

426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Ворошилова, 37а
ИНН 1840000287; КПП 184001001;
ОГРН 1111840003274

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Региональная Экспертная
Компания»



/В.В. Филиппов/

ОТЧЕТ № 38-РЭК -2016 от 27.01.17 г.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.НОВОКУЗНЕЦК,
НОВОИЛЬИНСКИЙ РАЙОН, ПРОСПЕКТ АВИАТОРОВ, Д.55, КОРП.1**

ЗАКАЗЧИК: БУРТОЛИК НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА

г. ИЖЕВСК, 2017 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

ООО «Региональная Экспертная Компания» на основании договора об оказании услуг по оценке имущества № 38-РЭК-2016 от «20» декабря 2016 г., произвела определение рыночной стоимости объектов оценки.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете¹.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «27» января 2017 г., для целей банкротства рыночная стоимость объекта оценки, составляет:

101 023 000 (Сто один миллион двадцать три тысячи) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Детализация полученных результатов

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	2	3
1.	Единый комплекс недвижимости, включающий в себя:	
1.1.	Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	101 023 000
1.2.	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	2 371 000
	ИТОГО:	101 023 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Директор ООО «Региональная Экспертная Компания»  В.В. Филиппов /

¹ ФСО № 1, п.28.
² Ф3 N 135 ст.12, ФСО № 3, п.3.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ И ОКРУЖЕНИЯ	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.	11
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
3.1.1. Характеристика местоположения объектов оценки	17
3.1.2. Описание социально-экономического окружения объекта оценки	20
3.1.3. Описание рынка присутствия объекта оценки	23
3.1.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	24
3.1.5. Характеристика основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки	30
3.1.6. Анализ ликвидности объекта оценки	33
3.1.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	35
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛГОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	42
4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	46
4.3.1.1. Определение стоимости прав на земельные участки.....	47
4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство зданий и сооружений.....	63
4.3.1.2.1. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы без учета накопленного износа	64
4.3.1.2.2. Расчет накопленного износа.....	66
4.3.1.2.3. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа	79
4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.....	80
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	81
4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	93
4.3.2.1. Расчет чистого операционного дохода	94
4.3.2.2. Расчет ставки капитализации.....	111
4.3.2.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости.....	116
4.3.3. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки	116
4.3.4. Анализ достаточности и достоверности данных	123
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	124
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	125
ПРИЛОЖЕНИЯ	127

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Таблица 1

Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание		
1	2	3		
1.	Общая информация²			
1.1.	Объект оценки	Единый комплекс недвижимости, включающий в себя: <ul style="list-style-type: none">✓ Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1✓ Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1		
1.2.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на здание Право аренды на земельный участок		
1.3.	Цель оценки³	Определение рыночной стоимости объектов оценки.		
1.4.	Предполагаемое использование результатов оценки⁴	Результаты оценки будут использованы для цели банкротства объектов оценки. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.		
1.5.	Вид стоимости⁵	Рыночная		
1.6.	Дата оценки	27.01.17 г.		
1.7.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов		
2.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки⁶			
2.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Единый комплекс недвижимости, включающий в себя: <ul style="list-style-type: none">✓ Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1✓ Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1		
2.2.	Характеристики объекта	<table border="1"><tr><td>Наименование и состав объекта</td><td>Документы, содержащие</td></tr></table>	Наименование и состав объекта	Документы, содержащие
Наименование и состав объекта	Документы, содержащие			

¹ ФСО № 1. Глава IV; ФСО № 3. п.8(а).

² ФСО № 1. п.21(а-ж).

³ ФСО № 2. п.3.

⁴ ФСО № 2. п.4.

⁵ ФСО № 2. п.5.

⁶ ФСО № 1. пп.21(з),22; ФСО № 7. пп.8-9.

№ п/п	Наименование	Описание	
1	2	3	
	оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1 ✓ Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1 	характеристики объекта оценки
			<ol style="list-style-type: none"> 1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 42 АГ №003849 от 26.06.2009г. 2) Технический паспорт от 18.05.2009г., инв.№328/1 3) Договор последующей ипотеки №001/1816Z/13 от 23.09.2013г. 4) Договор аренды земельного участка. №17-06 от 26.05.2010г.
2.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, в т. ч.:		
2.3.1.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности на здание Право аренды на земельный участок	
2.3.2.	Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности на здание Право аренды на земельный участок	
2.3.3.	Ограничения (обременения) оцениваемых прав объекта оценки	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1 – Залог Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1 – Залог	
2.4.	Правообладатель объекта оценки	Наименование и состав объекта оценки	Субъект права
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1, в том числе <i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1</i> 	Буртолик Надежда Васильевна, дата рождения: 10.04.1959г., паспорт гражданина РФ: серия 3204 №643206, выдан 05.05.2004г. Отделом внутренних дел Центрального района г.Новокузнецка Кемеровской области, код подразделения: 422-020, адрес регистрации: Россия, кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул. Орджоникидзе, д.48, кв.28
2.5.	Иные расчетные величины	Не предусмотрено заданием на оценку	
2.6.	Прочее	Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.	

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ⁷

Таблица 2

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
1	2	3	4
ФСО № 1	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 2	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 3	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению.
ФСО № 7	Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению.

В дальнейшем, при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁸

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- ✓ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- ✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- ✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
- ✓ В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это

⁷ ФСО № 3. п.8(б).

⁸ ФСО № 3. п.8(в).

-
- обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- ✓ Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
 - ✓ В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
 - ✓ Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
 - ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
 - ✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
 - ✓ В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
 - ✓ Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
 - ✓ Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
 - ✓ Объект оценки рассчитывается как свободный от обременения.
-

- ✓ Согласно предоставленной документации от заказчика, а именно, Договор аренды земельного участка №17-06 от 26.05.2010г., срок действия данного договора истекает 01.05.2015г., однако согласно п.7. настоящего договора «По истечении срока действия договора аренды, если одна из сторон не заявила о расторжении договора, договор считается возобновленным на неопределенный срок», на основании этого оценщик делает допущение о расчете арендной платы на земельный участок. К данному договору нет дополнительного соглашения о годовой арендной плате, в связи с чем, в дальнейших расчетах годовая арендная плата рассчитана согласно Постановления Кемеровской области №47 от 05.02.2010г., так как за период аренды земельного участка 2010г-2015г. в данное Постановление были введены изменения, которые отражаются на итоговой стоимости.
- ✓ Расчеты, представленные в отчете, были произведены:
 - с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
 - по правилам округления;
 -

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки⁹. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ¹⁰

Таблица 3

Сведения о Заказчике

Полное наименование	Буртолик Надежда Викторовна, дата рождения 10.04.1959
ИНН	421713154016
Адрес регистрации	Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, д.48, кв.28

Таблица 4

Сведения о предприятии, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Региональная экспертная компания»
ИНН/КПП	1840000287 / 184001001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1111840003274 от 18.04.2011
Место нахождения	Адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а
Контактная информация юридического лица	тел. (3412) 56-79-06
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, № 4791R/776/00062/6 период страхования с 25.08.2016 г. по 24.08.2017 г.

Таблица 5

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппов Владислав Валерьевич
Информация о членстве в СРО	«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер в Реестре № 0492, дата выдачи 19.10.2011 г.

⁹ ФСО № 1. п.24.

¹⁰ ФСО № 3. п.8(г-д).

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом «Московская финансово-промышленная академия» № 0421 от 04.06.2011г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/00068/6, период страхования с 18.09.2016 г. по 17.09.2017 г.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2011г.
Степень участия	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов. Подготовка и ведение соответствующей документации (архив).

1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 6

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹¹

Таблица 7

Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	№ 38-РЭК-2016
Дата составления отчета	27.01.17 г.
Дата оценки	27.01.17 г.
Дата осмотра	20.12.16г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 38-РЭК-2016 от «20» декабря 2016 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Единый комплекс недвижимости, включающий в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1 ✓ Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученный результат может быть использован лишь с учетом ниже следующих ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В

¹¹ ФСО № 3. п.8(е).

	<p>соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.</p> <p>✓ Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.</p> <p>✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>✓ Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была определена в рамках задания на оценку.</p> <p>✓ Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.</p>
--	---

Таблица 8

Итоги оценки

Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:			Согласованная стоимость объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС
	затратного	сравнительного	доходного	
1	2	3	4	5
Единый комплекс недвижимости, включающий в себя:	67 427 042	102 063 717	110 834 771	101 023 000
<i>Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>	<i>65 056 478</i>	<i>99 693 153</i>	<i>108 464 207</i>	<i>101 023 000</i>
<i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>	<i>Не применялся</i>	<i>2 370 564</i>	<i>Не применялся</i>	<i>2 371 000</i>

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ И ОКРУЖЕНИЯ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

Для проведения оценки Оценщику предоставлена следующая документация:

Таблица 9

Документы, характеризующие объект оценки¹³

№ п/п	Наименование и состав объекта	Документы, содержащие характеристики объекта оценки
1	2	3
1.	<p>✓ Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1, в том числе</p> <p><i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1</i></p>	<p>1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 42 АГ №003849 от 26.06.2009г. 2) Технический паспорт от 18.05.2009г., инв.№328/1 3) Договор последующей ипотеки №001/1816Z/13 от 23.09.2013г. 4) Договор аренды земельного участка. №17-06 от 26.05.2010г.</p> <p>(см. Приложение №3)</p>

2.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

Объект оценки: Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1

Таблица 10

Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Характеристика местоположения объекта оценки	
1.1.	Адрес	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1
1.2.	Район	Новоильинский район
1.3.	Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге
1.4.	Расстояние до центра населенного пункта	10 км (по прямой), 15-17 км по автомагистралям
1.5.	Основная магистраль	Проспект Авиаторов
1.6.	Расстояние до магистрали	~ 100м.

¹² ФСО № 3, п.8(ж).

¹³ Копии документов в Приложение № 2

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики	
1	2	3	
1.7.	Преобладающая застройка района	Смешанная: жилая и деловая застройка	
1.8.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Коммерческая застройка	
2.	Описание юридических прав на объект капитального строительства		
2.1.	Объект права	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1	
2.2.	Субъект (субъекты) права	Буртолик Надежда Васильевна, дата рождения: 10.04.1959г., паспорт гражданина РФ: серия 3204 №643206, выдан 05.05.2004г. Отделом внутренних дел Центрального района г.Новокузнецка Кемеровской области, код подразделения: 422-020, адрес регистрации: Россия, кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул. Орджоникидзе, д.48, кв.28	
2.3.	Вид права	Собственность	
2.4.	Документы-основания	Свидетельство на право собственности серия 42 АГ №003849 от 26.06.2009г.	
2.5.	Существующие ограничения (обременения) права	Залог	
2.6.	Сервитут	Нет данных	
2.7.	Объем правомочий владельца объекта оценки	Владение, пользование и распоряжение своим имуществом ¹⁴	
3.	Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства		
3.1.	Кадастровый номер	42:30:0604057:189	
3.2.	Разрешенное использование	Магазин	
3.3.	Фактическое использование	Торговое	
3.4.	Балансовая стоимость объекта оценки (первоначальная / остаточная), руб.	Нет данных	
3.5.	Кадастровая стоимость, руб.	109 367 207,07	
3.6.	Площадь, кв. м.	3665,1 кв.м.	
3.7.	Высота помещения, м.	1-3 этажи – 3,3м, 4 этаж – 2,8м, подвал – 3,05 м	
3.8.	Строительный объем, куб. м.	13 180	
3.9.	Этажность	4 этажа, подземных этажей: 1	
3.10.	Оцениваемые этажи	4 этажа, подземных этажей: 1	
3.11.	Год постройки	2008	
3.12.	Год реконструкции	Нет данных	
3.13.	Сведения об износе и устареваниях	*Физический износ: 19,6% - здание, 18,0% - подвал. Физический износ согласно данным БТИ – 0% по состоянию на 18.05.2009г. Функциональное устаревание – не выявлено. Внешнее устаревание – не выявлено.	
3.14.	Общее текущее состояние	Удовлетворительное	
3.15.	Описание конструктивных элементов¹⁵		
	Конструктивный элемент	Исполнение конструктивного элемента	Физическое состояние
3.15.1.	Фундаменты	Железобетонные блоки на свайном основании	Хорошее
3.15.2.	Стены, перегородки	Кирпич	Хорошее
3.15.3.	Перекрытия и покрытия	Ж/б плиты	Хорошее
3.15.4.	Крыша	Рулонная	Хорошее
3.15.5.	Полы	Керамическая плитка, бетонный,	Удовлетворительное

¹⁴ п.1. ст.209 ГК РФ

¹⁵ Согласно шкале физического износа *Таблица 40*

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики	
1	2	3	
		линолеум	
3.15.6.	Проемы	Оконные – пластиковые с остеклением Дверные – пластиковые, филенчатые	Состояние внутренних проемов неудовлетворительное (практически все проемы разбиты)/ наружные проемы повреждены частично – в целом состояние хорошее
3.15.7.	Отделка	Внутренняя – штукатурка, покраска. Наружная- витражное остекление.	Удовлетворительное состояние внутренней отделки (разрушена обшивка стен, подвесного потолка) / состояние наружной отделки – в целом хорошее
3.15.8.	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, пожарная сигнализация, вентиляция	Неудовлетворительное (частично отсутствует сантехническое оборудование, гидранты, нарушена электропроводка и автоматика, нет конвектора отопления)
3.16.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	



Рисунок 1 Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1

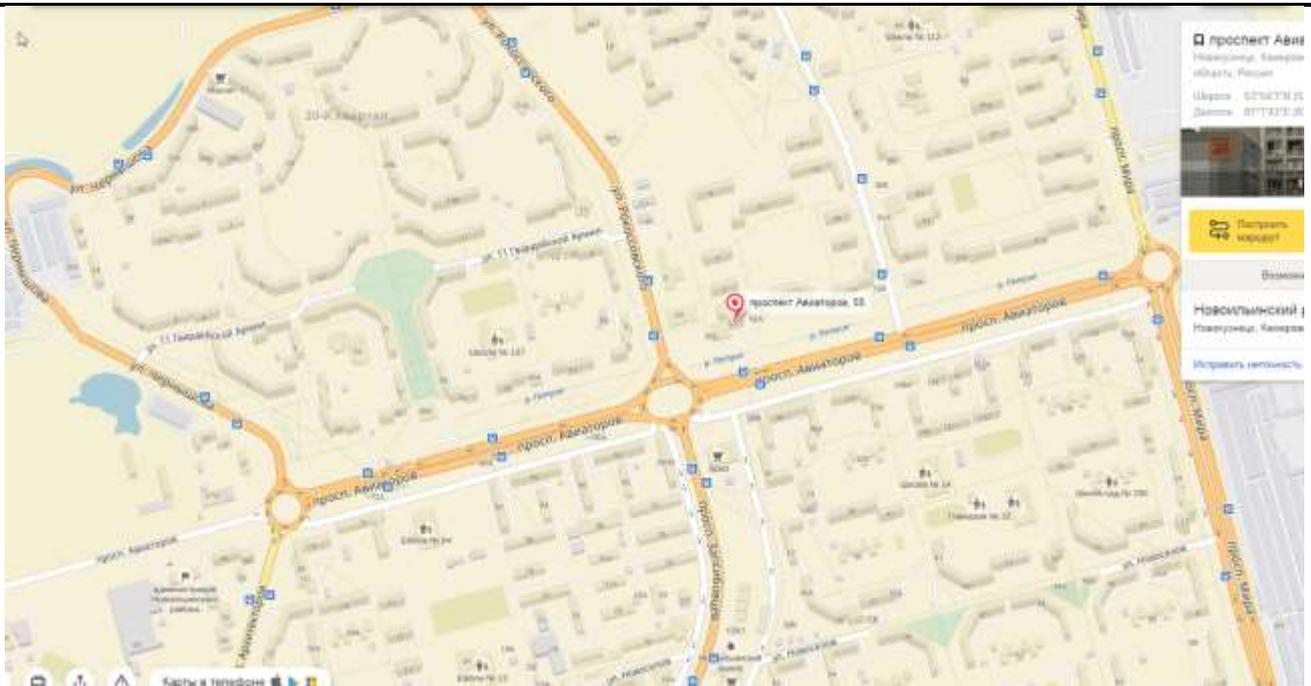


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

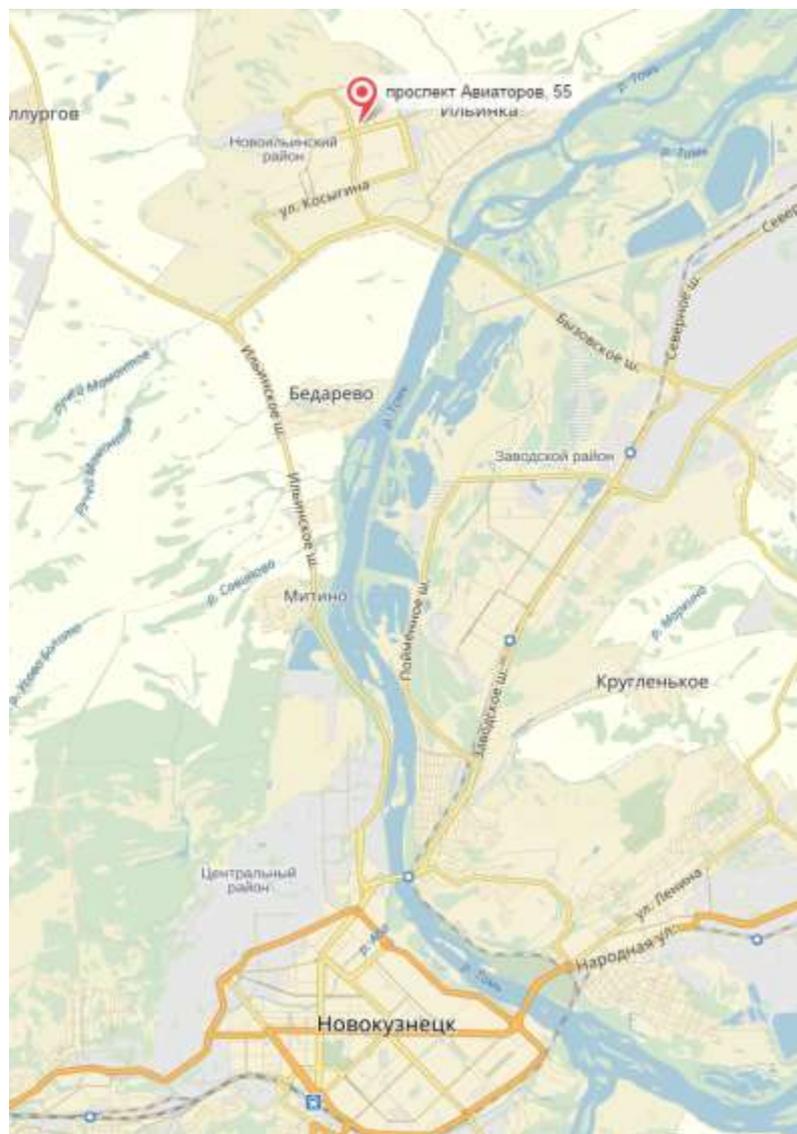


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание земельного участка «Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1»

Таблица 11

Описание земельного участка

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1. Местоположение		
1.1.	Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1
1.2.	Типичное окружение	Смешанное: жилая и деловая застройка
1.3.	Расстояние до центра населенного пункта	10 км (по прямой), 15-17 км по автомагистралям
1.4.	Основная магистраль	Проспект Авиаторов
1.5.	Расстояние до магистрали	~ 100м.
1.6.	Деловая активность	Высокая
2. Статус земельного участка		
2.1.	Категория земель	Земли населенных пунктов
2.2.	Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения
2.3.	Фактическое использование	Под зданием магазина
2.4.	Вид права на земельный участок	Аренда
2.5.	Кадастровый номер	42:30:0604057:0065
2.6.	Кадастровая стоимость, руб.	2 527 863,72 руб.
2.7.	Площадь земельного участка, кв.м.	822,0
2.8.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	925,3
2.9.	Сервитут	Нет данных
2.10.	Обременения	Залог
3. Инфраструктура земельного участка		
3.1.	Улучшения земельного участка	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1
3.2.	Наличие инженерной инфраструктуры	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
3.3.	Наличие парковки	Со стороны фасада здания
3.4.	Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
4. Прочее		
4.1.	Рельеф земельного участка	Спокойный
4.2.	Затопляемость	Отсутствует
4.3.	Экологическая обстановка	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
4.4.	Форма земельного участка	Земельный участок ровный
5. Документы характеризующие земельный участок		
Оцениваемые права на объекты оценки		
5.1.	Субъект (субъекты) права	Буртолик Надежда Васильевна, дата рождения: 10.04.1959г., паспорт гражданина РФ: серия 3204 №643206, выдан 05.05.2004г. Отделом внутренних дел Центрального района г.Новокузнецка Кемеровской области, код подразделения: 422-020, адрес регистрации: Россия, кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
		Орджоникидзе, д.48, кв.28
5.2.	Вид права	Аренда
5.3.	Адрес (местоположение) объекта	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1
5.4.	Объект права	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1
5.5.	Документы на земельный участок	Договор аренды земельного участка №17-06 от 26.05.2010г.
5.6.	Кадастровый (или условный) номер объекта	42:30:0604057:0065
5.7.	Существующие ограничения (обременения) права	Залог

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ¹⁶

3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Новокузнецк — город в Кемеровской области России, административный центр Новокузнецкого муниципального района Кемеровской области, образующий городской округ «город Новокузнецк». Это второй (после Кемерово) по количеству жителей и первый по площади, а также старейший город Кемеровской области.

Расположен на юге Западной Сибири, на обоих берегах реки Томи, в южной части Кемеровской области.

Город основан в 1618 году как острог возле впадения р. Кондомы в р. Томь. В 1620 году острог перенесли на высокую террасу правого берега р. Томи (в этом месте теперь расположена Кузнецкая крепость).

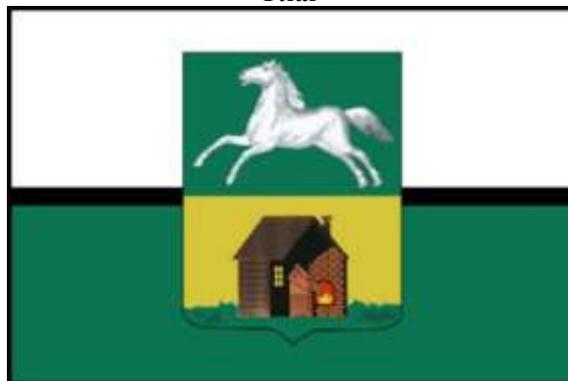
Новокузнецк — в России тридцатый по численности населения; важный экономический, транспортный и культурный центр Сибири. Население — 551 253 человек (2016). Площадь города — 424 км². Город является центром Новокузнецкой (Кузбасской) агломерации, население которой насчитывает более 1,3 млн человек, она является 12-й по величине в России.

