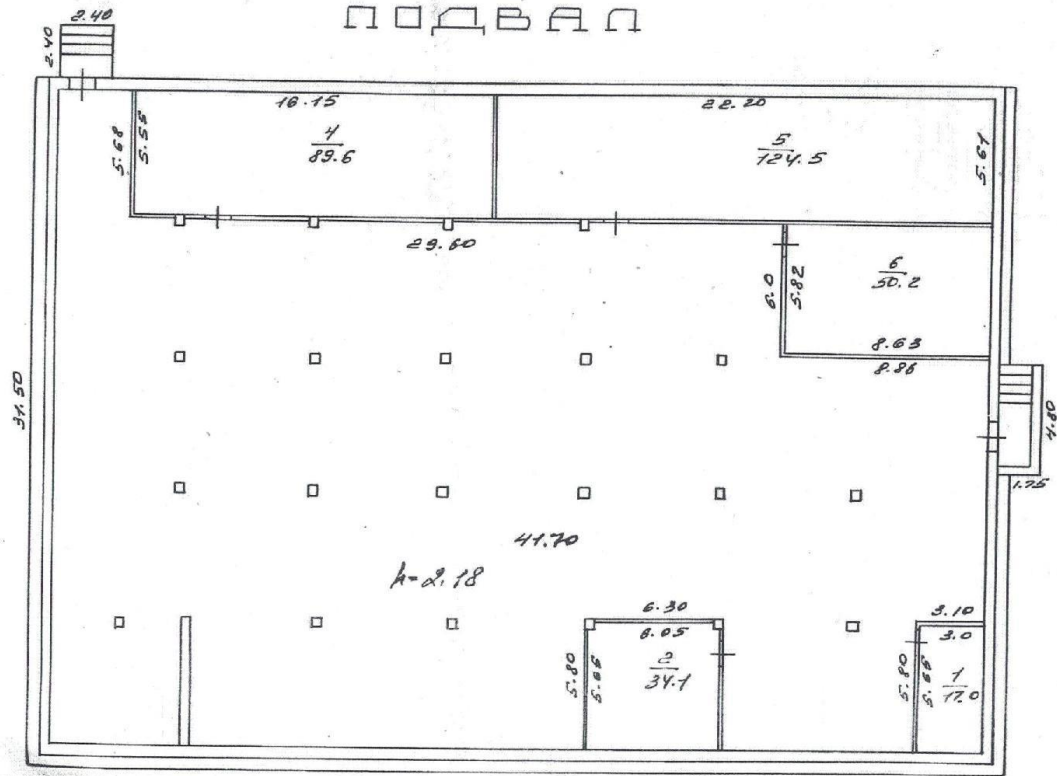
I ЭТАЖ



II ЭТАЖ



ПОДВАН



Э к с п л и к а ц и я

к поэтажному плану строения, расположенного

в городе (пос.) Новокузнецк по улице (пер.) Лутыгулова № 41

Этаж	Номер помещен. кварт.	Номера комнат	Назначение частей помещения: жилая, коридор	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	общая полезная	общая	вспомогательная	прочие	Высот
I		1	диспетчер.	$5,60 \times 2,95$	16,0	16,0			4,25
		2	подсобное пом.	$5,65 \times 4,72$					
				$- 1,05 \times 0,40$	2,6,3		2,6,3		
		3	касса	$2,57 \times 4,46$	11,2	11,2			
		4	"	$2,93 \times 4,42$	13,0	13,0			
		5	вестибаль	$17,90 \times 4,80$					
				$- 6,05 \times 1,70$					
				$- 5,80 \times 6,20$					
				$- 9,60 \times 1,40$					
				$- 8,40 \times 1,70$					
				$- 9,11 \times 0,35$					
				$- 1,12 \times 5,24$					
				$- 5,80 \times 3,82$					
				$- 1,50 \times 0,41$					
				$- 0,21 \times 0,30$					
			$- (0,39 \times 0,20) \times 2$	119,7	119,7				
	6	тамбур	$5,77 \times 1,59$	9,2		9,2			
	7	лестн. кн	$5,70 \times 2,80$	16,0		16,0			
	8	коридорная	$5,14 \times 1,42$	7,3		7,3			
	9	магазин	$10,15 \times 17,95$						
			$- (0,30 \times 0,30) \times 2$	182,0	182,0				
	10	буфет	$5,47 \times 5,72$	31,3	31,3				
	11	лестн. кн	$2,81 \times 5,83$	16,4		16,4			
	12	коридор	$1,23 \times 5,80$	7,1		7,1			
	13	склад	$5,32 \times 17,70$						
			$- (0,30 \times 0,30) \times 2$	94,0	94,0				
	14	зал расовки	$14,0 \times 8,77$						
			$- (0,30 \times 0,30) \times 4$	122,4	122,4				
	15	склад	$6,03 \times 6,18$						
			$- 2,17 \times 2,91$						
			$- 0,30 \times 0,24$	30,9	30,9				