Новокузнецк является одним из крупнейших металлургических и угледобывающих центров России. День города празднуется в первое воскресенье июля

Таблица 12

Основные данные, характеризующие г. Новокузнецк

Флаг



Герб



¹⁶ ФСО № 3. п.8(з); ФСО № 7. Глава V.

Страна	Россия
Субъект Федерации	Кемеровская область
Городской округ	Новокузнецкий
Координаты	 53°44′00″ с. ш. 87°05′00″ в. д. ^(G) ^(O) ^(Я)
Внутреннее деление	6 административных районов
Глава администрации	Сергей Кузнецов
Основан	в 1618 году
Первое упоминание	1607
Прежние названия	до 1622 — <i>Кузнецкий острог</i> до 1931 — <i>Кузнецк-Сибирский</i> до 1932 — <i>Новокузнецк</i> до 1961 — <i>Сталинск</i>
Город с	1622 года
Площадь	424,27 ^[1] км²
Высота центра	190 м
Тип климата	резко континентальный
Население	 551 253 ^[2] человек (2016)
Плотность	1299,3 чел./км²
Агломерация	1 323 782 чел. (2016)
Национальный состав	русские — 94,4 %
Названия жителей	новокузнеця́не, новокузнеця́нин, новокузнеця́нка
Часовой пояс	UTC+7
Телефонный код	+7 3843
Почтовые индексы	654000—654103 ^[3]
Автомобильный код	42, 142
Код ОКАТО	32 431 
Код ОКТМО	32 731 000 001 
Официальный сайт	новокузнецк.рф  (рус.)
Награды	 
День города	Первое воскресенье июля ^[4]
Неофициальное название	Южная столица Кузбасса, Кузня.

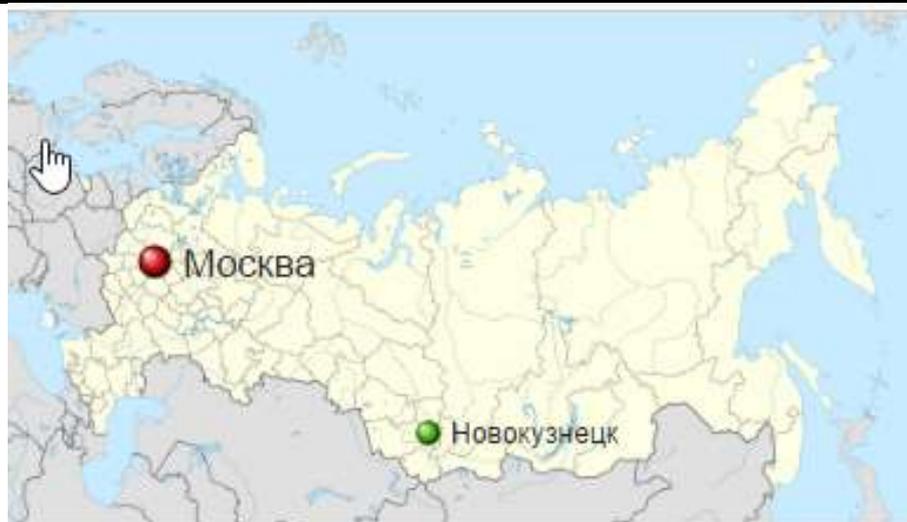


Рисунок 4 *Схема месторасположения г. Новокузнецк*



Рисунок 5 *Схема месторасположения г. Новокузнецк*

3.1.2. Описание социально-экономического окружения объекта оценки¹⁷

Таблица 13

Значения показателей оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемые значения на 3-летний период

		Единица измерения	Отчетная информация						Примечание
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Экономическое развитие									
1.	Число субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 10 тыс. человек населения	единиц	398	398,5	399	399,5	400	450	
2.	Доля среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых и средних предприятий в среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) всех предприятий и организаций	процентов	22,3	20,4	22,5	22,6	23,5	24	
3.	Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя	рублей	48750	95512	47690	52137	55328	59000	
4.	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района)	процентов	56	83,9	84,9	84,9	84,9	84,9	
5.	Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций в общем их числе	-"	-	-	-	-	-	-	
6.	Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения	-"	11,7	8,8	5,5	5,5	5,5	5,5	
		Единица измерения	Отчетная информация						Примечание
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	
7.	Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром городского округа (муниципального района), в общей численности населения городского округа (муниципального района)	процентов	0	0	0	0	0	0	
8.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников:	рублей							
	крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций	-"	28980	30756	32410	35011,6	37399,8	39864,9	
	муниципальных дошкольных образовательных учреждений	-"	18434,1	20189,9	20158,8	20158,8	20872,1	20872,1	
	муниципальных общеобразовательных учреждений	-"	24904,2	28100,1	27263,7	27263,7	28685,3	28685,3	
	учителей муниципальных общеобразовательных учреждений	рублей	26113,6	27843,5	27373,5	27373,5	29073,9	29073,9	
	муниципальных учреждений культуры и искусства	-"	14149	17557	18489	24996	30008	35583	
	муниципальных учреждений физической культуры и спорта	-"	22000	20900	18886	18900	18900	18900	
Дошкольное образование									
9.	Доля детей в возрасте 1 - 6 лет, получающих дошкольную образовательную услугу и (или) услугу по их содержанию в муниципальных образовательных учреждениях в общей численности детей в возрасте 1 - 6 лет	процентов	69,7	73,8	74	74	74	74	

¹⁷ <https://docviewer.yandex.ru/>

	Единица измерения	Отчетная информация						Примечание	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018		
10.	Доля детей в возрасте 1 - 6 лет, стоящих на учете для определения в муниципальные дошкольные образовательные учреждения, в общей численности детей в возрасте 1 - 6 лет	-%	13.7	7.8	5.8	4.7	2.3	0.7	
11.	Доля муниципальных дошкольных образовательных учреждений, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта, в общем числе муниципальных дошкольных образовательных учреждений	процентов	1.1	0	0	0	0	0	
Общее и дополнительное образование									
12.	Доля выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, сдавших единый государственный экзамен по русскому языку и математике, в общей численности выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, сдавших единый государственный экзамен по данным предметам	процентов	98.4	99.6	98.2	98.4	98.4	98.4	
13.	Доля выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, не получивших аттестат о среднем (полном) образовании, в общей численности выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений	процентов	2.4	0.3	1.8	1.7	1.6	1.6	
		Единица измерения	Отчетная информация						Примечание
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	
14.	Доля муниципальных общеобразовательных учреждений, соответствующих современным требованиям обучения, в общем количестве муниципальных общеобразовательных учреждений	-%	67.6	68.4	68.4	68.8	68.8	68.8	
15.	Доля муниципальных общеобразовательных учреждений, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта, в общем количестве муниципальных общеобразовательных учреждений	-%	0	0	0	0	0	0	
16.	Доля детей первой и второй групп здоровья в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях	процентов	71.9	60.9	79.7	79.7	79.8	79.8	
17.	Доля обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях, занимающихся во вторую (третью) смену, в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях	-%	15	12.7	12.9	12	11.5	11	
18.	Расходы бюджета муниципального образования на общее образование в расчете на 1 обучающегося в муниципальных общеобразовательных учреждениях.	тыс. рублей	42.9	45	51.27	44.98	44.98	44.98	

	Единица измерения	Отчетная информация						Примечание	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018		
19.	Доля детей в возрасте 5 - 18 лет, получающих услуги по дополнительному образованию в организациях различной организационно-правовой формы и форма собственности, в общей численности детей данной возрастной группы	процентов	77.9	76.2	76.2	78.6	83.1	83.1	
Культура									
20.	Уровень фактической обеспеченности учреждениями культуры от нормативной потребности:								
	клубами и учреждениями клубного типа	процентов	60	80	80	80	80	80	
	библиотеками	-%	50	100	115	115	115	115	
	парками культуры и отдыха	-%	20	100	150	150	150	150	
21.	Доля муниципальных учреждений культуры, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта, в общем количестве муниципальных учреждений культуры	-%	4.6	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
22.	Доля объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности и требующих консервации или реставрации, в общем количестве объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности	процентов	20	8	8	8	4	4	
Физическая культура и спорт									
23.	Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом	процентов	26	29.95	35.3	35.4	36.99	36.86	
-/-		Единица измерения	Отчетная информация						Примечание
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	
23(1)	Доля обучающихся, систематически занимающихся физической культурой и спортом, в общей численности обучающихся	процентов	58.6	69.7	74.4	74	74	74,1	
Жилищное строительство и обеспечение граждан жильем									
24.	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, - всего	кв. метров	22.7	22.8	22.8	23.2	23.7	24.08	
	в том числе введенная в действие за один год	-%	0.40	0.41	0.24	0.43	0.43	0.43	
25.	Площадь земельных участков, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. человек населения, - всего	гектаров	2.02	1.04	2.01	1.96	1.81	1.81	
	в том числе земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства	-%	0.58	0.4	1.08	1.38	1.09	1.09	
26.	Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, в отношении которых с даты принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию:								
	объектов жилищного строительства - в течение 3 лет	кв. метров	22400	0	0	0	0	0	

	Единица измерения	Отчетная информация						Примечание	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018		
иных объектов капитального строительства - в течение 5 лет	кв. метров	32073	0	0	0	0	0		
Жилищно-коммунальное хозяйство									
27.	Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами, в общем числе многоквартирных домов, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления данными домами	процентов	100	100	100	100	100	100	
28.	Доля организаций коммунального комплекса, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, водоотведению, очистке сточных вод, утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по договору аренды или концессии, участие субъекта Российской Федерации и (или) городского округа (муниципального района) в уставном капитале которых составляет не более 25 процентов, в общем числе организаций коммунального комплекса, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа (муниципального района)	процентов	87.5	88.24	90.48	95.24	100	100	
	Единица измерения	Отчетная информация						Примечание	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018		
29.	Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет	процентов	100	100	100	100	100	100	
30.	Доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году, в общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях	%"	6.27	7.41	9.9	9.9	10.05	10.1	

3.1.3. Описание рынка присутствия объекта оценки¹⁸

Общая классификация помещений на рынке присутствия объекта оценки

Торговые помещения:

Для классификации торговых помещений используют следующие параметры:

- ✓ масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- ✓ товарная специализация: смешанные (все виды товаров); универсальные (все виды продовольственных или непродовольственных товаров); комбинированные (представляют группу товаров, объединенных общностью спроса); специализированные; узкоспециализированные;
- ✓ основные целевые группы потребителей;
- ✓ инфраструктура и сервис (наличие банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);
- ✓ расположение;
- ✓ внешняя и внутренняя отделка, планировочные решения;

¹⁸ <http://www.mgan.ru/class-torg>

-
- ✓ возраст здания;
 - ✓ паркинг;
 - ✓ управление зданием, охрана.

Также необходимо учитывать следующее: удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на данной торговой площади.

Приведенные параметры являются основой для выявления класса торгового помещения. Выделяют следующие 10 классов:

- ✓ I - торгово-развлекательные комплексы, торговые комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;
- ✓ II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;
- ✓ III - супермаркеты и универсамы;
- ✓ IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;
- ✓ V - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины и т.п.;
- ✓ VI - павильоны и киоски;
- ✓ VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";
- ✓ VIII - бутики;
- ✓ IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, а именно первые этажи и подвалы жилых домов. Бутики, несмотря на наличие класса, все-таки стоят особняком в классификации торговых площадей.

Очевидно, что данная классификация достаточно понятна и удобна, но как было сказано выше – она не универсальна. Поэтому, на сегодняшний день, поиск помещения лишь с указанием интересующего вас класса вряд ли возможен.

3.1.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

В ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (*см. раздел 3.1.7. Отчета*), а также анализа его месторасположения, установлено, что объект оценки относится к классу площадей ***торгового назначения, отдельно стоящее здание.***

Оценочная компания ООО «Имущество плюс» провела анализ рынка торговой недвижимости города Новокузнецк. В ходе анализа были использованы следующие источники информации:

- ✓ <http://www.avito.ru>;
- ✓ <http://www.beboss.ru>;
- ✓ <http://irr.ru/>.

В ходе анализа предложения Оценщиком было принято решение разделить сегмент рынка купли-продажи и аренды торгового назначения на подсегменты, основными характеристиками которых являются:

- ✓ ***Район расположения*** – центральная часть города, периферийная часть города.
- ✓ ***Тип недвижимости*** – отдельно стоящее здание, встроенное помещение (только для предложений купли-продажи объектов, т.к. в случае аренды, как такового значения не имеет, встроенное помещение или отдельно стоящее).

Результаты анализа рынка аренды торговой недвижимости в г.Новокузнецк

Таблица 14

Арендные ставки, представленные в сегменте рынка объекта оценки

Тип площадей	Центр/периферия	Адрес месторасположения	Площадь, кв. м.	Цена, руб./кв. м.
1	2	3	4	5
Торговые	Центр	г.Новокузнецк, Пионерский, 14,	170	600
Торговые	Центр	р-н Центральный, Октябрьский пр-кт, 47	9	1667
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул.Курако. д 28	246	700
Торговые	Центр	р-н Центральный, Металлургов пр-кт, 53	229	480
Торговые	Центр	р-н Центральный, Металлургов пр-кт, 53	20	800
Торговые	Центр	р-н Центральный, пр. Строителей, д.52	160	563
Торговые	Центр	г.Новокузнецк, Тольятти, 27А	150	1628
Торговые	Центр	р-н Центральный, пр.Пионерский 28	60	500
Торговые	Центр	г.Новокузнецк, Ермакова, 1	12	417
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул Кирова, 17	60	917
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул Орджоникидзе, 38	152	526
Торговые	Центр	р-н Центральный, Кольцевая улица, 15к4	50	427
Торговые	Центр	г.Новокузнецк, Металлургов, 4	25	2000
Торговые	Центр	р-н Центральный, Металлургов, 8	260	846
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул Циолковского, 50	9	667
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул. Покрышкина, 22Б	67	450
Торговые	Центр	р-н Центральный, франкфурта 14	436	500
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул Циолковского, 1	18	2160
Торговые	Центр	р-н Центральный, Тольятти 46	730	300
Торговые	Центр	р-н Центральный, ул Энтузиастов,16А	300	500
Торговые	Центр	р-н Центральный, транспортная 89/2	500	500
Средневзвешенное значение				817
Торговые	Периферия	р-н Кузнецкий, Ленина ул, 33	255	686
Торговые	Периферия	р-н Орджоникидзевский, пр. Шахтеров, 19	50	803
Торговые	Периферия	р-н Орджоникидзевский, Юбилейная 40	54	556
Торговые	Периферия	р-н Кузнецкий, ул Ленина, 17	10	700
Торговые	Периферия	р-н Кузнецкий, ул Обнорского, 44	45,5	879
Торговые	Периферия	р-н Кузнецкий, Ленина 40	85	950
Торговые	Периферия	р-н Куйбышевский, Трестовский пер	64	469
Торговые	Периферия	р-н Заводской, Клименко,40/89	33	600
Торговые	Периферия	г.Новокузнецк, Гореза, 53	12	600
Торговые	Периферия	г.Новокузнецк, Анодная, 10	90	600
Средневзвешенное значение				684

Таблица 15

Основные индикаторы рынка аренды торговых помещений

Район расположения	Центр	Периферия
1	2	3
Количество предложения объектов, шт.	21	10
Общий объем предложения площадей, кв. м.	3663	870
Минимальный размер площадей предложения, кв. м.	9	10
Максимальный размер площадей предложения, кв. м.	730	255
Минимальная цена арендной ставки предложения, руб./кв. м.	417	469
Максимальная цена арендной ставки предложения, руб./кв. м.	2160	950
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м.	817	684

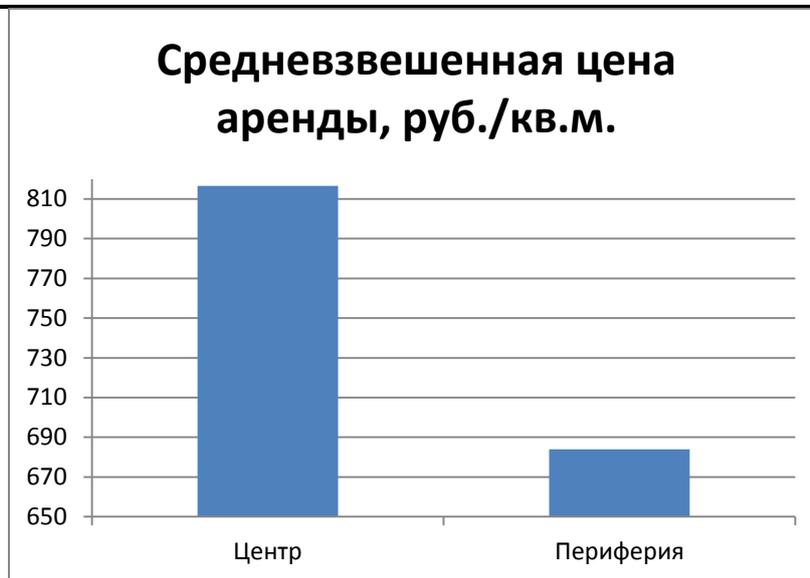


Рисунок 6 Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м.

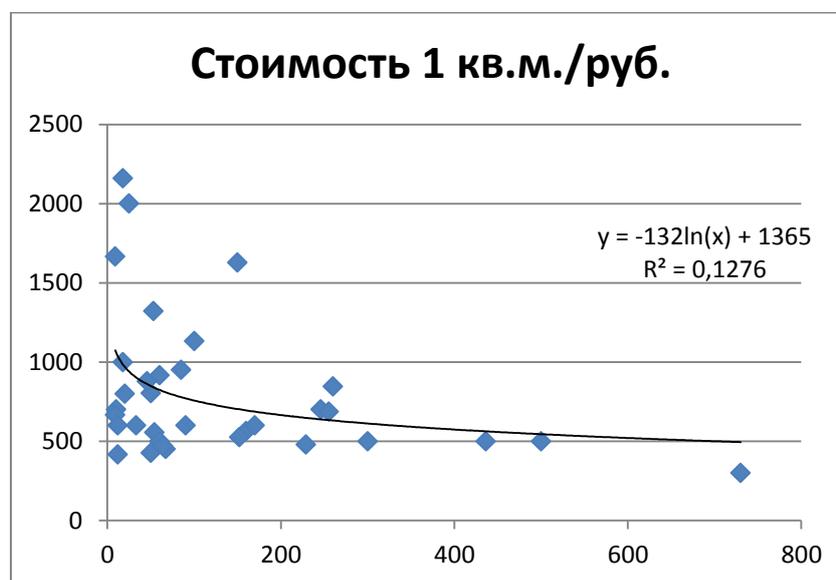


Рисунок 7 Анализ зависимости цены аренды от размера площадей

На основании проведенного анализа можно сделать выводы, в части рынка аренды торговых площадей:

- ✓ Рынок аренды торговой недвижимости достаточно развит.
- ✓ Четко выраженная зависимость ставки аренды от месторасположения отсутствует.
- ✓ Явной зависимости цены предложения от площади объекта не наблюдается, кривая на графике с увеличением площади снижается очень плавно, т.е. зависимость есть, но не значительная.

Арендная ставка объектов оценки в городе Новокузнецк вписывается в указанный диапазон цен, представленный в **Таблица 15**.

Результаты анализа рынка купли-продажи торговой недвижимости г. Новокузнецк

Таблица 16

Предложения, представленные в сегменте рынка объекта оценки

Тип площадей	Центр/периферия	Тип помещения	Адрес месторасположения	Площадь, кв. м.	Цена, руб./кв. м.
1	2	3	4	5	6
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, Кутузова	117	45 299
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, Metallургов 14	266	63 910
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ПР. МЕТАЛЛУРГОВ, 15	45	144 444
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул Кирова, 17	52	96 154
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул Дружбы, 45	50	90 000
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул. Суворова, д.5	360	62 500
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул.Кутузова, 58	31	96 774
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул. Суворова, д.5	360	62 500
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул.Кутузова, 58	31	96 774
Торговое	Центр	Встроенное	р-н Центральный, ул.Кирова 82	69	65 217
<i>Средневзвешенное значение</i>					62 150
Торговое	Центр	Отдельно стоящее	р-н Центральный, пр.Бардина 12а	400	80 000
<i>Средневзвешенное значение</i>					80 00
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Куйбышевский, Новокузнецк, улица Димитрова, 21	1400	37 500
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Кузнецкий, ул Обнорского 33	3245	26 194
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Заводской, ул Автотранспортная, 43к5	820	23 171
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Новоильинский, ул.Авиаторов, 108 а	806	47 146
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Кузнецкий, Сибиряков-Добровольцев, 19 А	50	34 000
Торговое	Периферия	Отдельно стоящее	р-н Новоильинский, Новокузнецк, проспект Записибовцев	20	26 500
<i>Средневзвешенное значение</i>					32 419
Торговое	Периферия	Встроенное	р-н Заводской, ул Тореза, 16	1316	37 994
Торговое	Периферия	Встроенное	р-н Кузнецкий, ул Ленина, 57	60	65 833
Торговое	Периферия	Встроенное	р-н Кузнецкий, Смирнова ул, 3	191	68 063
Торговое	Периферия	Встроенное	р-н Кузнецкий, ул Вокзальная, 31	80	50 000
<i>Средневзвешенное значение</i>					55 473

Таблица 17

Основные индикаторы рынка купли-продажи торговых помещений

Район расположения Тип недвижимости	Центр города		Периферия	
	Встроенные	Отдельно стоящее	Встроенные	Отдельно стоящее
1	2	3	4	5
Количество предложения объектов, шт.	9	1	4	6
Общий объем предложения площадей, кв.м.	2953	400	1647	6341
Минимальный размер площадей выставленных на продажу, кв.м.	31	400	60	20

Район расположения Тип недвижимости	Центр города		Периферия	
	Встроенные	Отдельно стоящее	Встроенные	Отдельно стоящее
1	2	3	4	5
Максимальный размер площадей выставленных на продажу, кв.м.	360	400	1316	3245
Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	45 299	80 000	37 994	23 171
Максимальная цена предложения, руб./кв.м.	144 444	80 000	68 063	47 146
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв.м.	62 150	80 000	55 473	32 419

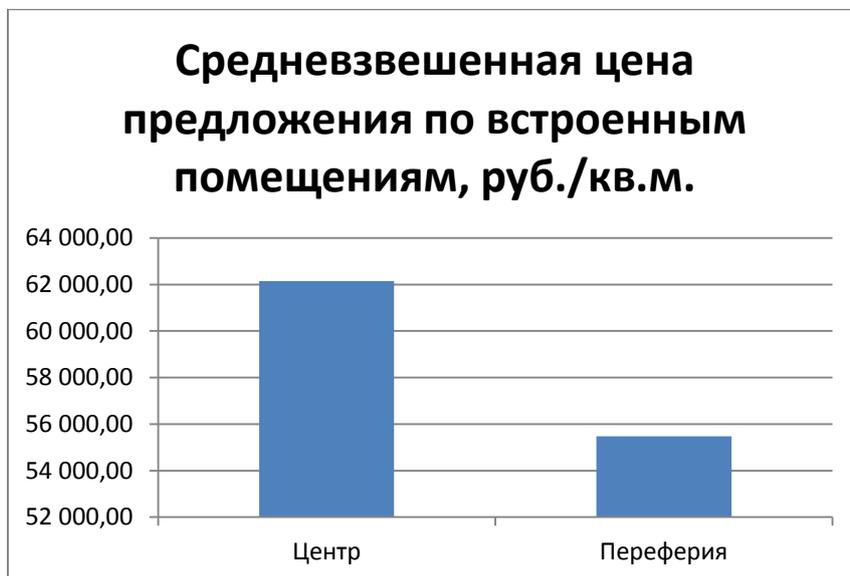


Рисунок 8 Средневзвешенная цена предложения по встроенным помещениям, руб./кв.м.



Рисунок 9 Средневзвешенная цена предложения по отдельно стоящим зданиям, руб./кв.м.

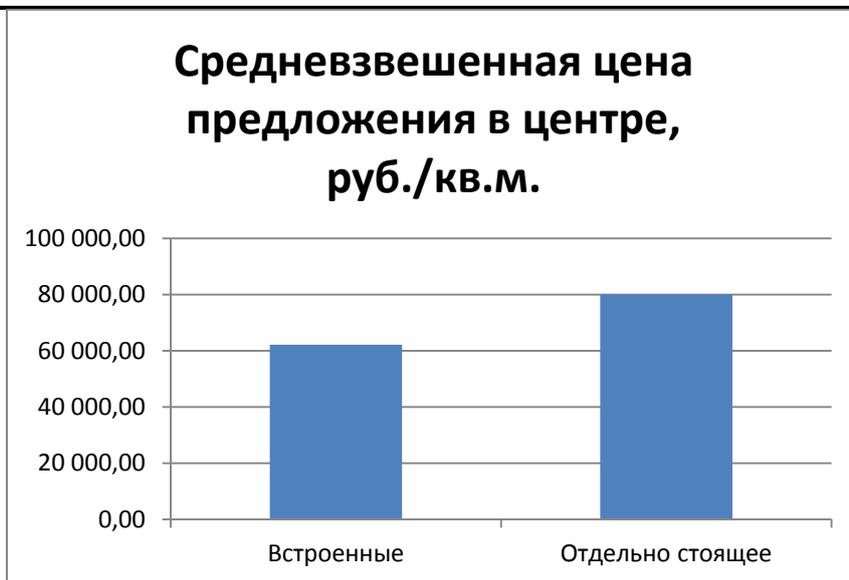


Рисунок 10 Средневзвешенная цена предложения в центре города, руб./кв.м.

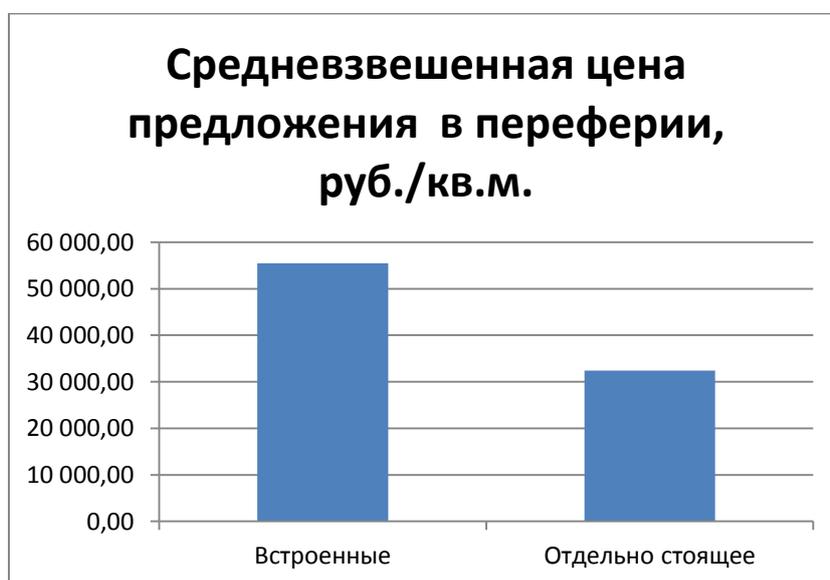


Рисунок 11 Средневзвешенная цена предложения в периферийной части города, руб./кв.м.

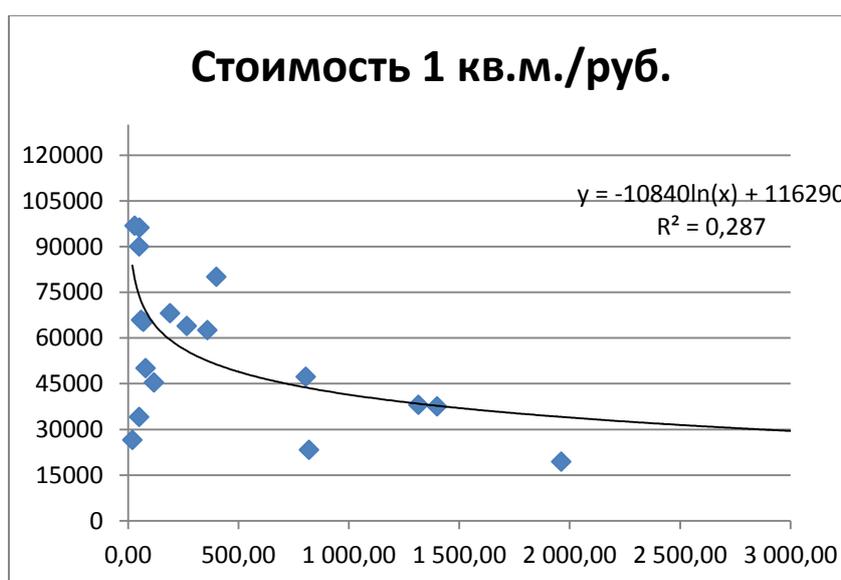


Рисунок 12 Анализ зависимость цены предложения от размера площадей

На основании проведенного анализа можно сделать выводы:

-
- ✓ Рынок предложения торговых площадей достаточно развит.
 - ✓ Наблюдается зависимость уровня цен встроенных помещений от месторасположения объекта. В центральной части города стоимость объектов торгового назначения выше, нежели в периферийной части.
 - ✓ Наблюдается зависимость уровня цен отдельно стоящих зданий от месторасположения объекта. В центральной части города стоимость объектов торгового назначения выше, нежели в периферийной части.
 - ✓ По имеющимся данным предложения, наблюдается зависимость цены от типа недвижимости. Ситуация на рынке г. Новокузнецк такова, что цена предложения встроенных помещений выше, чем цена предложения отдельно стоящих помещений.
 - ✓ Явной зависимости цены предложения от площади объекта не наблюдается, т.е. зависимость есть, но не значительная.

Стоимость объектов оценки за 1 кв.м. в городе Новокузнецк вписывается в указанный диапазон цен, представленный в *Таблица 17*.

3.1.5. Характеристика основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки

Основное ценообразующее влияние на стоимость земельных участков оказывают ниже следующие факторы:

- ✓ Передаваемые права на земельный участок.
- ✓ Условия финансирования.
- ✓ Условия продажи/предложения.
- ✓ Изменение цен во времени.
- ✓ Цена продажи / предложения (скидка на торг).
- ✓ Разрешенное использование.
- ✓ Адрес (местоположение).
- ✓ Наличие доступа к подключению коммуникаций.
- ✓ Площадь.

Далее по тексту даны характеристики и диапазоны значений выше указанных ценообразующих факторов.

1. Передаваемые права на земельный участок

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

4. Изменение цен во времени

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным, циклическим и экономическим колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

5. Цена продажи / предложения (скидка на торг)

Проведение анализа рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществляется по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Оценщики также проводят анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта, то Оценщики, в большинстве случаев используют информацию о свершившихся сделках по цене предложения. В большинстве случаев цена предложения всегда выше, так как изначально включает в себя заложенную скидку на торг (продавец всегда завышает изначально цену предложения основываясь на инфляционных ожиданиях и спекулятивной составляющей).

6. Разрешенное использование

Характеристика учитывает факт разницы цены земельных участков в разрезе их разрешенного использования.

7. Адрес (местоположение)

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

8. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

9. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется

из аналитических данных. Величина корректировки рассчитана как, логарифм (возвращает логарифм числа по заданному основанию) общей площади объекта аналога по основанию общей площади объекта оценки.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся, при определении стоимости представлены Оценщиком в *разделе 4. Отчета*.

3.1.6. Анализ ликвидности объекта оценки¹⁹

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

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

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице²⁰.

Таблица 18

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
1	2	3	4
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- ✓ *Эластичность спроса.*
- ✓ *Масштабность.*
- ✓ *Местоположение.*

¹⁹ ФСО №1. п.12. «Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним»

²⁰ Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

Анализ ликвидности объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	3	4
1.	<p>✓ Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1, в том числе</p> <p><i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1</i></p>	<p><i>Эластичность спроса</i> на данный вид имущества. На основании проведенного анализа рынка и учитывая специализацию объекта оценки, можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p><i>Масштабность.</i> Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Оцениваемый объект имеет умеренный размер площадей, в связи с чем, срок экспозиции для объекта находится в пределах средней ликвидности, и может составлять до 6 месяцев, следовательно, ликвидность объекта оценки средняя.</p> <p><i>Местоположение.</i> Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой, либо отсутствовать вообще. Объекты оценки имеют удобные подъездные пути, но находится в периферийном районе города, коммерческая привлекательность находится на среднем уровне.</p>	<p>Проанализировав влияние озвученных факторов и при незначительной специализации объекта оценки, оценщик пришёл к заключению, что срок экспозиции для объектов оценки составит 6 месяцев, что говорит о его средней ликвидности.</p>

Общие понятия

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования**.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

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

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

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. 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

²¹ ФСО № 7. Глава VI.

собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Использование земельного участка как свободной

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- ✓ при необходимости отдельной оценки участка земли;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Необходимо учесть, что анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос и демонтаж оцениваемых объектов. В рассматриваемом случае снос и демонтаж зданий и сооружений нецелесообразен, так как они представляют собой действующий имущественный комплекс, который приносит Собственнику доход. Таким образом, оцениваемый объект оценки может эксплуатироваться по своему назначению собственником, либо сдаваться в аренду сторонним организациям в том виде, в котором находится на сегодняшний день без проведения строительно-восстановительных работ по капремонту либо реконструкции.

Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.

Использование земельного участка с улучшениями

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- ✓ при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ снос строений;
- ✓ реконструкция или обновление;
- ✓ продолжение использования в текущем состоянии.

Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен.

Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. В этих условиях используется метод качественного анализа²² возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости. Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Таблица 20

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

№ п/п	Параметры	Оценка в баллах		
		(1 – плохо, 2 – удовлетворительно, 3 – хорошо, 4 – отлично)		
		административное	торгово-рыночное	производственно-складское
1	2	3	4	5
1	Общая площадь	4	4	4
2	Объемно-планировочное решение	3	4	1
3	Транспортная доступность	3	3	3
4	Наличие инженерных систем	4	4	4
5	Общее физическое состояние	3	3	1
6	Местоположение	3	3	1
7	Суммарный балл	20	21	14

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности объектов оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по функциональному назначению.

²² Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости», стр. 137, - М.:КНОРУС,2007

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²³

4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки²⁴

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения, используемые в отчете.

Таблица 21

Термины и определения

Термин 1	Определение 2
Цена	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
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 N 2)"
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
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. 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.
Дата определения стоимости объекта оценки	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
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
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

²³ ФСО № 3. п.8(и-к).

²⁴ ФСО № 1. пп.3-10.; ФСО № 2. пп.3-8.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ рыночная стоимость; ✓ инвестиционная стоимость; ✓ ликвидационная стоимость; ✓ кадастровая стоимость.
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 каждая в своих интересах; ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ✓ платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.</p> <p>Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.</p> <p>Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.</p>
Инвестиционная стоимость	<p>Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p>
Ликвидационная стоимость	<p>Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Земельный участок ²⁵	<p>Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.</p>
Объект капитального строительства (ОКС) ²⁶	<p>Объект капитального строительства - может представлять из себя здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек</p>

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

²⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный_участок

²⁶ Статья 1 пункт 10 Градостроительного кодекса РФ

Общие требования к составлению отчета об оценке²⁷

Проведение оценки включает следующие этапы

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

Принципы оценки

- ✓ При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:
- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет об оценке:

- ✓ представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- ✓ выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- ✓ составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете

²⁷ ФСО № 3. Раздел II, п.9.13.

об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Подходы к оценке²⁸

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

²⁸ ФСО №1. п.п.11-20

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки²⁹

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки, данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ³⁰

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Таблица 22

Краткая характеристика подходов к оценке

Наименование подхода	Краткая характеристика метода
1	2
Затратный	<p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><u>Затратный подход преимущественно применяется</u> в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>
Сравнительный	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><u>Сравнительный подход рекомендуется</u> применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p>
Доходный	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых</p>

²⁹ ФСО №1. п.25

³⁰ ФСО №1. пп.22-24

Наименование подхода	Краткая характеристика метода
1	2
<i>подход</i>	<p>доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Доходный подход рекомендуется применять</u>, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.³¹

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 23

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
1.	Затратный подход	метод сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей	Исходные данные, необходимые для реализации метода удельной стоимости единицы затратного подхода получены из указанных в отчете источников. Этих данных вполне достаточно для применения метода, как можно видеть из проведенного расчета, и, поскольку они получены из официальных источников, Оценщик считает эти данные достоверными.
2.	Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	<p>Данные по аналогичным продажам (предложению) достаточны для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.</p> <p>В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p>
3.	Доходный подход	метод капитализации денежного потока доходов	Исходные данные, необходимые для реализации метода капитализации потока доходов получены из указанных в отчете источников. Этих данных достаточно для применения метода, дополнительных данных на рынке найти не удалось, и, поскольку они получены из указанных в заключении источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.

³¹ ФСО №7. п.25

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³²

Таблица 24

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
1	Затратный подход	
1.1.	Определение стоимости прав на земельный участок	
1.1.1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р
1.1.2.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., Том 3
1.1.3.	Методология применения корректировки на местоположение при оценке прав на земельный участок	«Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.
1.1.4.	Методология применения корректировки на общую площадь при оценке прав на земельный участок	«Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)» А.Д. Власов, Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005
1.2.	Определение затрат на замещение/воспроизводство	
1.2.1.	«КО-ИНВЕСТ» (укрупненные показатели стоимости строительства)	<ol style="list-style-type: none"> С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание третье, переработанное и дополненное. В уровне цен на 01.01.2009 г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание третье, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009. – 592 с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО5ИНВЕСТ», 2011. —464с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО7ИНВЕСТ», 2011. —768с. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. для условий строительства в Московской области, Россия. Издание пятое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО4ИНВЕСТ», 2011. —400с.
1.2.2.	Индексы изменения сметной стоимости	Нормативные акты.
1.2.3	Значение прибыли предпринимателя	<ol style="list-style-type: none"> «АНАЛИТИЧЕСКИЙ МЕТОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ В ЗАТРАТНОМ МЕТОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ» Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ); Озеров Е.С. д.т.н., профессор, заведующий кафедрой Экономика и менеджмент недвижимости, Санкт-

³² Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
		<p>Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ), Журнал «Вопросы оценки», №2, 1998.</p> <p>2. «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2</p>
1.3	Определение физического износа и устаревания	
1.3.1.	Нормативный срок жизни зданий и сооружений используемый в рамках затратного подхода	Нормативы Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ)
1.3.2.	Методика определения физического износа	«Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404
1.3.3.	Методика определения внешнего устаревания	«Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета» Карцев П.В. (http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1567)
1.3.4.	Методика определения функционального устаревания	«ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» - Башков В.С. инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.
2.	<i>Сравнительный подход</i>	
2.1.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.	<i>Доходный подход</i>	
3.1.	Поправочные коэффициенты, используемые при оценке стоимости ставки аренды зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.2.	Размер недозагрузки площадей	«Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016г., Том 2
3.3.	Значение операционных расходов	

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³³

4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания за минусом накопленного износа:

$$C_{зп} = C_{зу} + C_{уллуч} \times НИ, \quad (1)$$

где,

- $C_{зп}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;
- $C_{зу}$ - стоимость земельного участка;
- $C_{уллуч}$ - стоимость улучшений;
- НИ - накопленный износ улучшений.

Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
2. Определение рыночной стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

При оценке недвижимости затратным подходом определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- ✓ сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Стоимость воспроизводства - расходы в текущих ценах на строительство точной копии объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральное устаревание, что и у объекта оценки.

Сумма затрат на воспроизводство представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) - расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

³³ ФСО №3. п.13., п.15.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

4.3.1.1. Определение стоимости прав на земельные участки

В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков (ЗУ):

- ✓ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р;

В рамках ниже представленной таблицы, отражены методы, используемые для оценки рыночной стоимости земельных участков в соответствии с, выше перечисленными, Методическими рекомендациями.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.³⁴

Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 25

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
Сравнительный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения).</p> <p>Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>
Доходный подход	метод сравнения продаж	<p>Согласно ст. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.</p> <p>На основании методических рекомендаций по определению</p>

³⁴ФСО №1. п. 7, п. 20; ФСО №3. п.14.;

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		<p>рыночной стоимости земельных участков утвержденных Минимуществом России от 06.03.2002 N 568-р доходный подход включает три метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ метод сравнения продаж ✓ метод выделения ✓ метод распределения <p><i>1. Метод сравнения продаж</i> 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).</p> <p>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).</p> <p>Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.</p> <p>В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p> <p><i>2. Метод выделения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. <p>Информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p> <p><i>3. Метод распределения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки

Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		<p>эффективному использованию.</p> <p>Информации о ценах сделок либо предложения с едиными объектами недвижимости с указанием доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p>
Затратный подход	данный подход не применялся	<p>Рынок купли продажи объекта оценки развит. Таким образом результаты сравнительного подхода наиболее точно отражают рыночную стоимость объекта оценки. В то время как методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом.</p> <p>Исходя из сказанного оценщик отказывается от применения доходного в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

Вывод: Таким образом, Оценщиком принято решение для оценки земельного участка о применении только одного подхода – сравнительного. Исходя из сказанного, согласование результатов подходов не требуется.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- ✓ определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- ✓ определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- ✓ определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- ✓ корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- ✓ обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ✓ физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- ✓ транспортная доступность;

-
- ✓ доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются (при наличии информации):

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

- ✓ права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- ✓ условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
- ✓ условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
- ✓ время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
- ✓ месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- ✓ физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
- ✓ экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
- ✓ характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цены продажи аналогов объекта оценки:

- ✓ в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- ✓ во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение. В рамках отчета используется средневзвешенное значение, т.к. одни аналоги подходят больше, чем другие.

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа продажи/предложения:

- ✓ Обоснование набора ценообразующих факторов. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
- ✓ На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.
- ✓ Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат рыночная стоимость, которая рассчитывается на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
- ✓ Сбор сведений предложений сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги отбираются Оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.
- ✓ По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
- ✓ На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на *цены предложения* с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{СП} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (2)$$

где,

- $C_{СП}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k - количество аналогов;
- C_{Oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;
- W_i - вклад (вес) i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}, \quad (3)$$

где,

- n - количество ценообразующих факт;
- $Ц_i$ - цена i -го аналога;
- $\Delta Ц_{ij}$ - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса i-го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \left| \frac{ЦП_a - РС_a}{ЦП_a} \right|, \quad (4)$$

где,
СП_a - совокупная поправка, %;
ЦП_a - цена предложения аналога, руб.;
РС_a - рыночная стоимость аналога, руб.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{an})}{СП_a}, \quad (5)$$

где,
БД_a - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{an}}, \quad (6)$$

где,
W_i - вес аналога, %.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Основными критериями отбора аналогов являются размеры площадей, расположение в районе, наличие и удобство подъездов и транспортная доступность.

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости, необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. **В качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. общей площади.**

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации

земельных участков:

- ✓ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- ✓ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- ✓ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под коммерческие объекты (магазины, офисы и т. и т.п.) и т.п.

Исходя из сказанного, в ниже представленных таблицах произведен расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.

Таблица 26

Информация по земельному участку «Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1» и объектам аналогам по сравнимым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 2129 кв.м.	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 900 кв.м.	Земельный участок промназначения, площадью 2400 кв.м.
1.2.	Источника информации	-	http://www.beboss.ru/kn/nkz/1827343	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_745599720	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_s_ot._promnaznacheniya_754771059
	Контактный телефон	-	89236359670	89234740808	89236281101
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право аренды на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	Январь 2017г.	Январь 2017г.	Январь 2017г.	Январь 2017г.
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб.	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
	за 1 кв.м., руб.		16 500 000	3 500 000	12 300 000
			7 750	3 889	5 125
2.6.	Разрешенное использование	Под зданием магазина	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.2	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Орджоникидзе, 4	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, Строителей, 18/1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.8.	Коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации
2.9.	Площадь, кв.м.	822,0	2 129,0	900,0	2 400,0
2.9.	Прочее	-	-	-	-

Таблица 27

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки «Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				1
1.1.	Краткое описание	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 2129 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Орджоникидзе, 4	Земельный участок под коммерческую застройку, площадью 900 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, Строителей, 18/1	Земельный участок промназначения, площадью 2400 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а
1.2.	Цена продажи / предложения, руб/кв.м.		7 750,12	3 888,89	5 125,00
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право аренды на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
	Корректировка, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Корректировка, руб.		-1 163	-583	-769
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 587	3 306	4 356
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 587	3 306	4 356
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 587	3 306	4 356
2.4.	Изменение цен во времени	Январь 2017г.	Январь 2017г.	Январь 2017г.	Январь 2017г.
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 587	3 306	4 356
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
	Корректировка, руб.		-639	-321	-423
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 948	2 985	3 933
2.6.	Разрешенное использование	Под зданием магазина	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 948	2 985	3 933
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.2	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Орджоникидзе, 4	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, Строителей, 18/1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а
	Корректировка, %		-28%	-28%	-28%
	Корректировка, руб.		-1 665	-836	-1 101
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4 283	2 149	2 832
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации	Комплексные коммуникации
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4 283	2 149	2 832
2.9.	Площадь, кв.м.	822,0	2 129,0	900,0	2 400,0
	Корректировка, %		11%	0%	11%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, руб.		471	0	312
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4 754	2 149	3 144
2.9.	Прочее	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		4 754	2 149	3 144
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка, %		38,66%	44,74%	38,65%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,16	1,00	1,16
3.3.	Вес аналога, %		34,9%	30,1%	34,9%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		1 659,15	646,85	1 097,26
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 403			
3.6.	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 797 266			

Объяснение оценочных корректировок:

1. Корректировка на вид права³⁵

Объект оценки находится на праве аренды. Объекты аналоги реализуются на праве собственности.