2	3	4	5	6	7	8	9	10
16	раздевалка	90	3,10		9,3		9,3	
17	коридор	8,98	2,65					
		-10,90	0,95	2	23,0		23,0	
18	раздевалка	2,78	3,03		8,4		8,4	
19	"	2,95	3,03		8,9		8,9	
20	подсобная	2,05	2,74		5,6		5,6	
21	кабинет	6,07	3,0					
		-0,80	0,24		18,1		18,1	
22	зал резки	2,386	1,84					
		-1,90	0,24	4				
		-1,30	0,30	5				
		-0,11	3,71					
		-0,24	4,80		279,5		279,5	
23	коридор	2,13	5,62					
		-2,18	1,360		65,4		65,4	
24	склад	3,0	5,45					
		-1,70	0,71					
		-0,10	0,30		15,1		15,1	
25	туалет	1,31	1,46		1,9		1,9	
26	"	1,15	2,77		4,0		4,0	
27	"	1,23	1,75		2,2		2,2	
28	"	1,23	0,90		1,1		1,1	
29	склад	1,03	2,95		2,8		2,8	
30	"	2,87	1,52		4,4		4,4	
31	"	2,77	2,80					
		-0,10	0,30		7,7		7,7	
32	"	1,33	2,45		3,3		3,3	
33	"	1,16	1,31		1,9		1,9	
34	склад	5,30	3,10					
		-0,32	0,10		16,4		16,4	
35	трансформ.	3,45	2,97		11,1		11,1	
36	коридор	2,80	1,0		2,8		2,8	
					1195,7		969,7	226,0

Работу выполнил *В.И. Сидоров* по *1* этажу *серия* бригадир

3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	бенш. кам	664 * 2,81 - - 0,10 * 0,32	18,6		18,6		497
	2	кабланы	666 * 2,93 - - 0,10 * 0,32	19,5	19,5			
	3	"	665 * 2,92 - - 0,10 * 0,32	19,4	19,4			
	4	"	665 * 2,94 - - 0,10 * 0,32	19,7	19,7			
	5	"	668 * 2,93 - - 0,10 * 0,32	19,5	19,5			
	6	"	651 * 6,65 - - (0,10 * 0,32) * - 0,32 * 0,32	43,1	43,1			
	7	"	325 * 3,97 - - 0,10 * 0,32	12,9	12,9			
	8	"	660 * 2,70 - - 0,10 * 0,32	17,8	17,8			
	9	"	670 * 2,90 - - 0,10 * 0,32	19,4	19,4			
	10	"	670 * 2,80 - - 0,10 * 0,32	18,7	18,7			
	11	"	668 * 2,93 - - 0,10 * 0,32	19,5	19,5			
	12	"	667 * 2,91 - - 0,32 * 0,30	19,3	19,3			
	13	"	667 * 2,97 - - 0,10 * 0,30	19,7	19,7			
	14	"	662 * 2,96	19,6	19,6			
	15	"	668 * 2,95	19,7	19,7			
	16	"	660 * 5,91 - - (0,40 * 0,30) *	38,8	38,8			
	17	"	672 * 3,46 - - 0,31 * 0,32 - - 0,33 * 0,21	23,1	23,1			