Размер скидок на передаваемые имущественные права, определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 28

Значение скидки на передаваемые имущественные права

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1.	Отношение удельной цены земельных участков в аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

2. Корректировка на условия финансирования

Расчет выполнялся с учетом следующего допущения: условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, аналогично условиям финансирования объектов – аналогов, исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Расчет выполнялся с учетом следующего допущения: ограничения на условия продажи отсутствуют. Условия продажи объекта оценки аналогичны условиям продажи объектов – аналогов, исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени, дату оценки / продажи / предложения к продаже

Существенных ценовых изменений за прошедший период не было. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

5. Корректировка на стоимость продажи / предложения (скидка на уторговывание)

Проведенный анализ рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществлялся по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Также Оценщиком был проведен анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта для Оценщика, в расчетах использовалась информация о свершившихся сделках по цене предложения. Так как по всем сопоставимым объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи необходимо ввести корректировку.

Размер скидок на уторговывание, в зависимости от функционального использования земельного участка, определяется на основании данных ниже представленной таблицы³⁶.

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 142, Том 3

Таблица 29

Значение скидки на уторговывание на земельные участки, в зависимости от функционального назначения

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1.	Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

6. Поправка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты - аналоги относятся к одной и той же категории земель – коммерческая застройка и аналогичное разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Поправка на местоположение³⁷

Если объект оценки и объекты аналоги располагаются в различных территориальных районах, то необходимо ввести корректировку на месторасположение. В данном случае поправка вводится в зависимости от близости к центрам деловой активности, а также с учетом транспортной доступности.

Размер скидок на местоположение, определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 30

Расчет поправки на местоположение для земельных участков под офисно-торговую застройку

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1.	Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
2.	Центры административных районов города	0,90	0,88	0,92
3.	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,78
4.	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,70	0,73
5.	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
6.	Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,70	0,74

В рамках ниже представленных таблиц произведен расчет корректировки на местоположение.

Таблица 31

Расчет поправки на местоположение, для объекта оценки

1	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.2	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Орджоникидзе, 4	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, Строителей, 18/1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а
Характеристика месторасположения	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр

³⁶Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 277, Том 3

³⁷Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 84, Том 3

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Ценность месторасположения относительно столицы	0,72	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки, %		-28%	-28%	-28%

Примечание: пример расчета - (0,72 (объект оценки) / 1,00 (объект аналог) - 1) *100 %

8. Поправка на коммуникации (доступность инфраструктуры)

Объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют доступность к одинаковому объему инфраструктуры. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на общую площадь³⁸

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах, и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных.

Размер скидок на площадь земельного участка, определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 32

Расчет поправки на площадь земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га		Аналог				
		Менее 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	Более 3
Объект оценки	Менее 0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	Более 3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

³⁸Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 176, Том 3

В рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков:

Таблица 33

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемых прав на земельный участок

№ п/п	Наименование земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.	Итого стоимость земельного участка под объектом оценки, (округленно) руб.
1	2	3	4	5
1.	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	822	3 403	2 797 266
	ИТОГО:			2 797 266

Примечание:

- К(№)** - К - колонка таблицы; № - порядковый номер колонки таблицы.
- К(1-3)** - Согласно данных *параграфа 2.2. Отчета.*
- К(4)** - Согласно данных *Таблица 27*
- К(5)** - Формула расчета - $K(4) * K(5)$ площадь земельного участка.

4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство зданий и сооружений

С позиций потенциального покупателя оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости затрат на воспроизводство. Но, при этом, Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете стоимости воспроизводства.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки стоимости затрат на воспроизводство объекта недвижимости:

- ✓ ***Метод сравнительной единицы*** (или метод удельной стоимости). Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м3, 1 м2, 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).
- ✓ ***Метод разбивки по компонентам*** (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
- ✓ ***Метод количественного анализа*** (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете восстановительной стоимости объекта оценки на основе метода сравнительной единицы.

Определение восстановительной стоимости объекта оценки может быть произведено на основании:

- ✓ сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
- ✓ сборников укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС);
- ✓ сборников укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

При оценке предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Формула расчета восстановительной стоимости:

$$BC = O \times C_{БИ} \times ПК \times ИП + ПП + НДС, \quad (7)$$

где,

ВС	-	восстановительная стоимость;
О	-	строительный объем;
С _{БИ}	-	стоимость базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей за единицу строительного объема;
ПК	-	поправочные коэффициенты к стоимости базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей;
ИП	-	индексы пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки;
ПП	-	прибыль предпринимателя;
НДС	-	НДС.

4.3.1.2.1. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы без учета накопленного износа

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) в затратном подходе к оценке недвижимости называется доход на весь капитал, вложенный в девелоперский проект. Размер вложенного (инвестированного) капитала определяется суммой всех издержек, связанных с реализацией проекта (включая маркетинговую подготовку объекта к продаже), а доход на этот капитал (упомянутая прибыль предпринимателя) определяется путем вычитания указанной выше суммы всех издержек, понесенных девелопером, из будущей стоимости этих издержек, полученной процедурой их наращивания (капитализации) с использованием рыночно обоснованной общей нормы отдачи на капитал, вложенный в создание объекта³⁹.

Размер прибыли предпринимателя в зависимости от функционального назначения объекта оценки, определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁴⁰.

Таблица 34

Размер прибыли предпринимателя в зависимости от функционального назначения площадей

№ п/п	Показатель	Значение
1	2	3
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%
2.	Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%
3.	Высококласная торговая недвижимость	24,1%

³⁹ проф., д. т.н. Озеров Е. С. «О прибыли предпринимателя в затратном подходе к оценке недвижимости» - <http://www.pandia.ru/text/77/192/22596.php>

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ II. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 259.

Определение величины восстановительной стоимости объектов оценки

В рамках ниже представленной таблицы произведём определение величины восстановительной стоимости объектов оценки.

Таблица 35

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы без учета накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем		Сборник укрупненных показателей	Значение ед. изм. в базовых ценах по сборнику укрупненных показателей, руб.	Поправочные коэффициенты					Индекс пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки	Коэффициент прибыли предпринимателя	Итого восстановительная стоимость на дату оценки, руб. (с НДС)
		единица измерения	значение			удельный вес	капитальность	климатический район	объем	подвал			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 3665, 1 кв.м, лит.Б	куб.м.	10 649,00	УПВС, сб.33, табл.26	20,30	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	238,00	1,21	79 336 485
2.	Подвал, лит.П	куб.м.	2531	УПВС, сб.33, табл.27	20,30	0,86	1,00	1,08	1,00	1,00	238,00	1,21	16 216 410

Примечание:

- К(№)** - К - колонка таблицы; № - порядковый номер колонки таблицы.
- К(3-4)** - Согласно данных технической документации (Приложение 3.2.)
- К(5-6)** - Выбор укрупненного стоимостного показателя рекомендуется производить следующим образом: в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта принимается решение об использовании показателей приводимых в разделах соответствующего сборника.
- К(7-11)** - При оценке предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Значение корректирующих коэффициентов определяется на основе данных сборников укрупненных показателей стоимости и на основании технических паспортов на объекты оценки.
- К(12)** - Согласно данных *Таблица 36*
- К(13)** - Согласно данных *Таблица 34*
- К(14)** - Формула расчета - (произведение К(4,6-11) умноженное на 1,18 (НДС)).

Расчет индекса пересчета сметной стоимости из базовых цен 1969 года в цены на дату оценки

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	2	3	4
1.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1969 года в базовые цены 1984 года		
1.1.	Индекс изменения сметной стоимости базисного района по категории -	1,18	Определено в соответствии с постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек"
1.2.	Территориальный коэффициент - Кемеровская область	1,02	
1.3.	<i>Итого</i>	<i>1,20</i>	<i>Формула расчета – (стр. 1.1. * стр. 1.2.)</i>
2.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату оценки	198,25	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 августа 2016 г. № КЦ/2016-08ти «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на август 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)»
3.	<i>Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1969 года в базовые цены на дату оценки</i>	<i>238</i>	<i>Формула расчета – (стр. 1.3. * стр. 2.)</i>

4.3.1.2.2. Расчет накопленного износа⁴¹

Полученное значение затрат на воспроизводство следует уменьшить на величину накопленного износа (НИ).

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Устаревание – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: *физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический)*.

Расчет износа объекта оценки проведен **методом разбиения**, основной формулой расчета является:

⁴¹ Экономика недвижимости. С.В. Гриненко. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. (источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm)

$$НИ = (1 - И_{Физ}) \times (1 - У_{Функ.}) \times (1 - У_{Внеш}), \quad (8)$$

где,

- НИ - накопленный износ;
- И_{Физ} - физический износ объекта оценки;
- У_{Функ.} - функциональное (моральное) устаревание объекта оценки;
- У_{Внеш} - внешнее (экономическое) устаревание объекта оценки.

Определение физического износа

Физический износ – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

В ниже представленной таблице отражены методы определения физического износа.

Таблица 37

Описание методов определения физического износа

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика метода
1	2	3
1.	Нормативный	Расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня («Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 ⁴²). В указанных инструкциях даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.
2.	Стоимостной	В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Стоимостной метод применим только при наличии у оценщика проектно-сметной документации на объект оценки.
3.	Экспертных оценок	Отличие от нормативного метода заключается в том, что определение физического износа объекта оценки происходит на основании экспертных оценок (аналогичных используемы в рамках нормативного метода) в целом для всего объекта.
4.	Срока жизни	Исходя из оценочных понятий, характеризующих общий накопленный износ здания с точки зрения времени его эксплуатации, можно утверждать, что физический износ, эффективный возраст и срок экономической жизни находятся в определенном соотношении.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴³

Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта оценки.

⁴² <http://www.bestpravo.ru/sssrgn-gosudarstvo/g2a.htm>

⁴³ ФСО №1. п. 20

Принципы выбора методов определения физического износа

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика метода
1	2	3
1.	Нормативный	Нормативный метод применяется для всех зданий, т.к. данный метод дает наиболее точные результаты в отличии от прочих методов, в связи с расчетом износа в разрезе конструктивных элементов и использовании нормативной методологии применяемой уже не одно десятилетие.
2.	Стоимостной	В рамках настоящего отчета оценщик отказывается от применения данной методологии, т.к. он связан со значительными издержками средств и времени для составления проектно-сметной и дефектовочной документации для конструктивных элементов назданий, а также с отсутствием у оценщика разрешения на проведение данного вида работ. В дальнейшем данный метод не упоминается.
3.	Экспертных оценок	Метод экспертных оценок применяется для следующих видов объектов оценки: <ul style="list-style-type: none"> ✓ для зданий (как основной), по которым отсутствует возможность произвести расчет нормативным методом (например: отсутствие доступа к объекту оценки или его конструктивным элементам); ✓ для сооружений и оборудования, в случае если есть возможность их осмотра на дату оценки. Для сооружений и оборудования данный метод является основным, т.к. он основан на осмотре текущего состояния объекта оценки, его комплектности, возможности дальнейшей эксплуатации.
4.	Срока жизни	Метод срока жизни применяется как дополнительный метод: <ul style="list-style-type: none"> ✓ к нормативному методу по виду объекта оценки - здания; ✓ к методу экспертных оценок по виду объекта оценки - здания, сооружения и оборудование. <p>Метод срока жизни рассчитывается на основании математической модели и не может учитывать особенности технического состояния объекта оценки, поэтому является дополнительным.</p> <p>В случае невозможности применения прочих методов данный метод используется как основной и единственный.</p>

При согласовании результатов полученных в рамках различных методов расчета физического износа, значение весов методов определяется исходя из того является ли метод основным или дополнительным, соответственно на основании экспертных оценок основному методу присваивается больший вес, дополнительному меньший.

На основании описанных выше критериев применимости различных методов оценки физического износа, в ниже представленной таблице указаны методы расчета физического износа, используемые для конкретных объектов оценки.

Таблица 39

Выбор методов используемых методов физического износа

№ п/п	Наименование метода	Вид объекта оценки	Методы определения физического износа		
			Нормативный	Экспертных оценок	Срока жизни
1	2	3	4	5	6
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 3665, 1 кв.м, лит.Б	здание	+	-	+
2.	Подвал, лит.П	подвал	+	-	+

Определение физического износа нормативным методом

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i \times L_i}{100}, \quad (9)$$

где,

- $I_{\text{Физ}}$ - физический износ здания, %;
- I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;
- L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;
- n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

В ниже представленной таблице отражена укрупненная шкала физического износа, применяемая для оценки физического износа конструктивных элементов на основании их визуального осмотра.⁴⁴

Таблица 40

Шкала физического износа

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
1	2	3
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные мелкие дефекты, устранимые при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может проводиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0 – 20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого, капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии	Удовлетворительное	21 – 40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41 – 60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене некоторых из них	Ветхое	61 – 80

⁴⁴ «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа согласно, нормативного метода.

Таблица 41

Расчет физического износа объектов оценки: «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 3665, 1 кв.м, лит.Б» нормативным методом

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физ. износ конструктивного элемента ⁴⁵ , %	Физ. износ конструктивного элемента по отношению ко всему объекту, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты	Железобетонные блоки на свайном основании	8,00%	10,00%	0,80%
2	Стены и перегородки	Кирпич	11,00%	10,00%	1,10%
3	Перекрытия	Ж/б плиты	25,00%	10,00%	2,50%
4	Кровля	Рулонная	6,00%	10,00%	0,60%
5	Полы	Керамическая плитка, бетонный, линолеум	8,00%	25,00%	2,00%
6	Проемы	Пластиковые, филленчатые	17,00%	45,00%	7,65%
7	Отделочные работы	Штукатурка, покраска, витражное остекление	9,00%	45,00%	4,05%
8	Внутренние сан.техн. и электротехнические устройства	Центральное электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, вентиляция	12,00%	45,00%	5,40%
9	Прочие работы	есть	4,00%	10,00%	0,40%
	ИТОГО:		100,00%		24,50%

Таблица 42

Расчет физического износа объектов оценки: «Подвал, лит.П» нормативным методом

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физ. износ конструктивного элемента ⁴⁶ , %	Физ. износ конструктивного элемента по отношению ко всему объекту, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты		8,00%	0,00%	0,00%
2	Стены и перегородки	Железобетонные панели	11,00%	10,00%	1,10%
3	Перекрытия	Ж/б плиты	25,00%	10,00%	2,50%
4	Кровля	0	6,00%	0,00%	0,00%
5	Полы	Бетонные	8,00%	25,00%	2,00%

⁴⁵ Согласно данных **Таблица 40**

⁴⁶ Согласно данных **Таблица 42**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физ. износ конструктивного элемента ⁴⁶ , %	Физ. износ конструктивного элемента по отношению ко всему объекту, %
1	2	3	4	5	6
6	Проемы	Простые	17,00%	40,00%	6,80%
7	Отделочные работы	Покраска	9,00%	45,00%	4,05%
8	Внутренние сан.техн. и электротехнические устройства	Центральное электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация, вентиляция	12,00%	45,00%	5,40%
9	Прочие работы	Лестницы	4,00%	10,00%	0,40%
	ИТОГО:		100,00%		22,25%

Примечание:

Удельный вес определен на основании применяемого в рамках расчета восстановительной стоимости сборника укрупненных показателей стоимости, в скобках указан вид сборника, № номер сборника, № таблицы, № колонки таблицы

Определение физического износа методом срока жизни

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов объекта оценки с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта оценки в целом. Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{XВ}{ФЖ} \times 100\%, \quad (10)$$

где,

- И_{Физ} - физический износ объекта оценки, %;
- XВ - хронологический возраст объекта оценки;
- ФЖ - типичный срок физической жизни объекта оценки.

Общий срок службы зданий и сооружений, их капитальность⁴⁷ определяются долговечностью основных несущих конструкций - фундаментов, стен, перекрытий.

В технически исправном состоянии здания поддерживаются периодическим проведением **текущих и капитальных ремонтов**.

Текущий ремонт зданий бывает **плановый (профилактический)** - для поддержания в технически исправном состоянии конструкций здания и обеспечения их долговечности; **непредвиденный (аварийный)** - по надобности в процессе эксплуатации.

Капитальный ремонт зданий может выполняться выборочно (с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования) или комплексно (с полной заменой конструкций в целом по зданию).

⁴⁷Источник информации - http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Таблица 43

Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
ЗДАНИЯ	
<i>Производственные здания</i>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	100
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65
Здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркаснообшивные и панельные	20
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	15
Сборно-разборные здания:	
каркасно-панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из железобетонных, асбошиферных и деревянных панелей	10
каркасно-панельные и панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	20
Передвижные здания:	
цельнометаллические	15
деревометаллические	10
<i>Непроизводственные здания</i>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
Здания с каменными стенами - из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100
То же, перекрытия деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные, перекрытия железобетонные или деревянные	80
Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами	50
Здания контейнерные, деревянные, каркасные и щитовые, металлические и железобетонные; телефонные кабины	25
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	18
Здания сборно-разборные и передвижные: цельнометаллические, каркасно-панельные, панельные, деревометаллические, камышитовые и прочие облегченные (деревянные телефонные кабины и т.п.)	10
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусовые и столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	18
Киоски, ларьки из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	10
<i>Жилые здания</i>	
Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные); перекрытия железобетонные	140
Здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	125
Здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, крупноблочные и крупнопанельные, смешанные (деревянные и железобетонные)	100
Здания деревянные рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия деревянные	60
Здания сборно-щитовые, каркасные и фахверковые; фундаменты на деревянных ступлях или бутовых столбах; стены каркасные, перекрытия деревянные	30
Здания глинобитные, сырцовые и саманные на деревянных ступлях или бутовых столбах; перекрытия деревянные	20
Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15
СООРУЖЕНИЯ	

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
Гидротехнические сооружения	
Лотки, акведуки, дюкеры каменные, бетонные, железобетонные и металлические	100
Лотки, акведуки и дюкеры деревянные	25
Берегоукрепительные сооружения:	
железобетонные, каменные и бетонные	50
деревянные и хворостяные	15
Водозаборные и водосбросные сооружения, открытые, каменные, бетонные и железобетонные, отстойники и подземные части зданий насосных станций, железобетонные, бетонные и каменные	80
Водоприемники башенные железобетонные, бетонные и каменные; водосливы сифонные, шахтные и трубчатые, а также консольные сбросы, железобетонные шлюзы-регуляторы, мосты-водоводы, быстротоки и перепады, водовыпуски и дюкеры железобетонные, бетонные и каменные	40
Водоприемные сооружения для открытых источников, включая крепление береговой полосы (для водоснабжения)	50
Прочие сооружения	
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погруженными и глубинными насосами	25
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с эрлифтами	25
Резервуары заземленные для чистой воды и нейтральных жидкостей:	
железобетонные	50
кирпичные	30
металлические	30
Водонапорные башни:	
кирпичные и железобетонные	70
металлические	30
деревянные	20
Колодцы:	
деревянные	15
кирпичные	30
железобетонные	60
Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	45
Заборы прочие (деревянные, глинобитные и др.)	15
Теплицы зимние	50
Теплицы весенние	65
Парники	25
Сооружения парков культуры и отдыха, зоопарков, институтов, школ, больниц, санаториев и других бюджетных учреждений и организаций (площадки, дорожки, фонтаны, эстрады, беседки, скульптуры, колоннады, балюстрады, вазы, мостики, лестницы, зеленые театры, киноплощадки, вольеры, клетки и др.):	
деревянные	15
железобетонные, бетонные, кирпичные, асфальтовые и гравийные	30
каменные и металлические	50
ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА	
Устройства электропередачи и связи	
Воздушные линии электропередачи:	
на металлических или железобетонных опорах, напряжение 0,4 - 20 кВ	50
на опорах из пропитанной древесины, на деревянных опорах и на деревянных опорах с железобетонными приставками, напряжение 0,4 - 20 кВ	25
на металлических и железобетонных опорах, напряжение 35 - 220 кВ	45
на деревянных опорах, напряжение 35 - 220 кВ	25
постоянного и переменного тока напряжением 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах	50
на опорах из непропитанной древесины, напряжение 0,4 - 20 кВ	10
Кабельные линии электропередачи, проложенные в земле и под водой	35
Трубопроводы (паропроводы, газопроводы и др.)	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):	

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, года
1	2
керамические	50
железобетонные, бетонные и чугунные	40
асбоцементные	30
Сети водопровода с колодцами, гидрантами и прочим оборудованием (включая водоводы):	
асбоцементные	20
стальные	30
чугунные	70
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных туннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	40
МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ	
Лесонасаждения твердолиственных и хвойных пород (дуб, сосна, лиственница, береза, ясень и др.)	70
Лесонасаждения быстрорастущих пород (тополь, клен ясенелистый, белая акация, вяз мелколистный и др.)	40

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа согласно используемого метода.

Таблица 44

Расчет физического износа объектов оценки методом срока жизни

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Срок службы	Год оценки	Физический возраст	И _{Физ}
1	2	3	4	5	6	7
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б,П, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	2008	100	2017	9	8,00%

Примечание:

- К(3) - Согласно данных технической документации (Приложение 3.2.)
- К(4) - Согласно данных **Таблица 43**.
- К(5) - Согласно данных технического задания на оценку.
- К(6) - Формула расчета - (К(5) - К(3)).
- К(7) - Формула расчета - (К(6) / К(4)).

Согласование значений физического износа полученных в рамках разных методов расчета

Для целей согласования оценщик применяет следующие значения весовых коэффициентов для различных методов расчета физического износа:

- ✓ Если в рамках оценки физического износа объекта оценки использовался один метод расчета, то данному методу присваивается значение равное «1,0»;
- ✓ 67% - нормативному методу, присвоен номер вероятности реализации - «1», как наиболее вероятному сценарию развития событий, (Формула расчета: $0,67 = (3-1) / 3$);
- ✓ 33 % - методу срока жизни, присвоен номер вероятности реализации - «2», как менее вероятному сценарию развития событий (Формула расчета: $0,33 = (3-2) / 3$);

Согласование результатов расчета физического износа, полученных в различными методами, отражено в ниже представленной таблице.

Таблица 45

Согласования значения физического износа полученного в рамках различных методов расчета

№ п/п	Наименование метода	Нормативный		Экспертных оценок		Срока жизни		Согласованное значение физического износа, %
		Значение по методу, %	Удельный вес метода	Значение по методу, %	Удельный вес метода	Значение по методу, %	Удельный вес метода	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 3665, 1 кв.м, лит.Б	24,5%	0,7	-	-	8,0%	0,3	19,6%
2.	Подвал, лит.П	22,3%	0,7	-	-	8,00%	0,3	18,0%

Примечание:

- К(3) - Согласно данных *Таблица 41, Таблица 42*
К(7) - Согласно данных *Таблица 44*.
К(9) - Формула расчета - $(K(3)* K(4) + K(7)* K(8))$.

Определение функционального (морального) устаревания

Функциональное устаревание связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание, как и физический износ, делится на устранимый и не устранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

Функциональное устаревание – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

- ✓ Устранимое Функциональное устаревание:
 - требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
 - требующие замены старого элемента новым;
 - вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.
- ✓ Неустраняемое Функциональное устаревание:
 - вызванное недостатком какого-либо элемента;
 - вызванное избыточной достаточностью.

Объемно-планировочное и конструктивное решения объектов оценки соответствуют современным стандартам, включая неотделимое оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объектов в соответствии с его текущим/предполагаемым использованием. Объекты соответствуют современным нормам и требованиям по эксплуатации подобных объектов, следовательно, функциональное устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).

Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое/ внешнее устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в

регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) в отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- ✓ изменение ситуации на рынке;
- ✓ местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- ✓ изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Многие эксперты сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

В ходе анализа внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий, признаков внешнего (экономического) устаревания не установлено, следовательно, внешнее устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).

4.3.1.2.3. Расчет стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа

В ниже представленной таблице указан расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа.

Таблица 46

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Заграты на воспроизводство/за мещение, руб.	Накопленный износ и устаревания объекта оценки, %				Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа и устаревания, руб.
			Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее (экономическое) устаревание	Коэффициент накопленного износа и устаревания	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 3665,1 кв.м, лит.Б	79 336 485	19,6%	0,0%	0,0%	0,80	63 469 188
2.	Подвал, лит.П	16 216 410	18,0%	0,0%	0,0%	0,82	13 297 456
	Итого:	95 552 895					76 766 644

Примечание:

К(3) - Согласно данных *Таблица 35*.

К(4) - Согласно данных *Таблица 45*.

К(7) - Формула расчета - $(1 - K(4)) - (1 - K(5)) - (1 - K(6))$.

К(8) - Формула расчета - $(K(3) * K(7))$.

4.3.1.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

В ниже представленной таблице отражен итоговый расчет в рамках затратного подхода.

Таблица 47

Расчет итоговой стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость прав на земельный участок (с НДС), руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа и устаревания, руб. (с НДС)	Итого стоимость объекта оценки согласно затратному подходу, руб. (с НДС)
1	2	3	4	5
1.	Единый комплекс недвижимости, включающий в себя:			79 563 910
1.1.	<i>Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>		76 766 644	
1.2.	<i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>	2 797 266		

Примечание:

- К(3) - Согласно данных **Таблица 33.**
- К(5) - Согласно данных **Таблица 46**
- К(7) - Формула расчета - (К(3) + К(4)).

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, составляет: 79 563 910 (Семьдесят девять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи девятьсот десять) рублей, с НДС

4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Метод сравнения продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на *цены предложения* с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;

✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{СП} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (11)$$

где,

- $C_{СП}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k - количество аналогов;
- C_{Oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;
- W_i - вклад (вес) i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}, \quad (12)$$

где,

- n - количество ценообразующих факт;
- $Ц_i$ - цена i -го аналога;
- $\Delta Ц_{ij}$ - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса i -го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \left| \frac{ЦП_a - РС_a}{ЦП_a} \right|, \quad (13)$$

где,

- $СП_a$ - совокупная поправка, %;
- $ЦП_a$ - цена предложения аналога, руб.;
- $РС_a$ - рыночная стоимость аналога, руб.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{an})}{СП_a}, \quad (14)$$

где,

- $БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{an}}, \quad (15)$$

где,
 W_i - вес аналога, %.

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено **в разделе 4.2. Отчета.**

Согласно **ФСО № 7 п.22**, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в разделе 3.2. Настоящего отчета.

Исходя из выше сказанного, в ниже представленных таблицах, произведен расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям, в части объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 806 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Авиаторов пр-кт, 108А	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1239 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул Циолковского, 11	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1758 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Заводской, ул Ярославская, 156б, корп.2
1.2.	Источника информации		https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_806m_819050754	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1239_m_837472686	http://www.rosreal.ru/Novokuznecck/kommercheskaja/302067
	Контактный телефон	-	89236281101	89137659050	89645744093
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
	за объект, руб. (с НДС)		38 000 000	68 000 000	61 473 600
	за 1 кв.м., руб. (с НДС)		47 146	54 883	34 968
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Авиаторов пр-кт, 108А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул Циолковского, 11	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Заводской, ул Ярославская, 156б, корп.2
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м..	3 665,10	806,0	1239,0	1758,0

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
2.11.	Этаж/этажность	4 этажа, подвал	2 этажа, цоколь	1 этаж	4 этажа, подвал
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный			
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
2.14.	Тип здания/помещения	Здание	Здание	Встроенное	Здание
2.15.	Прочее	-	-	-	-

Таблица 49

Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1» методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 806 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Авиаторов пр-кт, 108А	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1239 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул Циолковского, 11	право собственности на объект, функциональное назначение: торговое, общей площадью 1758 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Заводской, ул Ярославская, 156б, корп.2
1.2.	Цена продажи / предложения		47 146	54 883	34 968
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>47 146</i>	<i>54 883</i>	<i>34 968</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		47 146	54 883	34 968
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		47 146	54 883	34 968
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		47 146	54 883	34 968
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Корректировка, руб.		-4 809	-5 598	-3 567
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		42 337	49 285	31 401
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		42 337	49 285	31 401
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Авиаторов пр-кт, 108А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул Циолковского, 11	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Заводской, ул Ярославская, 156б, корп.2
	Корректировка, %		0%	-5%	0%
	Корректировка, руб.		0	-2 464	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		42 337	46 821	31 401
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		42 337	46 821	31 401
2.9.	Площадь, кв.м..	3 665,10	806	1 239	1 758

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Корректировка, %		-10%	-6%	-2%
	Корректировка, руб.		-4 234	-2 809	-628
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		38 103	44 012	30 773
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		-14%	-14%	-14%
	Корректировка, руб.		-5 334	-6 162	-4 308
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
2.11.	Этаж/этажность	4 этажа, подвал	2 этажа, цоколь	1 этаж	4 этажа, подвал
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный			
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
2.14.	Тип здания/помещения	Здание	Здание	Встроенное	Здание
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
2.15.	Прочее	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		32 769	37 850	26 465
3.	Согласование полученных результатов				

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
3.1.	Совокупная поправка, %		30,5%	31,0%	24,3%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,02	1,00	1,28
3.3.	Вес аналога, %		31%	39%	30%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		10 158	14 762	7 940
3.4.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м., руб. (с НДС)	32 860			
3.4.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (с НДС), руб.	120 435 186			
3.5.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (без НДС), руб.	102 063 717			

Объяснение оценочных характеристик:

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объектов оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

5. Корректировка на цену продажи / предложения

Проведенный анализ рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществлялся по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Также Оценщиком был проведен анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта для Оценщика, в расчетах использовалась информация о свершившихся сделках по цене предложения. Так как по всем сопоставимым объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена продажи необходимо ввести корректировку.

Размер скидок на уторговывание, в зависимости от функционального использования объектов оценки, определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁴⁸.

Таблица 50

Значение скидки на уторговывание на коммерческой недвижимости в зависимости от функционального назначения

№ п/п	Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1	2	3	4	5
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 299

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки, как и объекты аналоги, имеют одинаковый тип разрешенного использования. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на адрес (местоположение)

Корректировка на местоположение производится на основе метода экспертных оценок. Основу метода составляет субъективное решение Оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30% ⁴⁹.

Метод экспертных оценок предлагается базировать на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой и сравниваемой недвижимости с точки зрения их местоположения.

Таблица 51

Критерии оценки месторасположения

Параметр местоположения	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Проходимость	Пешеходный трафик			
Проезжаемость	Автомобильный трафик			
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное			
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия			
Линия местоположения	Присутствуют, отсутствуют			

На основе нашего профессионального опыта предлагается следующая градация процентной поправки в зависимости от числа баллов:

Таблица 52

Значения корректировки в зависимости от числа баллов

Разница в баллах	Процентная корректировка	Примечание по местоположению
от 0 до 2	0%	Сопоставимо
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно лучше/хуже
более 8	(-15% или +15%)	Очень значительно лучше/хуже

Для анализа были выбраны следующие факторы:

- **Проходимость** - фактор, оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов.
- **Проезжаемость** - фактор, также оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов (оценивая интенсивность транспортного потока).
- **Качество подъезда** - характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.
- **Удаленность от центра города** - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющих личного транспорта.

⁴⁹ Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.

- **Линия местоположения** - характеризует близость расположения объекта относительно красной линии (в градостроительстве красная линия обозначает условную границу, отделяющую территорию улиц, проездов, магистралей и площадей от территорий, предназначенных под застройку, которая может осуществляться как по красной линии, так и с отступом от неё).

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются,

После суммирования баллов по всем параметрам, выводится разница между суммарным баллом объекта оценки и объектом-аналогом, чем меньше эта разница, тем более точно объект-аналог соответствует объекту оценки и тем меньшей процентной корректировки он требует. Если разница в баллах положительная, то требуется положительная процентная корректировка к объекту-аналогу, если разница в баллах отрицательная, то требуется отрицательная процентная корректировка к объекту-аналогу.

Расчет комплексной корректировки на местоположение для объектов представлен в таблицах ниже:

Таблица 53

Расчет поправки на местоположение, для объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

Параметры	Критерии	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
1	2	3	4	5	6
Месторасположения		Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Авиаторов пр-кт, 108А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул Циолковского, 11	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Заводской, ул Ярославская, 156б, корп.2
Проходимость	Пешеходный трафик	3	4	4	3
Проезжаемость	Автомобильный трафик	4	4	4	3
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное	3	3	3	3
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия	1	1	4	1
Наличие парковочных мест	Присутствуют, отсутствуют	3	3	3	3
Сумма баллов		14	15	18	13
Разница в баллах (разница в баллах между объектом оценки и объектом-аналогом)			-1	-4	1
от 0 до 2	0%	Сопоставимо	0%		0%
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже		-5%	
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно			

Параметры	Критерии	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
1	2	3	4	5	6
		<i>лучше/хуже</i>			
<i>более 8</i>	<i>(-15% или +15%)</i>	<i>Очень значительно лучше/хуже</i>			
Характеристика месторасположения			Сопоставимо	Не значительно хуже	Сопоставимо
Итоговая корректировка			0%	-5%	0%

8. Корректировка на коммуникации

Объекты оценки, как и объекты аналоги имеют аналогичные коммуникации. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Если площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта находятся в разных площадных сегментах, необходимо введение корректировки на площадь. Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵⁰.

Таблица 54

Значение корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Площадь, кв. м.	Общая площадь (фактор масштаба)							
	Аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,14	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

10. Корректировка на техническое состояние/состояние отделки

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵¹.

Таблица 55

Значение корректировки на текущее состояние торгово-офисного объекта

№ п/п	Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
1	2	3	4	5
1.	Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 131

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 183

11. Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, также как и объекты-аналоги №№1,3. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется. Объект – аналог №2 является встроенным объектом, расположенным на первом этаже, что также не является основанием для введения корректировки.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объект оценки имеет отдельный вход, так как является отдельно стоящим зданием, объекты-аналоги также имеют отдельный вход. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты - аналоги имеют сопоставимую конструктивность (капитальность). Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

14. Корректировка на тип здания/помещения⁵²

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, также как и объекты-аналоги №№1,3. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется. Объект – аналог №2 является встроенным помещением, однако, имеет земельный участок на прилегающей территории, соответственно корректировка не применяется.

В ниже представленной таблице отражены итоги вышеприведённых в рамках сравнительного подхода расчетов.

Таблица 56

Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м./руб. (с НДС)	Стоимость 1 кв.м./руб. (без НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подхода руб. (с НДС)	Стоимость объекта оценки согласно подхода руб. (без НДС)
1	2	4	5	6	7
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	32 860	27 847	120 435 186	102 063 717

4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 21 ФСО-1). На

⁵² Справочник оценщика недвижимости».ТОМ 2.Издание четвертое. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 145

развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Существует два подхода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти подходы:

- ✓ капитализация дохода;
- ✓ дисконтирование потоков денежных средств.

Выбор метода капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

Ст. 21 ФСО-1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации является иной математической формой для суммы ряда равных по величине или закономерно изменяющихся платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки, поскольку согласно ст. 20 ФСО-1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Капитализация является таким частным случаем, когда:

- ✓ поток доходов неизменен или меняется равномерно и предсказуемо;
- ✓ известно состояние имущества на конец анализа.

В этом случае капитализация математически является выражением для суммы ряда дисконтированных платежей.

Исходя из анализа имеющейся информации об объектах оценки, оценщик делает вывод, что доходы от эксплуатации объектов недвижимости имеют равномерный и ритмичный среднегодовой характер, исходя из сказанного, оценщик принимает решение об использовании в рамках доходного подхода метода капитализации дохода.

Расчет стоимости методом капитализации дохода производим по формуле:

$$C_{дп} = \frac{ЧОД}{СК}, \quad (16)$$

где,

- $C_{дп}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода;
- ЧОД - чистый операционный доход;
- СК - ставка капитализации.

4.3.2.1. Расчет чистого операционного дохода

Расчет **чистого операционного дохода (ЧОД)** начинается с расчета **потенциального валового дохода (ПВД)**, представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы. Расчет ПВД требует от оценщика знания рынка аренды, к которому относится

оцениваемое имущество. Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

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

То есть **ПВД** оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. Оценщик должен проводить сравнение оцениваемого имущества с другими аналогичными, сдаваемыми в аренду объектами собственности и делать поправки на различия между ними. Если объекты сходны за исключением одного или нескольких существенных компонентов, то поправки (корректировки) можно рассчитывать на основе рыночных данных. Когда же величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

$$\text{ПВД} = \text{П} \times \text{Са}, \quad (17)$$

где,

- П - площадь, сдаваемая в аренду;
- Са - арендная ставка за 1 квадратный метр, без учета НДС;

Однако, полученный расчетным путем **ПВД** может быть изменен из-за вакансий (недозагруженности) объекта собственности, недосбора арендной платы. То есть оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение **ПВД** на величину потерь дает величину **действительного валового дохода (ДВД)**, который определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \%_{\text{потерь}}), \quad (18)$$

где,

- $\%_{\text{потерь}}$ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

Размер недозагрузки площадей определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵³.

Таблица 57

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду коммерческой недвижимости в зависимости от функционального назначения и класса помещений

№ п/п	Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
1	2	3	4	5
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Оценщик при проведении оценки ставки аренды обязан использовать затратный, сравнительный доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.⁵⁴ Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта оценки.

⁵³«Справочник оценщика недвижимости» ТОМ II. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Том II. Нижний Новгород 2016г.. стр.215

⁵⁴ФСО №1. п. 7, п. 20; ФСО №3. п.14.;

Таблица описания подходов и выбор методов оценки ставки аренды

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
Затратный подход	данный подход не применялся	Рынок продажи объектов подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать стоимость объекта оценки исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода) с наибольшей степенью достоверности получаемых результатов.
Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете. Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета. В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.
Доходный подход	данный подход не применялся	При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Целью настоящего расчета является определение арендной ставки, которая в дальнейшем будет являться доходом, следовательно, применение доходного подхода для применения нелогично.

Для оценки рыночной стоимости ставки аренды для объекта оценки был проведен анализ предложений по аренде аналогичных площадей, объекты аналоги подбирались исходя из нижеследующих критериев:

Торгово-офисные площади:

1. Месторасположение: центр, периферия.
2. Состояние объекта: хорошее.
3. Доступность к транспортным магистралям: хорошая.

Ниже в таблицах представлен произведенный расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Информация по объекту оценки и объектам аналогам «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью до 12600 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, пр.Архитекторов, 14А	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Записовцев пр-кт, 10
1.2.	Источника информации		https://www.avito.ru/novokuznetk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_olimpiyskaya_24_199679623	http://parus-novokuzneck.beboss.ru/	https://www.avito.ru/novokuznetk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_m_816834827
	Контактный телефон	-	89039400602	8(3843)920901	83843535898
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, арендопригодная площадь со вспомогательными помещениями
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
2.5.	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб. в месяц (с НДС)	рыночные	предложение	предложение	предложение
			576	1 132	833
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, пр.Архитекторов, 14А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Записовцев пр-кт, 10
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м..	3665,1	12,0	до 12600	12,0
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
2.11.	Коммунальные услуги	входят в стоимость	входят в стоимость	входят в стоимость	входят в стоимость

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.12	Этаж/этажность	4 этажа, подвал	1 этаж	3 этажа	1 этаж
2.13	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа
2.14	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
2.15	Тип здания/помещения	здание	встроенное	здание	встроенное
2.16	Прочее	-	-	-	-

Таблица 60

Расчет ставки аренды для объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью до 12600 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, пр.Архитекторов, 14А	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: торговое, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Запсибовцев пр-кт, 10
1.2.	Цена продажи / предложения		576,00	1 132,00	833,00
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>576,00</i>	<i>1 132,00</i>	<i>833,00</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>576,00</i>	<i>1 132,00</i>	<i>833,00</i>
2.3.	Условия продажи	типичные, аренднопригодная площадь со	типичные, аренднопригодная площадь со	типичные, аренднопригодная площадь со	типичные, аренднопригодная площадь со

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
		вспомогательными помещениями	вспомогательными помещениями	вспомогательными помещениями	вспомогательными помещениями
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		576,00	1 132,00	833,00
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.	январь 2017г.
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		576,00	1 132,00	833,00
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-2,0%	-2,0%	-2,0%
	Корректировка, руб.		-11,52	-22,64	-16,66
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		564,48	1 109,36	816,34
2.6.	Разрешенное использование	торговое	торговое	торговое	торговое
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		564,48	1 109,36	816,34
2.7.	Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, пр.Архитекторов, 14А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Запсибовцев пр-кт, 10
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		564,48	1 109,36	816,34
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		564,48	1 109,36	816,34
2.9.	Площадь, кв.м..	3 665,10	12	до 12600	12
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		564,48	1 109,36	816,34

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.10	Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		-14%	-14%	-14%
	Корректировка, руб.		-79,03	-155,31	-114,29
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.11	Коммунальные услуги	входят в стоимость	входят в стоимость	входят в стоимость	входят в стоимость
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.12	Этаж/этажность	4 этажа, подвал	1 этаж	3 этажа	1 этаж
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.13	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа	наличие отдельного входа
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.14	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.15	Тип здания/помещения	здание	встроенное	здание	встроенное
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
2.16	Прочее	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		485,45	954,05	702,05
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка		15,72%	15,72%	15,72%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00
3.3.	Вес аналога, %		25%	45%	30%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		121	429	211
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (с НДС)	761			
3.6.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (без НДС)	645			

Объяснение оценочных корректировок:

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве аренды на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объектов оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Объекты оценки, как и объекты - аналоги имеют типичные, арендопригодные площади со вспомогательными помещениями. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объектов оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Так как по всем сопоставимым объектам-аналогам имеется информация о стоимости предложения, а по объекту оценки искомой является фактическая цена аренды необходимо ввести корректировку. Размер скидок на уторговывания составляет в среднем 2%, согласно данным риэлтерских компаний⁵⁵.

6. Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты аналоги, относятся к торговым площадям. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на адрес (местоположение)

Корректировка на местоположение производится на основе метода экспертных оценок. Основу метода составляет субъективное решение Оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%⁵⁶.

⁵⁵ [http://sfo.spr.ru/novokuznetsk-i-novokuznetskiy-rayon/stroitelstvo-i-ndvizhimost/agentsvta-ndvizhimosti/](http://sfo.spr.ru/novokuznetsk-i-novokuznetskiy-rayon/stroitelstvo-i-nedvizhimost/agentsvta-ndvizhimosti/)

⁵⁶ Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.

Метод экспертных оценок предлагается базировать на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой и сравниваемой недвижимости с точки зрения их местоположения.

Таблица 61

Критерии оценки месторасположения

Параметр местоположения	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Проходимость	Пешеходный трафик			
Проезжаемость	Автомобильный трафик			
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное			
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия			
Линия местоположения	Присутствуют, отсутствуют			

На основе нашего профессионального опыта предлагается следующая градация процентной поправки в зависимости от числа баллов:

Таблица 62

Значения корректировки в зависимости от числа баллов

Разница в баллах	Процентная корректировка	Примечание по местоположению
от 0 до 2	0%	Сопоставимо
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно лучше/хуже
более 8	(-15% или +15%)	Очень значительно лучше/хуже

Для анализа были выбраны следующие факторы:

- **Проходимость** – фактор, оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов.
- **Проезжаемость** – фактор, также оценивающий объект с точки зрения потенциальных клиентов (оценивая интенсивность транспортного потока).
- **Качество подъезда** – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.
- **Удаленность от центра города** – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющими личного транспорта.
- **Линия местоположения** – характеризует близость расположения объекта относительно красной линии (в градостроительстве красная линия обозначает условную границу, отделяющую территорию улиц, проездов, магистралей и площадей от территорий, предназначенных под застройку, которая может осуществляться как по красной линии, так и с отступом от неё).