2	3	4	5	6	7	8	9	10
II		18	кабинет	6,70 × 2,81	18,8	18,8		
		19	"	2,94 × 6,65	19,6	19,6		
		20	"	6,13 × 2,64	16,4	16,4		
		21	шкаф	2,67 × 0,60	1,6		1,6	
		22	"	0,60 × 0,90	0,5		0,5	
		23	"	1,05 × 0,45	0,5		0,5	
		24	кабинет	6,17 × 2,88 +				
				+ 0,93 × 0,45	18,2	18,2		
		25	"	5,60 × 6,10	34,2	34,2		
		26	шкаф	5,60 × 0,65	3,6		3,6	
		27	кабинет	6,65 × 6,55				
				- 0,30 × 0,30				
				- 0,10 × 0,30	43,4	43,4		
		28	"	6,65 × 2,95				
				- 0,10 × 0,30	19,6	19,6		
		29	"	6,60 × 2,92				
				- 0,24 × 0,30	19,6	19,6		
		30	лестн. к.п.	4,21 × 11,80 +				
				+ 1,55 × 2,50	53,6		53,6	
		31	кабинет	5,84 × 6,55				
				- 0,10 × 0,30	32,2	32,2		
		32	"	6,63 × 5,92				
				- 0,10 × 0,32				
				- (0,10 × 0,24) / 2	39,2	39,2		
		33	"	6,64 × 5,96				
				- 0,24 × 0,10	39,6	39,6		
		34	"	6,62 × 5,90				
				- 2,94 × 2,84	31,7	31,7		
		35	"	6,45 × 6,64				
				- 0,32 × 0,32				
				- 0,24 × 0,30	42,7	42,7		
		36	лестн. к.п.	6,64 × 2,82	18,7		18,7	
		37	коридор	4,21 × 15,46 +				
				+ 0,21 × 2,97 +				

НИИ 3ет 15

3	4	5	6	7	8	9	10	11
	37	коридор	+ 22,70 × 2,45 - + 2,68 × 0,10 + + 2,05 × 0,70 - - 138 × 0,18 + + 0,82 × 5,41 + + 0,55 × 7,58 + + 26,72 × 2,78 + + 9,09 × 2,50	223,7		223,7		4,9
	38	акт. зал	1725 × 1035 - - (380 + 302) : 2 × 2,0	1710	1710			
	39	подвал	(446 + 162) : 2 × 2,15	4,4		4,4		
	40	"	1,32 × 2,15	2,8		2,8		
	41	"	1,27 × 2,47	3,1		3,1		
	42	"	2,50 × 2,46	6,2		6,2		
	43	коридор	1,28 × 4,25	5,4		5,4		
	44	подсобная	2,47 × 4,25	10,5		10,5		
	45	склад	90 × 3,12 - - 142 × 0,60	21,0	21,0			
	46	коридор	3,62 × 3,26	11,8		11,8		
	47	склад	3,28 × 3,23 - - 0,53 × 1,90	9,7	9,7			
		Итого по 5 этажу:		129,7	0932,0	365,0		
		Итого по зданию:		2498,7	1901,7	5910		
		Лоджии						
	1	бенн. комн	5,65 × 3,0	17,0		17,0		2,1
	2	склад	5,65 × 6,05 - - 0,22 × 0,24	34,1	34,1			
	3	"	4,170 × 2,9,48 - - (0,32 × 0,35) - 15 -					

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Новосибирск

23 апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТехТрейд» в лице директора Вяциковой Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое далее по договору «Залогодатель», с одной стороны и,

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестпром» в лице директора Солодовникова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель»,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Предметом договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателям недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора (далее по договору – Предмет залога).
- 1.2. Предметом залога являются следующие объекты недвижимости:
 - 1.2.1. Отдельно стоящее двухэтажное здание общей площадью 3679,8 кв.м., инв. № 8290/2, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, 41. Назначение: нежилое. Кадастровый номер объекта: 42:30:0302050:0005:8290/2:1000/Б.
 - 1.2.2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку. Общая площадь 3912 кв.м. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Кутузова, д.41. Кадастровый номер объекта: 42:30:0302050:5
- 1.3. Объект недвижимости, указанный в п.1.2.1. настоящего договора, принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 42 АД 296167, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области 03.07.2013 года.
- 1.4. Объект недвижимости, указанный в п.1.2.2. настоящего договора, принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 42 АД 296166, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области 03.07.2013 года.
- 1.5. Залогодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего договора Предмет залога не отчужден, не подарен, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц.
- 1.6. Предмет залога находится у Залогодателя.

2. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

- 2.1. Залоговая стоимость (по соглашению Сторон) объектов недвижимости, указанных в п.1.2.1. – 1.2.2. настоящего договора, составляет 88 000 000 рублей.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ЗАЛОГОМ

Залогом по настоящему договору обеспечивается исполнение в полном объеме обязательств Залогодателя перед Залогодержателем, полученных Залогодержателем по договорам уступки прав (требований) от 22.04.2015 года, заключенных соответственно с ЗАО «АРП-ФраМ», ООО «Пресса-Мир», ООО «ТК-пресс», ООО «Хорошие услуги», по следующим договорам займа:

- 3.1.1. Договор займа № 1 от 02 марта 2012 г., заключенный в г. Новосибирске, на сумму 28 000 000 рублей; дополнительное соглашение № 1 от 01 марта 2013 г. к договору займа № 1 от 02 марта 2012 г.; дополнительное соглашение № 2 от 01 апреля 2013 года к договору займа № 1 от 02 марта 2012 г. (Срок предоставления займа – до 31 декабря 2015 года). *8,1% годовых*
 - 3.1.2. Договор займа № 2 от 02 марта 2012 г., заключенный в г. Новосибирске, на сумму 4 000 000 рублей; дополнительное соглашение № 1 от 01 марта 2013 г. к договору займа № 2 от 02 марта 2012 г.; дополнительное соглашение № 2 от 01 апреля 2013 года к договору займа № 2 от 02 марта 2012 г. (Срок предоставления займа – до 31 декабря 2015 года). *8,1% год*
 - 3.1.3. Договор займа № 3 от 02 марта 2012 г., заключенный в г. Новосибирске, на сумму 25 000 000 рублей; дополнительное соглашение № 1 от 01 марта 2013 г. к договору займа № 3 от 02 марта 2012 г.; дополнительное соглашение № 2 от 01 апреля 2013 г. к договору займа № 3 от 02 марта 2012 г. (Срок предоставления займа – до 31 декабря 2015 года). *8,1% год*
 - 3.1.4. Договор займа № 9 от 02 марта 2012 г., заключенный в г. Новосибирске, на сумму 31 000 000 рублей; дополнительное соглашение № 1 от 01 марта 2013 г. к договору займа № 9 от 02 марта 2012 г.; дополнительное соглашение № 2 от 01 апреля 2013 г. к договору займа № 9 от 02 марта 2012 г. (Срок предоставления займа – до 31 декабря 2015 года). *8,1% год*
- 3.2. Срок исполнения Залогодателем обязательств по указанным в п. 3.1.1. - 3.1.4. договорам - в течение 7 дней со дня предъявления Залогодержателем требования об исполнении этих обязательств (момент востребования).
- 3.3. Обращение взыскания на заложенное имущество, указанное в настоящем Договоре, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Залогодержатель вправе по своему усмотрению оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет залога для удовлетворения своих денежных требований к Залогодателю, возникших на основании договоров, указанных в п.3.1.1. – 3.1.4. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Залогодатель вправе:
- 4.1.1. Распоряжаться Предметом залога (отчуждать, передавать в аренду или в безвозмездное пользование другому лицу либо распоряжаться иным образом) только с письменного согласия Залогодержателя.
 - 4.1.2. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.
 - 4.1.3. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства, указанного в п.3.1 настоящего договора.
- 4.2. Залогодатель обязан:
- 4.2.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.
 - 4.2.2. Немедленно уведомлять Залогодержателей о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.
 - 4.2.3. Не препятствовать Залогодержателям в осуществлении им права проверять по документам и фактически наличие и состояние Предмета залога.

В течение 5 рабочих дней предоставлять Залогодержателям любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.2.4. В течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего договора Сторонам представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки, а также совершить действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки.

4.3. Залогодержатель вправе:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие и состояние Предмета залога, условия его использования Залогодателем, требовать у Залогодателя документы, необходимые для реализации этого права.

4.3.2. Заключать от своего имени все необходимые сделки, а также подписывать все необходимые документы для реализации заложенного имущества документы, в случае реализации Предмета залога в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все споры по настоящему договору передаются на разрешение в Арбитражный суд Новосибирской области, кроме вопросов, относящихся к исключительной подсудности в соответствии с законом.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:
Адрес:	ООО «ТехТрейд» 630078, НСО, г. Новосибирск, ул. Выставочная, 15/1	ООО «Инвестпром» 630048, НСО, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 104
ИНН:	5404477937	5403364578
КПП:	540401001	540301001
БАНК:		Западно-Сибирский филиал ОАО АКБ «РОСБАНК»
Расчетный счет:		40702810954170000120
БИК:		045003779

7. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Директор ООО «ТехТрейд»


/Вязишкова О.А./



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Директор ООО «Инвестпром»


/Солодовников А.С./



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области
Номер регистрационного округа 42
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 01.12.2014
Номер регистрации 42-000/2014-001/2014
Регистратор КАИ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области
Номер регистрационного округа 42
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 01.12.2014
Номер регистрации 42-000/2014-001/2014
Регистратор



Прошито,
Пронумеровано
на 2 листах