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются. После суммирования баллов по всем параметрам, выводится разница между суммарным баллом объекта оценки и объектом-аналогом, чем меньше эта разница, тем более точно объект-аналог соответствует объекту оценки и тем меньшей процентной корректировки он требует. Если разница в баллах положительная, то требуется положительная процентная корректировка к объекту-аналогу, если разница в баллах отрицательная, то требуется отрицательная процентная корректировка к объекту-аналогу.

Расчет комплексной корректировки на местоположение для объектов представлен в таблице ниже:

Таблица 63

Расчет поправки на местоположение, для объекта оценки «Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1»

Параметры	Критерии	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
1	2	3	4	5	6
Месторасположение		Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, пр.Архитекторов, 14А	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Записовцев пр-кт, 10	Кемеровская область, г.Новокузнецк, р-н Новоильинский, Олимпийская 24
Проходимость	Пешеходный трафик	3	3	3	3
Проезжаемость	Автомобильный трафик	4	2	4	3
Качество подъезда	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное	3	3	3	3
Удаленность от центра города	Центр, периферия, отдаленная периферия	1	1	1	1
Наличие парковочных мест	Присутствуют, отсутствуют	3	3	3	3
Сумма баллов		14	12	14	13
Разница в баллах (разница в баллах между объектом оценки и объектом-аналогом)			0%	0%	0%
от 0 до 2	0%	Сопоставимо			
от 3 до 5	(-5% или +5%)	Не значительно лучше/хуже			
от 6 до 8	(-10% или +10%)	Значительно лучше/хуже			
более 8	(-15% или +15%)	Очень значительно лучше/хуже	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Характеристика месторасположения			0%	0%	0%
Итоговая корректировка			0%	0%	0%

8. Корректировка на коммуникации

Объекты оценки, как и объекты - аналоги имеют аналогичные коммуникации. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Объект оценки представляет собой здание магазина, соответственно аренда площадей может производиться частями, также вся площадь магазина, объекты-аналоги являются частями торговых площадей в зданиях магазина. Исходя из сказанного, корректировка для объектов - аналогов относительно объектов оценки не требуется.

10. Корректировка на техническое состояние/состояние отделки

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы⁵⁷.

Таблица 64

Значение корректировки на ограничение доступа

№ п/п	Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
			4	5
1	2	3	4	5
1.	Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

11. Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки представляет собой здание магазина, соответственно аренда площадей может производиться как на первом, так и последующих этажах, объекты-аналоги являются торговыми площадями в зданиях магазина на первых этажах. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объект оценки имеет отдельный вход, также как и объекты-аналоги. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют схожую капитальность зданий. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

14. Корректировка на тип здания/помещения

Анализ рынка показал, что арендная ставка отдельно стоящих зданий и встроенных находится в одном ценовом диапазоне, поэтому Оценщиком было принято решение, не вводить данную корректировку.

Далее необходимо определить аренднопригодную площадь единого объекта недвижимости. Размер аренднопригодных площадей принимается равный общей площади объекта капитального строительства, т.к. при определении арендной ставки объектов капитального строительства были подобраны аналоги, включающие в себя как полезную площадь, так и вспомогательные помещения. Таким образом, коэффициент полезных площадей равняется «1».

⁵⁷ «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 183

Исходя из сказанного, в рамках ниже представленных таблиц произведем расчет величины действительного валового дохода для единого объекта недвижимости, согласно выбранной методологии оценки.

Таблица 65

Расчет ПВД и ДВД для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Коэффициент полезных площадей	Арендопригодная площадь, кв.м.	Ставка за 1 кв.м./руб. в месяц (без НДС)	Потенциальный валовый доход, руб. (без НДС)	Коэффициент недополучения дохода	Действительный валовый доход, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	3 665,1	1,00	3 665,1	645	28 367 874	0,88	24 963 729
2.	Итого							24 963 729

Примечание:

- К(3)** - Источник данных – раздел «Описание объекта оценки»
- К(4)** Коэффициент полезных площадей равен 1, т.к. объекты капитального строительства и подобранные объекты аналоги включают в себя полезную площадь и вспомогательные помещения.
- К(5)** - Формула расчета - (К(3) * К(4)).
- К(6)** - Источник данных- таблицы «Расчет арендной ставки»
- К(7)** Формула расчета - (К(5) * К(6) * 12 месяцев).
- К(8)** Процент недозагрузки равен 12,3%
- К(9)** - Формула расчета - (К(7) * К(8)).

Для получения ЧОД проводится анализ расходов. Расходы владельца представляют собой *текущие расходы (ТР)*, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Размер расходов на содержание недвижимости определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. В первую очередь берутся данные о фактических расходах собственника, если оценщику собственником предоставлена данная информация.
2. Если оценщику не предоставлена информация о фактических расходах, то оценщик в рамках расчетов принимает расчетные величины расходов, алгоритм определения которых представлен ниже по тексту.

Текущие расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы (*УПР*);
- ✓ условно-переменные (операционные) расходы (*ОР*);
- ✓ расходы на замещение, или резервы (*РНЗ*).

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- ✓ *налог на имущество (ННИ)* – 2,2% от налогооблагаемой базы, для целей оценки базой для налога на имущество являются данные сравнительного подхода без учета НДС, так как данные по остаточной стоимости отсутствуют.
- ✓ *годовая арендная плата за земельный участок* – для Кемеровской области определяются согласно постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 05.02.2010г. №47 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Кемеровской области». Согласно данному постановлению размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле⁵⁸:

$A = KС \times Kв \times Kу \times Kк \times Kи \times Kп \times Kпр$, где:

- ✓ *A* - размер арендной платы;
- ✓ *КС* - кадастровая стоимость земельного участка - **2 527 863,72 руб⁵⁹**; ;
- ✓ *Кв* - коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка – **0,015** (Приложение N 10 постановления №47 от 05.02.2010г);
- ✓ *Ку* - коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка – **0,5** (Приложение N 10 постановления №47 от 05.02.2010г);
- ✓ *Кк* - коэффициент, учитывающий особые категории арендаторов – **1** (Приложение N 10 постановления №47 от 05.02.2010г);
- ✓ *Ки* - произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции – **1,908**;

Коэффициент, учитывающий уровень инфляции:

- на 2010 год в размере 1,1;

⁵⁸ <http://docs.cntd.ru/document/990309922>

⁵⁹ <http://maps.rosreestr.ru/>

- на 2011 год в размере 1,065;
 - на 2012 год в размере 1,06;
 - на 2013 год в размере 1,055;
 - на 2014 год в размере 1,05;
 - на 2015 год в размере 1,075;
 - на 2016 год в размере 1,129.
- ✓ Кп - коэффициент, применяемый для расчета арендной платы за земельные участки, используемые субъектами малого и среднего предпринимательства, попадающими под категории, установленные статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", $Kп = 0,97$;
- ✓ Кпр - коэффициент перехода (в случае если размер арендной платы, рассчитанный по результатам государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Кемеровской области, утвержденной решением комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области от 25.11.2015 N 4-2/3904, превышает более чем в 1,129 раза размер арендной платы, рассчитанный в 2015 году от кадастровой стоимости) – **1** в рамках настоящего отчета, так как данных по изменению кадастровой стоимости у оценщика нет.

Таким образом, $A=2\ 527\ 863,72\ руб*0,0515*0,5*1,0*097*1,908*1,0 = 120\ 471\ руб.$

- ✓ *затраты на страхование (ЗнС)* – согласно данным страховых компаний (**Таблица 66**) тариф для объектов недвижимости (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,05% (для I группы капитальности) до 0,5 % (для IV группы капитальности). Для целей оценки базой для страхового тарифа в размере 0,1 % являются данные сравнительного подхода без учета НДС.

Таблица 66

Страховые компании

Наименование	Адрес	Телефон
1	2	3
Страховая компания «АльфаСтрахование»	654000, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 28а, 3 этаж, оф. 9	+7 3843 46-52-62, +7 3843 20-02-62
Страховая компания «ВСК»	г. Новокузнецк, Ермакова пр-т, 9А	(3843) 45-57-65, 45-12-37
Страховая компания «Ингосстрах»	654005, Кемеровская область, г. Новокузнецк, Орджоникидзе ул 24	+73843323694
Страховая компания «Росгосстрах»	Кемеровская обл, Новокузнецк г, Н.С.Ермакова пр-кт, д. 3	(3843)602199
Страховая компания «УралСиб»	г. Новокузнецк, ул. Пирогова, 32	+79832125707

К условно-переменным (операционным)(ОП) относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Условно-переменными расходами являются:

- ✓ Расходы на обслуживание (услуги связи, охрана, противопожарная система, лифт и т.п.)
- ✓ Коммунальные платежи (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, вывоз мусора, дератизация и т.п.)
- ✓ Расходы на управление (зарплату обслуживающему персоналу, а также связанные с ними налоги);

Размер операционных расходов определяется в соответствии с данными заказчика, при наличии этих данных, либо при отсутствии таковых данных на основании данных ниже представленной таблицы⁶⁰. Для расчетов применяются значения по активному рынку. (рассчитывается в размере 17,9% от потенциального валового дохода).

Таблица 67

Значение процента операционных расходов в зависимости от функционального назначения площадей. Не активный рынок.

№ п/п	Показатель	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода		
		Среднее	Доверительный интервал	
1	2	3	4	5
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов (обычно к таким компонентам относят кровлю, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру, замена мебели, телефонной системы). В расчете подразумевается, что деньги на это резервируются, хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают. Если владелец планирует замену изнашивающихся компонентов в течение срока владения, то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом (рассчитывается в размере 1% от действительного валового дохода).

Подводя итог выше сказанному следует, что прогнозируемый **ЧОД** определяется посредством уменьшения **ДВД** на величину **ТР**. Таким образом, **ЧОД** определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - \text{ТР}) \quad (19)$$

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет **ЧОД** для объектов оценки.

⁶⁰ «Справочник оценщика недвижимости» ТОМ II. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.. Нижний Новгород 20146 г., стр. 229

Расчет чистого операционного дохода единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Месторасположение	Действительный валовой доход, руб. (без НДС)	Текущие расходы, руб. (без НДС)					Чистый операционный доход, руб.
				Условно - постоянные расходы			Условно - переменные (операционные) расходы		
				Налог на имущество	Годовой размер арендной платы на зем.участок	Затраты на страхование	Операционные расходы	Расходы на замещение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	24 963 729	2 245 402	120 471,00	102 064	5 077 849	249 637	17 168 306
2.	Итого								17 168 306

Примечание:

- К(4)** - Источник данных *Таблица 65 –К(9)*.
К(5) - Источник данных –расчетно: формула расчета – ((СП/1,18*2,2%).
К(6) - Источник данных – расчет приведен выше по тексту
К(7) - Формула расчета –*Таблица 56* без НДС* 0,1 %).
К(8) - Формула расчета - *Таблица 65* (ПВД) * *Таблица 67 К(3)*
К(9) - Формула расчета – (К(4)* 1 %)
К(12) - Формула расчета – (К(3) – К(4) – К(5) – К(6) – К(7) – К(8) – К(9) – К(10)).

4.3.3.2. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Расчет ставки капитализации для объектов капитального строительства производим методом кумулятивного построения по формуле:

$$СК = БС + P_{\text{ри}} + P_{\text{нл}} + P_{\text{им}} + K_{\text{вк}}, \quad (20)$$

где,

- СК - ставка капитализации ОКС;
- БС - безрисковая ставка;
- $P_{\text{ри}}$ - поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости;
- $P_{\text{нл}}$ - поправка на низкую ликвидность;
- $P_{\text{им}}$ - поправка на инвестиционный менеджмент;
- $K_{\text{вк}}$ - норма возврата капитала.

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки на дату оценки Оценщик счел возможным использование Доходности к погашению эффективной (% годовых) облигации федерального займа с постоянным купонным доходом, документарные именные, выпуск ОФЗ-46023-АД⁶¹

Поправка на риск инвестиций в данный вид недвижимости

Учитывает риск потери потребительской стоимости. При расчете поправки учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические. К систематическим рискам относятся ухудшения общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

В ниже представленной таблице произведем расчет поправки на риск инвестирования.

⁶¹ http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198

Расчет размера поправки на риск инвестиций для объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Секторный риск – вероятность того, что соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату	1									
2.	Риск износа – дополнительные ремонтные работы, связанные с бизнесом арендатора	1									
3.	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		1								
4.	Риск инфляции	1									
5.	Законодательный риск		1								
6.	Планировочный риск – изменение политики планирования		1								
7.	Криминогенный фактор	1									
8.	Юридический риск	1									
9.	Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
10.	Ухудшение общеэкономической ситуации		1								
11.	Бизнес-риск (неопределенность денежных потоков, вызванная бизнесом, которым занимается арендатор)		1								
12.	Риск управления объектом	1									
13.	Количество наблюдений	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Взвешенный итог	6	12	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Сумма взвешенных итогов	18									
16.	Количество рисков	12									
17.	Средневзвешенное значение риска	1,50%									

Поправка на ликвидность

Риск ликвидности оценивается на основе безрисковой ставки и ориентировочного времени экспозиции (определяемой в месяцах экспертно) по формуле:

$$П_{НЛ} = БС \times \frac{В_{и}}{12}, \quad (21)$$

где,
 $В_{и}$ - времени экспозиции, мес.

Поправка на инвестиционный менеджмент

Поправка на инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда управленческих решений владельцем объекта. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Расчет поправки на инвестиционный менеджмент производится по формуле:

$$П_{ИМ} = БС \times \%_{потерь}, \quad (22)$$

где,
 $\%_{потерь}$ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

Оценщик прогнозирует, что стоимость актива изменится в постпрогнозный период, поэтому годовую норму отдачи следует увеличить на норму возврата капитала.

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала может быть рассчитана одним из трех основных методов⁶²:

- ✓ **Прямолинейный метод (метод Ринга)** - метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения. Метод наиболее приемлемый для активов, от которых поток ожидаемых доходов уменьшается в процессе службы;
- ✓ **Аннуитетный метод (метод Инвуда)** - метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций. Метод рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.;
- ✓ **Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда)** - метод отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

У Оценщика нет оснований предполагать, что со старением активов размер чистого дохода будет сохраняться хотя бы потому, что со старением активов их Собственнику потребуется нести больше расходов по их ремонту и обслуживанию. Поэтому Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета нормы возврата капитала прямолинейный метод Ринга.

Исходя из установленного нормативного срока эксплуатации каждого объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни данного объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$COЭЖ = HC - (T_{до} - T_{гп}), \quad (23)$$

где,

- COЭЖ - срок оставшейся экономической жизни;
- HC - нормативный срок эксплуатации;
- T_{до} - дата оценки;
- T_{гп} - год постройки.

⁶² С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm.

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни объекта оценки.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата, вложенного в имущество капитала, что, как правило, совпадает со сроком оставшейся экономической жизни.

$$T_{\text{ВЛ}} = \text{СОЭЖ} \quad (24)$$

Расчет нормы возврата капитала проведен методом Ринга по формуле:

$$K_{\text{ВК}} = \frac{1}{T_{\text{ВЛ}}}, \quad (25)$$

где,
 $T_{\text{ВЛ}}$ - период, в течение которого инвестор гарантированно возвращает вложенные средства.

В ниже представленной таблице произведем расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости.

Расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Расчет ставки капитализации										Ставка капитализации
		Безрисковая ставка, %	Риск инвестиций в данный вид недвижимости	Расчет ставки риска на ликвидность		Расчет ставки риска инвестиционного менеджмента		Расчет ставки нормы возврата капитала				
				Срок экспозиции, мес.	Значение, %	Процент недозагрузки площадей, %	Значение, %	Год постройки	Дата оценки	Нормативный срок службы, лет	Значение, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	8,16%	1,50%	6	4,08%	12,30%	1,0%	2008	2017	100	1,1%	15,84%

Примечание:

- К(3)** - Ставка по государственным облигациям внешнего облигационного займа ОФЗ-46023-АД⁶³.
К(4) - Источник данных - **Таблица 69**
К(5) - Источник данных - **Таблица 19 К(4)**.
К(6) - Формула расчета – $(К(3) * К(5) / 12 \text{ месяцев})$;
К(7) - Источник данных - **Таблица 57**
К(8) - Формула расчета – $(К(3) * К(7))$;
К(9) - Источник данных - согласно данных раздела «Описание объекта оценки».
К(10) - Источник данных - согласно данных **параграфа 1.1. Отчета (стр.3. Отчета)**.
К(11) - Источник данных - **Таблица 43**
К(12) - Формула расчета – $(1 / (К(11) - (К(10) - К(9))$).
К(13) - Формула расчета – $(К(3) + К(4) + К(6) + К(8) + К(12))$.

⁶³ http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198

4.3.3.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 71

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6
1.	Нежилое помещение Н4, лит.А, назначение - нежилое, общая площадь 9239, 1 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, проспект Авиаторов, д.55, корп.1	17 168 306	15,49%	130 785 030	110 834 771
9.	Итого				110 834 771

Примечание:

- К(3) - Источник данных –Таблица 68 К(10).
- К(4) - Источник данных –Таблица 70 К(13).
- К(5) - Формула расчета – $K(3) / K(4) * 1,18$ (НДС)

4.3.3. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁶⁴.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

⁶⁴ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя Требует большой работы по учету влияния всех видов износа Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении Искажение ценовой информации на монополизированном рынке Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора) Отражает перспективную ценность объекта для пользователя Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем **Экспертным методом**. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов

экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами(методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает трехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Для целей оценки ниже по тексту оценщик произвел расчет значения весовых коэффициентов, для согласования полученных результатов исходя из количества подходов примененных для целей оценки.

Согласно ФСО-7 п.28. «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать

достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимности».

Таблица 73

Итоги оценки

Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:		
	затратного	сравнительного	доходного
1	2	3	4
Единый комплекс недвижимности, включающий в себя:	67 427 042	102 063 717	110 834 771
<i>Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>	65 056 478	99 693 153	108 464 207
<i>Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1</i>	Не применялся	2 370 564	Не применялся

оценщик считает, что результаты, полученные в рамках

- ✓ **сравнительного подхода** наиболее достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть взгляды продавца и покупателя;
- ✓ **доходного подхода**, достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть отражает перспективную ценность объекта для пользователя. Данные доходного подхода по мнению оценщика менее достоверны в отличии от данных сравнительного подхода, т.к. содержат большее количество допущений.
- ✓ **затратного подхода** наименее достоверны, т.к. методы оценки используемые в затратном подходе недостаточно универсальны, а также не в полном объеме учитывается влияние производственно-технологических факторов.

Исходя из выше сказанного, для того чтобы не исказить итоговый результат оценки, оценщик считает целесообразным отказаться от доходного подхода.

Таблица 74

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	3	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	3	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	1
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	3	1
Итого сумма баллов для данного подхода	3	12	6

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Подход применялся?	да	да	да
Сумма баллов	21		
Вес подхода, %	14,30%	57,10%	28,60%

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный		Сравнительный		Доходный		Рыночная стоимость, руб. (округленно) с НДС	Рыночная стоимость, руб. (округленно) Без учета НДС
		Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	Объекты оценки, в.т.ч.:								
1	Единый объект недвижимости	79 563 910	12,5%	120 435 186	50,0%	130 785 030	37,5%	119 207 000	101 023 000

Примечание:

- К(3,5,7) - Источник данных – *Таблица 47, Таблица 56, Таблица 71.*
К(4,6,8) - Источник данных – *Таблица 74.*
К(9) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.

Так как целью оценки является залог оцениваемого имущества, то из общей стоимости имущественного комплекса выделим стоимость земельного участка.

Учитывая, что Оценщиком в разделе анализ рынка приведены диапазоны значений ценообразующих факторов по сегменту рынка, к которому относится объект оценки, возможные границы интервала, в которых может находиться эта стоимость, соответствует указанным данным.⁶⁵

⁶⁵ ФСО № 1 п.26.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный		Сравнительный		Доходный		Рыночная стоимость, руб. (округленно) Без учета НДС
		Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	Стоимость, руб. (округленно)	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Объекты оценки, в.т.ч.:	67 427 042		102 063 717		110 834 771		101 023 000
1	Магазин (здание), назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	67 427 042	12,5%	102 063 717	50,0%	110 834 771	37,5%	101 023 000
	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057:65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	2 370 564	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 371 000

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет:

101 023 000 (Сто один миллион двадцать три тысячи) рублей, без НДС

4.3.4. Анализ достаточности и достоверности данных

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете, исходя из следующих критериев:

- ✓ Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- ✓ Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- ✓ Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.
- ✓ Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.
- ✓ Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.
- ✓ Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Принцип достаточности раскрывается следующим образом:

- ✓ в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- ✓ состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- ✓ отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Исходя из применения выбранных Оценщиком методов оценки, на основании данных представленных в разделах 2-4 отчета и приложениях к нему, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что рыночная стоимость объектов оценки, для целей банкротства, составляет:

101 023 000 (Сто один миллион двадцать три тысячи) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 78

Детализация полученных результатов

№ п/п	Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	2	3
1.	Единый комплекс недвижимости, включающий в себя:	
1.1.	Здание магазина, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3665, 1 кв.м, инв.№328/1, лит.Б, адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	101 023 000
1.2.	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием магазина, кадастровый номер 42:30:0604057-65, площадь 822 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатора, д.55, корп.1	2 371 000
	ИТОГО:	101 023 000

Заявление соответствия оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- ✓ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является нашими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями.
- ✓ У меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- ✓ Оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и так же не связана с заранее определенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, стандартами Российского общества оценщиков, членами которой я являюсь.
- ✓ Образование, подписавшего отчет оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
- ✓ Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Оценщик ООО «Региональная Экспертная Компания»

 / В. В. Филиппов /

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
8. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
10. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
11. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.
12. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
13. Ковалев А.П., «Оценка стоимости активной части основных фондов». М: «Финстатинформ», 1997.
14. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
15. «Новый экономический и юридический словарь». Под редакцией А. Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2003.
16. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
17. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
18. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
20. <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
21. <http://cbr.ru/> - Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

-
22. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ
 23. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет»
 24. www.kadastr.ru – Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости
 25. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики
 26. Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», А.Д. Власов.
 27. Издание Республиканской Гильдии Риэлторов «Все жилье г.Ижевск»
 28. Рекламно-информационное издание «Вся Недвижимость» г.Ижевск
 29. <http://www.aup.ru> - Административно-управленческий портал
 30. <http://www.udmurt.ru>– Официальный сайт главы Удмуртской Республики и правительства Удмуртской Республики
 31. <http://www.crcpa.ru> – Научно-практический центр профессиональной оценки
 32. <http://base.consultant.ru/> - сайт КонсультантПлюс
 33. Постановление Правительства УР от 24 ноября 2008 г. N 275 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Удмуртской Республике по состоянию на 1 января 2007 года"
 34. <http://www.bestpravo.ru/> - Информационно-правовой портал
 35. <http://www.rbcdaily.ru> – Ежедневная деловая газета РБК
 36. «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., Том 2, Том 3

ПРИЛОЖЕНИЯ

Квалификационные документы оценщика

№ п/п	Наименование	Примечание
1	2	3
1.	Полис страхования профессиональной ответственности оценочной компании	Приложение № 1.1.
2.	Документы о профессиональном образовании оценщика	Приложение № 1.2.
2.	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Приложение № 1.3.
3.	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика	Приложение № 1.4.

Полис страхования профессиональной ответственности оценочной компании



ПОЛИС № 4791R/776/00062/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00062/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью
«Региональная Экспертная Компания»**

Юридический адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а

ИНН 1840000287

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

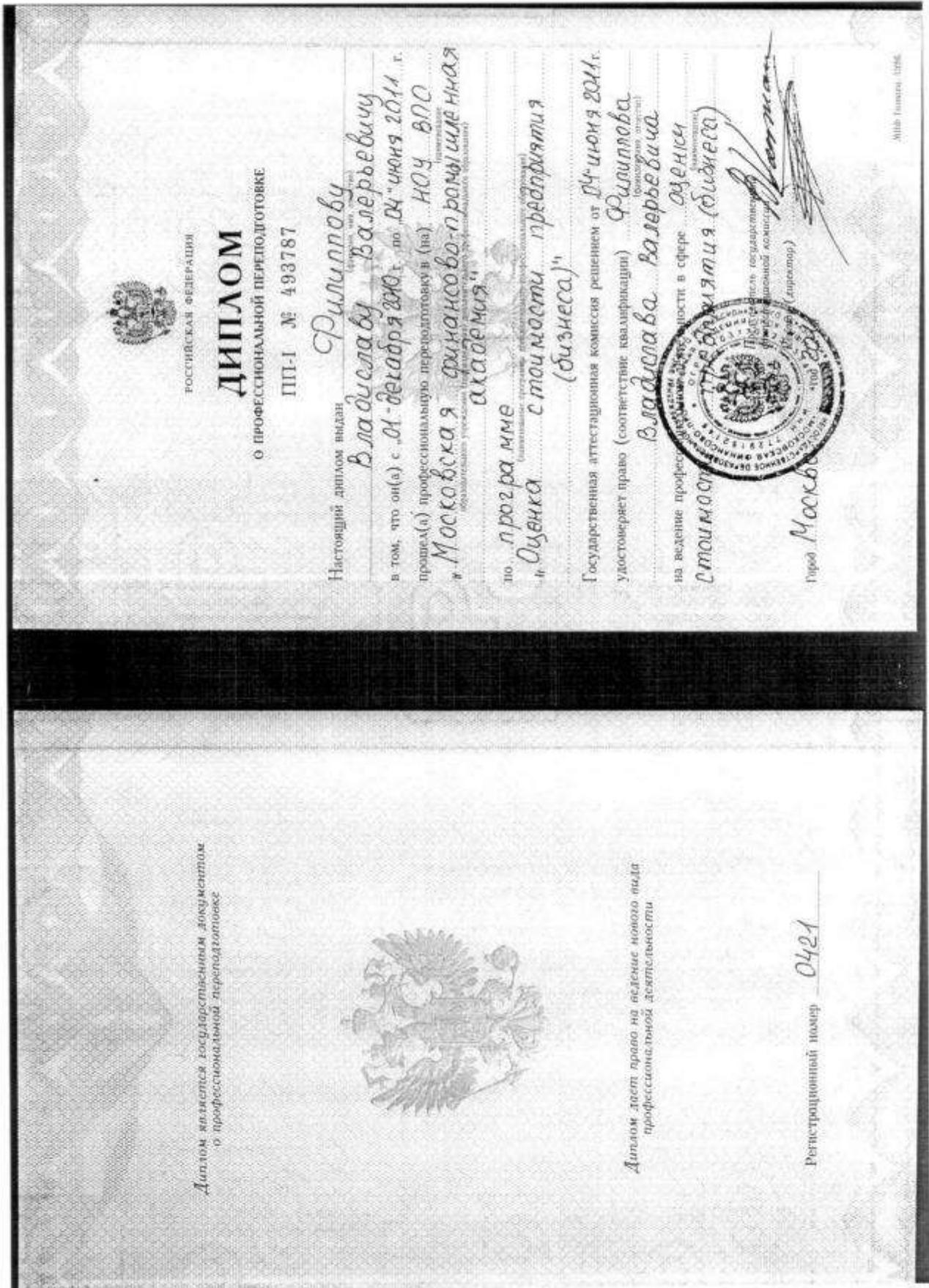
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» августа 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «24» августа 2017 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25» августа 2016 года по «24» августа 2017 года.

Страховщик:
Коробейникова Т.В.
На основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.
м.п.

Страхователь:
Филиппов В.В.
Устав
м.п.

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск. 25.08.2016 г.



Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0421

Полис страхования профессиональной ответственности оценщика



ПОЛИС № 4791R/776/00068/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00068/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Владислав Валерьевич

Адрес регистрации: УР, г. Ижевск, ул. Сабурова, дом 65, кв. 25/

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100 рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100 рублей).

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» сентября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «17» сентября 2017 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:

Коробейникова Т.В.
на основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.
м.п.

Страхователь:

Филиппов В. В.

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, 15.09.2016 г.

Перечень информации, собранной оценщиком в процессе оценки и используемой для целей оценки

№ п/п	Наименование	Примечание
1	2	3
1.	Фотографии объектов оценки	Приложение № 2.1.
2.	Прочая информация собранная оценщиком для целей оценки ⁶⁶	Приложение № 2.2.

⁶⁶ ФСО №3. п.11.

Фотографии объекта оценки



Рисунок 1



Рисунок 2



Рисунок 3



Рисунок 4



Рисунок 5



Рисунок 6



Рисунок 7



Рисунок 8



Рисунок 9



Рисунок 10



Рисунок 11



Рисунок 12



Рисунок 13



Рисунок 14



Рисунок 15



Рисунок 16



Рисунок 17



Рисунок 18



Рисунок 19



Рисунок 20



Рисунок 21



Рисунок 22



Рисунок 23

Прочая информация собранная оценщиком для целей оценки. Аналоги объекта оценки.

Здание магазина, предложение:

РОСРИЭЛТ | Новокузнецк, Кемеровская область
rosrealt.ru

Недвижимость Новостройки Цены Компании Новости Статьи

Главная / Кемеровская область / Новокузнецк / Продажа коммерческой недвижимости / Объявление № 278953

Магазин продуктовый 1758 кв.м. на продажу в Новокузнецке

Новокузнецк, Центральный район



Тип	Магазин продуктовый
Площадь	1758 кв.м.
Общая стоимость	61 473 600 руб.
Автор	Консалтинговая компания «Информационно-Аналитический Департамент»
Контакты	+79645744093, Аркадий
Номер объявления	278953
Кол-во просмотров	136
Фотографий	1

Продажа здания магазина-склада, общей площадью ОП = 1758,3 кв.м., кадастр. № 42:30:0414025:821 (к.2), земельный участок, общей площадью 6859 кв.м., кадастр. № [42:30:0414025:62](#)

Торговое помещение, 1239 м²

[✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 73, сеп



Продайте недвижку быстрее!

- Премью-размещен
- Сэкономить VIP-объём
- Выделить объявление
- Поднять объявление

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Цена **68 000 000 руб.**

Агентство **ХК Домоцентр**
на Avito с 23 августа 2016

Контактное лицо **Андрей Чайкин**

8 913 765-90-50

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город **Кемеровская область, Новокузнецк**

Адрес **р-н Центральный, ул Цюльковского, 11**

Продам торговое помещение 1239 м²

Есть счет по объявлению

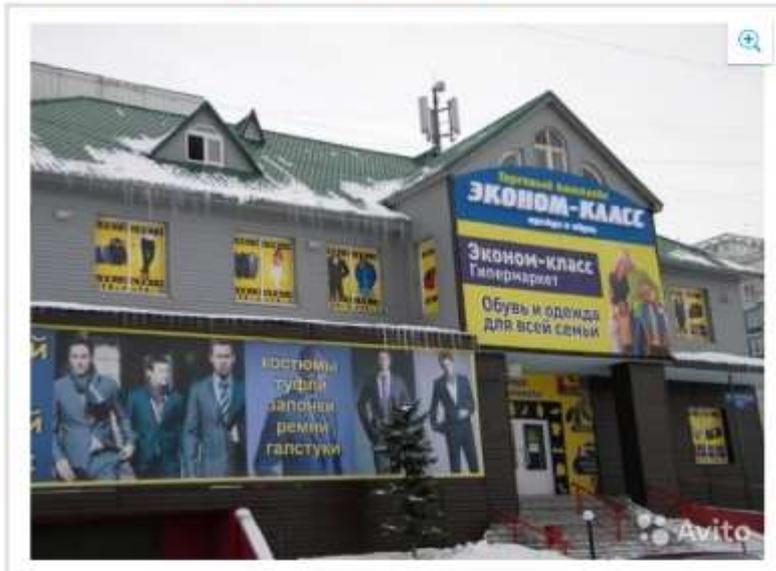
- Общая площадь – 1 239 кв. м.
- Торговая площадь – 531,7 кв. м.
- Складская площадь – 540,4 кв. м.
- Высота первого этажа – 2,8 м.
- Разрешенная электр. мощность – 50 кВт.
- Водоснабжение, водоотведение – согласно показанию счетчиков;
- Расчетная макс нагрузка по теплу – согласно показанию счетчиков;
- Год постройки - 1968;
- Стены – Кирпич;
- Кровля – ЖБ перекрытия;
- Перекрытия – железобетонные;
- Полы – монолитные;
- Нагрузка на полы 1 этаж – до 800 кг/м²;
- Система пожаротушения автоматическая;
- Вентиляция приточная;
- Отопление центральное (радиаторы);
- Сплит-системы в кабинетах;
- Освещение светодиодное 600-800 люкс;
- Открытая парковка на 20 машиномест

Земельный участок для эксплуатации здания. К земельному участку подведены все коммуникации (электро-, тепло-, водоснабжение) - долгосрочная аренда с Марией с Новокузнецка.

Торговое помещение, 806м²

Размещено сегодня в 11:26. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 186, сегодня



Продайте недвижимость быстрее!

- Премии-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в топ

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Цена **38 000 000 руб.** ...

Агентство **светлана**
на Avito с сентября 2014.

Контактное лицо Светлана

☎ 8 923 626-11-01

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Кемеровская область, Новокузнецк

Адрес р-н Новонильнинский, Авиаторов пр-кт, 108А

Продам торговое помещение 806 м²

Предлагаем к продаже отдельно стоящее двух-этажное здание с цокольным этажом. Общая площадь здания 806 кв. м 260 кв. м, из них цоколь. Здание обшито металлосайдингом, охранная и пожарная сигнализации, видеонаблюдение. Земельный участок в аренде. Право аренды на 5 лет зарегистрировано, торг возможен

Земельный участок, предложение:

www.beboss.ru Продажа земельного участка, 2129 м² Новокузнецк Орджоникидзе 4 - объект №1827343 на БИБОСС

БИБОСС 4/5 Сообщения app

Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Опт Как начать бизнес Бизнес-идеи Бизнес-планы + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Новокузнецке — Продажа земли — Создать в РФ

ПРОДАЖА

Продажа земельного участка, 2129 м² , Орджоникидзе 4

Площадь: 2129 м²
Цена продажи: 16 500 000 руб.
Цена: 7 751 руб./м²

Орджоникидзе 4, Новокузнецк, Россия



АН Альфа
контактное лицо

Написать сообщение

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (823) 635-96-70

Позвоните, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

ОБ ОБЪЕКТЕ

Район	Центральный
Коммуникации	водоснабжение, канализация, электроснабжение

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Подземные пути	автотранспорт
----------------	---------------

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Земельный участок под коммерческую застройку в Центральном районе. 21 сотки.

Участок 9 сот. (промназначения)

[✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего



- Продайте уча**
- Премия-раз
 - Сделать VIP
 - Выделить об
 - Поднять обя
- Хотите больш**
- Привлечь п

Цена **3 500 000 руб.**

Агентство **Агентство недвижимости "Елена"**
на Avito с июля 2015

Контактное лицо **Кожухметов Жан**

[☎ 8 923 474-08-08](tel:89234740808)

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город **Кемеровская область, Новокузнецк**

Адрес **р-н Центральный, Строителей, 18/1**

Продам участок 9 сот., земли промназначения, в черте города

Под гостиницу , офисное здание , объект розничной торговли . Рассмотрим варианты обмена .

Участок 24 сот. (промназначения)

[✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 157, сегодня 1



Продайте участок быстрее!

- Премiuм-размещение **только**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **только**

Цена **12 300 000 руб.**

Агентство **светлана**
на Avito с сентябрь 2014

Контактное лицо Светлана

[8 923 628-11-01](tel:89236281101)

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Кемеровская область, Новокузнецк

Адрес [р-н Центральный, проспект Орджоникидзе, 24а под офисный центр](#)

Продам участок 24 сот., земли промназначения, в черте города

[Есть отчет по объявлению](#)

предлагаем к продаже земельный участок площадью 2433 кв.м с кадастровым номером 42:30:0301011:65, расположенный в центре города, вдоль дороги с одной стороны жилой дом и рядом салон, земля в аренде, разрешение на строительство до 31 марта 2018 года. Генеральный план участка выполнен с учетом зонирования, выделена пешеходная зона перед главным входом и хозяйственная зона. Вблизи к пешеходной зоне предусмотрена стойка для легковых машин, обслуживающая клиентов и служащих. На первом этаже расположены два входных узла, которые оборудованы подъемником для людей с ограниченными возможностями.

Главный вход в офисное здание расположен со стороны ул. Орджоникидзе. При входе посетители сразу попадают своеобразный распределительный вестибюль, где размещены лифты, пост охраны, вахтеры, кабинеты администрации, информационные и рекламные стенды. На последующие этажи посетители офисного центра попадают либо с помощью лифта, либо по лестничным клеткам. Остаточная

Здание магазина, аренда:

www.avito.ru Сдам офис, Олимпийская 24 - купить, продать, сдать или снять в Кемеровской области на Avito — Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... По

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Новокузнецк

Все объявления в Новокузнецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Сдам офис, Олимпийская 24

✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: **вс**

Арендная плата **7 500 руб. в месяц**

Агентство **Олег Николаевич**
на Avito с апреля 2013
☎ 8 903 940-06-02

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город Кемеровская область, Новокузнецк
Адрес р-н Новоклиньский, Олимпийская 24

Сдайте не быстрее!

- Премимум
- Сделать
- Выделить
- Поднять

Хотите бол

- Примени



Сдам офисное помещение 13 м²

Сдам нежилое помещение в Ильинке 13м2 под офис, магазин. Отдельный вход сан узел вода

Торгово-развлекательный центр Парус

Общая площадь: 12 600 м²

Арендная ставка: 13 580 руб./м²/год

📍 [проспект Архитекторов, 14А, Новокузнецк, Россия](#)



Татьяна
контактное лицо

Написать сообщение



КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

+7 (3843) 920901

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС



ВРЕМЯ РАБОТЫ

10:00 – 22:00

ОБ ОБЪЕКТЕ

Район	Новокузнецкий
Этажность объекта	2
Телекоммуникации	Wi-Fi, интернет, телефонная линия
Система отопления	центральная
Класс здания	В/В+
Введено в эксплуатацию в	2006 году
Имеется парковка	открытая неохраемая на 300 машиномест
Безопасность	круглосуточный пункт охраны, видеонаблюдение, тревожные кнопки
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Кафе, Ресторан, Фуд-корт, Банкоматы, Магазины

АРЕНДАТОРЫ

Эльдорадо, Л.Этуаль, Первомастер, супермаркет Сити-Маркет.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Современный центр сочетает в себе развлекательную и торговую инфраструктуру и делает это самым популярным местом для совершения отдыха и покупок для жителей многих районов города. В непосредственной близости от этого центра постоянно ведется процесс активного жилищного строительства. Обеспечение хорошей транспортной доступностью и соседством с довольно крупными городскими магистралями помогает обеспечению большого притока посетителей. *Дополнительные объекты инфраструктуры:* пункт обмена валюты, мультиклассы. Торговая галерея здесь представлена: Книгомир, Gloria Jeans & Gee Jay, Pierre Cardin, Аленка, Мир одуванчик, Мир обуви, Евростиль.

ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Здание находится возле Ильинской площади мероприятий.

Все объявления в Новокузнецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Торговое помещение, 12 м²

Размещено вчера в 07:34. [✎](#) [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Арендная плата **10 000 руб. в месяц** [...](#)

Агентство **ИП Хрипливец(Бабушкино печево)**
на Avito с августа 2015

Контактное лицо **Ольга Валерьевна**

[☎ 8 394 353-58-98](#)

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город Кемеровская область, Новокузнецк

Адрес [р-н Новоильинский, Записиловцев пр-кт, 10](#)



[Сдам торговое помещение 12 м²](#)

В магазине "Бабушкино печево" сдаётся торговая площадь 12 кв.м.

Приложение № 3.

Перечень копий документов, предоставленных заказчиком оценщику для проведения оценки, характеризующих объекты оценки⁶⁷

Таблица 77

Документы, характеризующие объект оценки

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1.	Копии документов, подтверждающих право собственности на объекты оценки	<i>Приложение № 3.1.</i>
2.	Копии технических/кадастровых паспортов на объекты оценки	<i>Приложение № 3.2.</i>
3.	Копия договора аренды земельного участка	<i>Приложение № 3.3.</i>

⁶⁷ ФСО № 3. п.10,12.

Копии выписки из ЕГРП

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.07.2016

№ 54/121/102/2016-3255

На основании запроса от 14.07.2016 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	42:30:0604057:65
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под здание магазина
площадь объекта:	822 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Кемеровская область, г.Новокузнецк, просп.Авиаторов, д.55, корп.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.06.2010
номер государственной регистрации:	42-42-06/090/2010-209
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.06.2010 по 01.05.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Буртолик Надежда Васильевна
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 26.05.2010 №17-1/6, дата регистрации 23.06.2010, №42-42-06/090/2010-209
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	15.07.2010
номер государственной регистрации:	42-42-06/093/2010-445
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на 24 месяца с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "ЮниКредит Банк", ИНН: 7710030111
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 12.07.2010 №001/12802/10, удостоверил нотариус Новокузнецкого нотариального округа Петрова Е. А. 12.07.2010, реестровый номер 4615, дата регистрации 15.07.2010, №42-42-06/093/2010-445
4.1.3. вид:	Ипотека

6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	42:30:0604057:189	
	наименование объекта:	Магазин	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	3 665, 1 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Кемеровская область, г.Новокузнецк, Новоильинский район, просп.Авиатор д.55 корп. 1	
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	17.06.2009	
	номер государственной регистрации:	42-42-06/039/2009-387	
	основание государственной регистрации:	Решение Федерального суда Новоильинского района города Новокузнецка Кемеровской области, вынесенное 29.04.2009 по делу № 2-574/09, вступившее в законную силу 12.05.2009	
6.	дата государственной регистрации прекращения права:		
	Ограничение (обременение) права:		
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	42-42-06/093/2010-445
	6.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кемеровской области совершать действия по регистрации
		номер государственной регистрации:	42-42/006-42/006/080/2015-581/1
	6.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	42-42-06/061/2012-236
	6.3.4.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	42-42-06/022/2013-188
	6.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	42-42-06/164/2013-130

6.3.6.	вид: -/-	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	42-42/006-42/006/018/2016-438/1
6.3.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области на совершение регистрационных действий на основании сделок, совершенных Буртолик Н.В.
	номер государственной регистрации:	42-42-06/124/2014-480
6.3.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области на совершение регистрационных действий на основании сделок, совершенных Буртолик Н.В.
	номер государственной регистрации:	42-42-06/124/2014-481
6.3.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области на совершение регистрационных действий на основании сделок, совершенных Буртолик Н.В.
	номер государственной регистрации:	42-42-06/124/2014-482
6.3.10.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области на совершение регистрационных действий на основании сделок, совершенных Буртолик Н.В.
	номер государственной регистрации:	42-42-06/124/2014-493
6.3.11.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
	номер государственной регистрации:	42-42/006-42/006/001/2015-65/1

Копия технической документации
Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области" Филиал № 12 БТИ г Новокузнецка
Инициалы ОТН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)
Магазин
(наименование объекта)

Нежилое
(назначение объекта)
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 654034 Кемеровская область
 Административный округ (округ) _____
 Город (пос.) г Новокузнецк
 Район города _____
 Улицы(ые) пр-кт Авиаторов
(или описание местоположения объекта)

Дом № <u>55</u>	корпус <u>1</u>	Инвентарный № <u>328/1</u>
Управление Росреестра по Кемеровской области Территориальный отдел № 11		Кадастровый № _____
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства		
" <u>22</u> " <u>05</u> " <u>2009</u> г.		
и ему присвоен инвентарный номер <u>45</u>		
кадастровый номер <u>42:30:0604067:0:45</u>		
<u>Н.С. Милина</u> <small>(ФИО руководителя/уполномоченного лица)</small>		
Паспорт составлен по состоянию на _____		18 мая 2009 г.

Руководитель филиала _____

Серова М.В.
(Фамилия И.О.)



I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Доля в уставном капитале при общей собственности	Годится ли для свидетельствования записи
18.05.2009	Буртолик Надежда Васильевна-Паспорт гражданина Российской Федерации 3204 643206 выданный Отделом внутренних дел Центрального района г. Новокузнецка Кемеровской области 05.05.2004г.	Собственность, Решение Федерального суда Новоильинского района г. Новокузнецка Кемеровской области б/н от 29.04.2009г.	1	

II. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	архип		
	925,3	0	0	0	0	0	0	0

III. Общие сведения

Назначение Нежилов

Использование по назначению

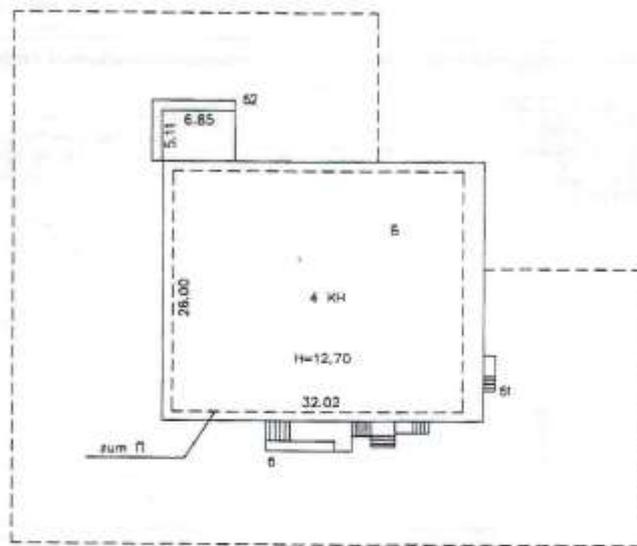
Количество мест (мощность) 5

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Литера Б, II Магазины						
Б	1 этаж	$32,02*26,06+6,85*5,05+0,12*0,06$	869	869	3,3	2868
Б	2 этаж	$32,02*7,03+19,03*7,55+11,92*18,82+2*11,92*0,90/3+(13,58+10,03)/2*11,70+(10,03+5,53)/2*4,31+5,53*2,81/2+2*6,21*0,28/3+7,03*3,01+(7,03+2,53)/2*4,31+2*1,23*0,95/3+0,80*1,40$	831,5		3,3	2744
Б	3 этаж	$32,02*7,03+19,03*7,55+11,92*18,82+2*11,92*0,90/3+(13,58+10,03)/2*11,70+(10,03+5,53)/2*4,31+5,53*2,81/2+2*6,21*0,28/3+7,03*3,01+(7,03+2,53)/2*4,31+2*1,23*0,95/3+0,80*1,40$	831,5		3,3	2744
Б	4 этаж	$32,02*7,03+32,15*6,19-1,40*0,80+12,83*7,68+12,00*12,62+(12,47+9,73)/2*5,51+12,47*4,42+7,03*2,90+5,33*2,69/2$	819		2,8	2293
Итого по литере Б			3351	869		10649
II	Подвал	$31,30*25,30+6,85*5,55$	829,9		3,05	2531
б	Крыльцо	$3,00*8,64+1,87*1,47+2,97*2,35+3,36*1,20$		39,7		
б1	Крыльцо	$1,20*3,51$		4,2		
б2	Площадка	$0,95*6,26+6,59*0,97+0,12*0,20$		12,4		
Итого по зданию (Литера Б, II Магазины)			4180,9	925,3		13180

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



пр-кт Автомароб

Управление Росреестра
по Кемеровской области
Территориальный отдел № 11
Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС
.. 12 05 20 09 г.
И. П. Волков
ФНО уполномоченный уполномоченный орган
01-2015

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера Б Магазин		
Лифт	Встроенный	3665,1
Водопровод	От центральной сети	3665,1
Канализация	Центральная	3665,1
Горячее водоснабжение	Центральное	3665,1
Электроснабжение	Центральное	3665,1
Телефон	Есть	3665,1
Отопление	Центральное	3665,1

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Магазин

Год постройки: 2008

Группа капитальности: I

Число этажей: 4

Количество надземных этажей: 4

Количество подземных этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов на площадь	Целевые коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элементов после присвоения целевых коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Железобетонные блоки на свайном основании		8	1	8	0	0
2	Стены и перегородки	Кирпичные		11	1	11	0	0
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные		25	1	25	0	0
4	Крыша	Рулонная		6	1	6	0	0
5	Полы	Бетонные, из керамических плиток и ламината		8	1	8	0	0
6	Проемы			17	1	17	0	0
	Проемы оконные	Пластиковый стеклопакет						
	Проемы дверные	Филеичные; Пластик						
7	Отделочные работы	Повышенная		9	1	9	0	0
8	Санитарно-электротехнические работы			12	1	12	0	0
	Водопровод	От центральной сети						
	Канализация	Центральная						
	Вентиляция	Приточно-вытяжная						
	Электроосвещение	Центральное						
	Холодильные устройства							
Центральное отопление	Центральное							
9	Прочие работы	Крыша, опилочно-дестини		4	1	4	0	0
<i>Итого</i>				100		100		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{100} = 0$

Литера II Подвал

Год постройки: 2008

Группа капитальности: I

Число этажей: 1

Количество надземных этажей:

Количество подземных этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль)	Количество подземных этажей: 1				
				Уд. вес конструк. элементов по таблице	Исправленные коэффициенты (поправка к уд. весам)	Уд. вес конструк. элементов после применения пониженных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. 9*гр.7)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент			8	0	0	0	0
2	Стены и перегородки	Железобетонные панели		11	1	11	0	0
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные		25	1	25	0	0
4	Крыши			6	0	0	0	0
5	Полы	Бетонные		8	1	8	0	0
6	Проемы	Простые		17	1	17	0	0
7	Отделочные работы	Повышенная		9	1	9	0	0
8	Смешанно-электромеханические работы			12	1	12	0	0
	Отопление	Центральное водное (паровое)						
	Водопровод	От центральной сети						
	Канализация	Центральная						
	Вентиляция	Приточно-вытяжная						
Электросвещение	Центральное							
Холодильные устройства								
9	Прочие работы	Лестницы		4	1	4	0	0
Итого				100		86		0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{86} =$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименования конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.			Группа капитал.			Группа капитал.		
	Материал, конструкция			Материал, конструкция			Материал, конструкция		
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электросвещение									
Прочие работы									
Итого		100	*		100	*		100	*
Износ, %									

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция			Материал, конструкция		Материал, конструкция						
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прокаты												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			100	*			100	*			100	*
Итого, %												

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			№ бордюра	№ таблицы	Сложность или № таблицы	Назначение	Площадь на спланированной территории	Вспомогательная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, ширина (м)	Площадь (кв. м)								

X. Расчет инвентаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость инвентаризации по таблице (1969 г.), руб.	Ценовой коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость инвентаризации после приведения цен к коэффициенту и поправок	Объем - куб.м. площадь - кв.м. кол-во - шт.	Восстав. стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Исход. измеренная стоимость	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Титера Б. П. Магазины																
Б	Магазин	33	26	Объем	20,3	1		*1,08		21,92	10649	233426	0	233426	32,77	7649373
П	Подвал	33	26	Объем	20,3	0,86		*1,08		18,85	2537	47709	0	47709	32,77	1563435
Итого Титера Б. П. Магазины													281135		9212808	

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	281135	281135					281135	281135
2008	9212808	9212808					9212808	9212808

Особые отметки:

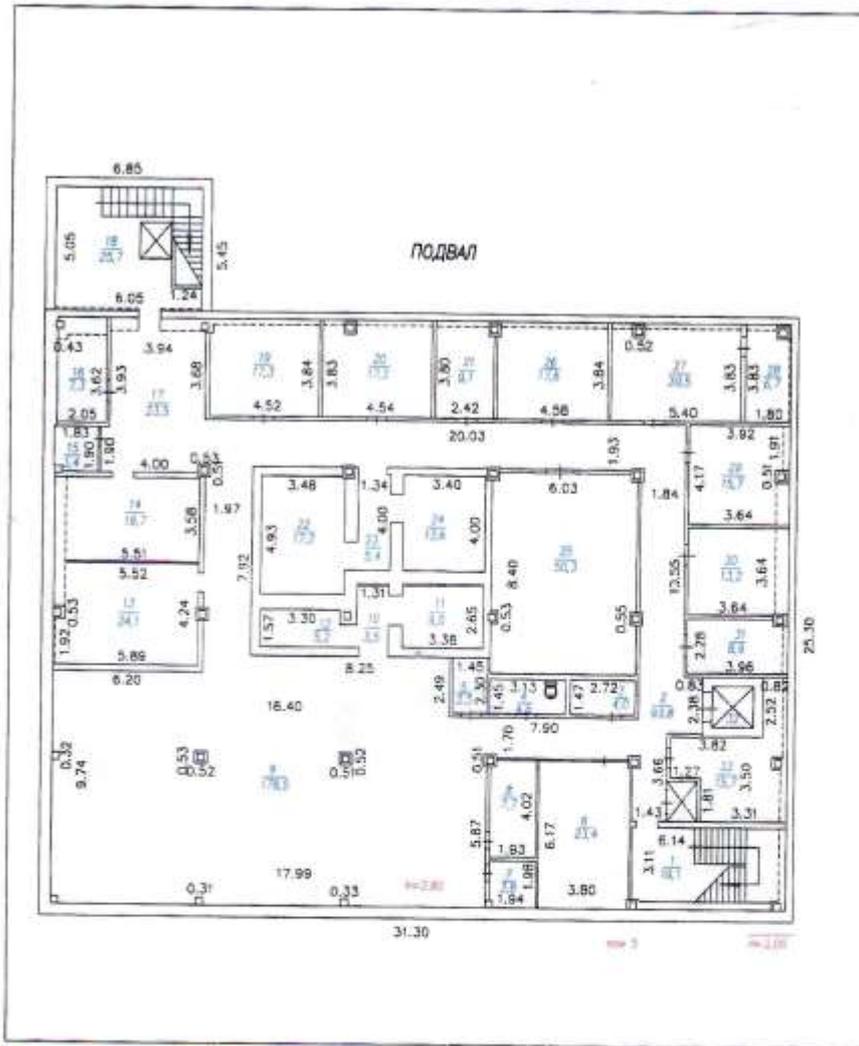
Ранее магазин продовольственных товаров. Год ввода в эксплуатацию 2008.

Исполнял



Щербинина Л.Г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Управление Росреестра
 по Кировской области
 Территориальный отдел № 11
 Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС
 22.05.2019
 И. П. Филиппов
 (ФИО руководителя территориального отдела)

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на **18.05.2009**
 Наименование **Магазин**
 Назначение **Нежилое**
 Кадастровый номер **42:30:00**
 Адрес (местоположение) **Кемеровская область, г Новокузнецк, пр-кт Авиаторов, д. 55, корпус 1**
 Примечание:

Нежилые помещения

Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	Ж на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (общая и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, террас, эркеров), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. Пользы и др. кв. в общ. кв.	Сложившиеся или переоборудованные площади	Примечание
									Общая площадь основного (жилого) помещения	из нее	Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, террас, эркеров), кв.м					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	1	Эт жк	1	1	Тамбур	Нежил ая	2,47*6,20- 0,32*0,27*2	15,1	15,1		15,1		3,10			
				2	Торгов ый зал		1,7,70*6,61- 0,42*0,43- 6,33*2,50- 0,45*0,45+(22 ,13+18,11)*2* 4,01- 0,40*0,30- 0,52*0,43- 0,52*0,52*3- 0,38*0,44/2+3 1,00*18,43- 0,38*0,38- 3,15*6,67- 1,04*2,13- 0,52*0,52*12 +3,76*0,48+5, 74*0,64- 1,07*1,08- 0,58*1,14- 5,13*0,43- 0,70*0,93- 6,30*7,13- 0,52*0,10- 0,43*0,07- 0,25*0,14	609,8	609,8	609,8						
				3	Лестниц а		6,12*2,51+(6, 12+2,50)*2*3, 62- 0,22*0,23*3	30,8	30,8		30,8					
				4	Произво дственно е помеще ние		4,47*6,21- 0,20*0,54- 0,25*0,23	27,6	27,6	27,6						

Итого по этажу 4 (Этаж)

Нежилая	736,1	736,1	467,4	268,7
Итого	736,1	736,1	467,4	268,7

П	1	По два л	5	1	Лестнич ная площадь	Нежил ая	6,14*3,11- 0,28*0,07*2	19,1	19,1	19,1	2,80					
					2	Коридор	1,70*8,97- 1,12*1,46- 0,41*0,06- 0,56*0,06+2,5 4*1,43- 0,48*0,33+10, 42*2,68- 0,83*8,62- 0,54*0,08+20, 03*1,93- 0,47*0,09- 0,52*0,07- 0,51*0,08*2- 1,97*7,92- 0,53*0,28- 0,51*0,24+1,3 0*1,20	93,8	93,8	93,8						
					3	Санузел	1,47*2,72	4,0	4,0	4,0						
					4	Санузел	1,45*3,13	4,5	4,5	4,5						
					5	Санузел	1,45*2,30	3,3	3,3	3,3						
					6	Гардеро б	6,17*3,80- 0,08*0,42- 0,08*0,31	23,4	23,4	23,4						
					7	Помеще ние	1,94*1,98- 0,19*0,30	3,8	3,8	3,8						
					8	Помеще ние	1,93*4,02- 0,31*0,27	7,7	7,7	7,7						
					9	Коридор	17,99*10,44- 6,20*0,70- 2,49*1,59- 0,53*0,52- 0,51*0,52- 0,33*0,34- 0,31*0,32*2- 0,32*0,34- 0,51*0,12	178,5	178,5	178,5						
					10	Табур	2,64*1,31	3,5	3,5	3,5						
					11	Холодиль ная камера	3,38*2,65	9,0	9,0	9,0						
					12	Морозиль ная камера	1,57*3,30	5,2	5,2	5,2						
					13	Кабинет	4,24*5,52- 0,03*0,53*2- 1,92*0,37	24,1	24,1	24,1						
					14	Операто рская	5,51*3,58	19,7	19,7	19,7						
					15	Помеще ние	1,83*1,90- 0,43*0,20	3,4	3,4	3,4						
					16	Кладовы я	2,05*3,62- 0,43*0,18	7,3	7,3	7,3						

			17	Примочная продукция	3,94*5,83+1,90*0,35-0,35*0,29	23,9	23,9	23,9		
			18	Зона загрузки	5,05*6,05-1,24*3,95	25,7	25,7	25,7		
			19	Машинное отделение	4,52*3,84-0,12*0,37	17,3	17,3	17,3		
			20	Помещение	4,54*3,83-0,55*0,42	17,2	17,2	17,2		
			21	Моечная	3,80*2,42-0,38*0,28	9,1	9,1	9,1		
			22	Морозильная камера	4,93*3,48	17,2	17,2	17,2		
			23	Тамбур	1,34*4,00	5,4	5,4	5,4		
			24	Холодильная камера	3,40*4,00	13,6	13,6	13,6		
			25	Кладовая	6,03*8,40-0,55*0,28-0,53*0,30	50,3	50,3	50,3		
			26	Фасовочная	4,58*3,84-0,08*0,41	17,6	17,6	17,6		
			27	Кладовая	5,40*3,83-0,52*0,43	20,5	20,5	20,5		
			28	Тепловой узел	3,83*1,80-0,38*0,60	6,7	6,7	6,7		
			29	Комната персонала	4,17*3,92-0,51*0,06-2,26*0,28	15,7	15,7	15,7		
			30	Кабинет	3,64*3,64-0,15*0,02	13,2	13,2	13,2		
			31	Электрощитовая	2,28*3,96-0,42*0,24	8,9	8,9	8,9		
			32	Лифт	1,72*1,73	3,0	3,0	3,0		
			33	Кладовая	4,64*3,50-1,27*1,81-0,44*0,51-2,20*0,06+2,52*0,82	15,7	15,7	15,7		

Итого 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого по литере П (этаж 1)

Нежилая 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого по этажу 1 (Подвал)

Нежилая 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого по литере Б (категория Нежилые помещения)

Нежилая 2 974,2 2 974,2 2 316,5 657,7

Итого 2 974,2 2 974,2 2 316,5 657,7

Итого по литере П (категория Нежилые помещения)

Нежилая 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого 690,9 690,9 57,0 633,9

Итого по категории Нежилые помещения

Итого по зданию

Нежилая	3 665,1	3 665,1	2 373,1	1 291,6	
Итого	3 665,1	3 665,1	2 373,1	1 291,6	

В

Нежилая	3 665,1	3 665,1	2 373,1	1 291,6	
Итого	3 665,1				

Исполнитель



Щербина Л.Г.

Копия договора аренды земельного участка

**ДОГОВОР № 17-06
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
находящегося в государственной собственности**

города Новокузнецк

«26» мая 2010г.

Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Жаворонковой О.В. – заместителя председателя Комитета – начальника отдела договорной работы, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 30.09.2009г. № 8/92, и доверенности № 39 от 08.04.2010г., и Буртолак Надежда Васильевна, паспорт 3204 643206 выдан 05.05.2004г. ОВД Центрального района города Новокузнецка Кемеровской области, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял на основании распоряжения Главы города Новокузнецка от 03.07.2009 г. № 2019 (п. 3) в аренду из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 42:30:06 04 057:0065 площадью 822 кв.м. под здание магазина по пр. Авиаторов, 55 корпус 1 в Нововильямском районе г. Новокузнецка, в границах, указанных на кадастровом плане, выданном Управлением Росреестра по Кемеровской области.

В соответствии с классификатором для государственной кадастровой оценки земель установлен вид разрешенного использования земельного участка: под здание магазина.

1.2. Настоящий Договор является одновременно Актом приема-передачи земельного участка.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в аренду до 01.05.2015г.

2.2. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с 01.01.2010г. до заключения настоящего договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации в Отделе по г. Новокузнецку Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы до 2010г. установлен на основании постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 19.02.2008г. № 37 «Об утверждении Временного порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кемеровской области» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 10.06.2008г. №221, от 11.12.2008г. № 547).

Размер арендной платы за 2010г., порядок и сроки внесения арендной платы установлены на основании постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 05.02.2010г. № 47 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кемеровской области».

Годовой размер арендной платы на 2010 год составляет 195 159, 36 руб. (сто девяносто пять тысяч сто пятьдесят девять рублей тридцать шесть копеек).

3.2. Арендные платежи исчисляются с 01.01.2010г.- даты подписания договора купли-продажи недвижимого имущества, и оплачиваются в порядке, установленном п.3.5. настоящего договора.

3.3. Размер арендной платы за период с 01.01.2010г. по 31.12.2010г. составляет 195 159, 36 руб. (сто девяносто пять тысяч сто пятьдесят девять рублей тридцать шесть копеек).

3.4. Изменение размера арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия законов и иных актов уполномоченных органов государственной власти и (или) органов местного самоуправления, устанавливающих или изменяющих порядок расчета и (или) размер арендной платы и (или) земельного налога с момента принятия указанных актов, либо с иной даты, в которой распространяет свое действие указанный акт.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10-го числа текущего месяца. Величина арендной платы за месяц (период), подлежащая внесению, рассчитывается по формуле:

$$\text{Арендная плата за месяц (период)} = \frac{\text{Годовой размер арендной платы} \times \text{Количество дней в месяце (в периоде)}}{\text{Количество дней в году}}$$

Арендная плата, исчисленная за период до заключения настоящего договора оплачивается в течение месяца с даты заключения договора.

3.6. Арендная плата вносится Арендатором на счет УФК по Кемеровской области ИНН 4217121181 КПП 421701001 Комитет градостроительство и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка р/с 40101810400000010007 ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово Банк получателя БИК 043207001 ОКАТО 32431000000

Вид и код платежа: Аренда за земли городов и поселков, 906 111 05010 04 0000 120. Данный код действует до 25.12.2010г., после указанного срока код и другие платежные реквизиты необходимо уточнить у Арендодателя.

В платежном поручении или квитанции необходимо указать период уплаты, номер и дату договора. В противном случае, Арендодатель вправе по своему усмотрению распределить платежи на любой из договоров аренды земельных участков Арендатора.

3.7. Арендатор ежегодно до 1 февраля, а также в месячный срок после окончания периода, за который определена арендная плата, должен произвести сверку платежей.

Расчет величины арендной платы за последующие периоды Арендатор может получить путем обращения к Арендодателю, либо по почте, получение расчета не может служить основанием для невнесения арендной платы, а арендная плата и неустойка начисляются в одностороннем порядке.

3.8. Не использование Арендатором участка не может служить основанием для невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственно посещать и обследовать арендуемый земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства, осуществлять контроль над использованием и охраной земель Арендатором.

4.1.2. Требовать от Арендатора своевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов, за исключением случаев предусмотренных пунктом 3.4. настоящего Договора.

4.1.5. В случае возникновения необходимости, в одностороннем порядке установить ограничения в использовании земельного участка.

4.1.6. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому использованию, а также использованием способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 3 месяца и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.2.2. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Производить улучшения участка, возводить на участке здания, сооружения и другие объекты недвижимости при оформлении соответствующего разрешения.

5.1.2. На преимущественное право продления настоящего Договора на условиях, согласованных сторонами, при надлежащем исполнении настоящего Договора с момента его заключения и при условии письменного заявления Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока настоящего Договора.

5.1.3. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду при изъятии участка или его

части для государственных и муниципальных нужд.

5.1.4. При возникновении необходимости в использовании участка досрочно расторгнуть настоящий договор, уведомив Арендодателя не менее чем за 30 календарных дней.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с установленным разрешенным использованием.

5.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за землю в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.4. Не нарушать права смежных землепользователей.

5.2.5. Обеспечить соблюдение сервитутов и ограничений в использовании земельного участка.

5.2.6. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих юридических или финансовых реквизитов, о продаже и передаче в аренду не по целевому использованию находящихся на участке зданий, сооружений, помещений в срок не позднее, чем через 15 календарных дней с момента совершения изменений и сделок.

5.2.7. Сообщать Арендодателю о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания настоящего Договора и о заключенных Арендатором договорах субаренды в течение 10-ти дней с момента возникновения этих прав.

5.2.8. Выплатить в соответствии с техническими нормами и правилами условия эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.9. Обеспечить Арендодателю, соответствующим муниципальным службам, органам государственного контроля доступ на земельный участок, специально выделенные части земельного участка, в расположенные на земельном участке здания и сооружения.

5.2.10. Своевременно проводить рекультивацию нарушенных земель.

5.2.11. При прекращении действия Договора передать по акту земельный участок Арендодателю в течение 10-ти календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

5.2.12. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, Арендатор обязан сообщить о таком переходе Арендодателю в течение 10-ти дней с момента подписания Договора купли-продажи.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в размере одной трехсотой действующей в это время единой учетной ставки Центрального банка РФ по кредитным ресурсам (ставка рефинансирования), за каждый день просрочки платежа.

6.2. В период действия договора, суммы, вносимые в счет исполнения по обязательствам по настоящему договору, в первую очередь направляются на погашение неустойки, исчисленной за просрочку внесения арендных платежей.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат регистрации в установленном порядке, за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласие Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с п.3.4. настоящего Договора.

7.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Арендодатель может досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях:

7.3.1. допущенных со стороны Арендатора нарушений условий договора, земельного законодательства;

7.3.2. при переходе прав собственности на строение, сооружение другому юридическому или физическому лицу;

