Исх. № 165
от 05.07.2018г.

Отчет
№ 01-07-18/2

Об оценке недвижимости, расположенной по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а, по состоянию на 04.07.2018 г.

Исполнитель ООО «Бизнес»
г.Кемерово ул. Терешковой, д.41 офис 611, 612
тел./факс +7 384 234-55-53/234-55-56
http://www.bsn-kem.ru / e-mail:bsn-kem@mail.ru
Кемерово 2018

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Бизнес»
ИНН/КПП 4205041213/420501001
650036 г. Кемерово
улица Терешковой д.41 оф. № 611 / 612
тел./факс +7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
http://www.bsn-kem.ru/ e-mail: bsn-kem@mail.ru

Исх. № 165 от 05.07.2018г.

В соответствии с Договором № 01-07-18 от 04.07.2018г. ООО «Бизнес» выполнило работу по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 04.07.2018г.

В ходе работы Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объектов оценки правами иных лиц, данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости Части отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенной на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а, определенная в рамках данной работы, на дату оценки 04.07.2018г., с учетом НДС (округленно) составляет:

1 262 000 рублей
(Один миллион двести шестьдесят две тысячи рублей),

в том числе

- Часть отдельно стоящего нежилого здания: 1 127 000 руб.,
- Право аренды земельного участка: 135 000 руб.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также Кодекса профессиональной этики оценщика.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне контекста, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Директор ООО «Бизнес» _____ Каратеева Н.А.

Оглавление

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	К оценке представлена недвижимость: Часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенная на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	

	Недвижимость	Право аренды земельного участка
Затратный подход, руб. с НДС	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Сравнительный подход, руб. с НДС	1 113 226	135 000
Доходный подход, руб. с НДС	1 411 697	Обоснованный отказ

Итоговая величина стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Часть отдельно стоящего нежилого здания	1 262 000
Право аренды земельного участка	135 000
Недвижимость	1 127 000

Основание для проведения оценки	Договор № 01-07-18 от 04.07.2018г.
Порядковый номер отчета	01-07-18/2

2. Задание на оценку

Объект оценки	Часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенная на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а.
Имущественные права	Вид права: Собственность Правообладатель: Морозов Евгений Владимирович. Документы, подтверждающие право: Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007 г.
Существующие обременения и ограничения	Находится в Залоге у ПАО «Сбербанк России»
Текущее использование объекта оценки	В ходе работ по оценке объекта оценки было выявлено, что по состоянию на дату оценки объект используется как часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж).
Собственник объекта оценки	Морозов Евгений Владимирович: Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007 г.
Балансовая стоимость	Нет данных. Собственник физическое лицо.
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости залогового имущества.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия Банком управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	04.07.2018г.
Срок проведения оценки	с 04.07.2018 г. по 05.07.2018г.
Дата составления отчета	05.07.2018г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	• Информация, предоставленная заказчиком считается достоверной, т.к. у Оценщика нет оснований сомневаться в их достоверности. • Исполнитель выполняет работы по настоящему договору руководствуясь исходными данными предоставленными Заказчиком в виде документов и устных пояснений, на основании которых делались выводы о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. • Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня. • Экспертиза прав собственности не проводилась. • Рыночная стоимость объектов оценки определяется как свободных от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств.

3. Сведения о заказчике оценки

Организационно -правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Основной Государственный Регистрационный Номер	ОГРН: 1027700132195 от 6.08.2002 г.
Место нахождения	117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19
Почтовый адрес	630007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, 20

4. Сведения об оценщике

4.1. Сведения об оценщике работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество оценщика	Каратеева Наталья Александровна
Занимаемая должность	Оценщик I категории Сертифицированный оценщик в соответствии с требованиями системы «Approved by» Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA). Сертификат № 0032/он-2005г. от 31.10.2005 года выдан органом сертификации персонала «СертиНК» при МГУ имени Н.Э.Баумана,

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

	аккредитованном Германской головной организацией по аккредитации (Tragergemeinschaft fur Akkreditierung) в соответствии с ISO/IEC 17024.
Трудовой договор	№ 6/17 от 01.01.2008г.
Сведения об оценщике	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, дом 41, офис 611/ 612 / тел (3842) 345-553, 345-556 / e-mail: bsn-kem@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Действительный член СРО Российского Общества Оценщиков. Включен в реестр 24.10.2007г., регистрационный № 001259 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 00022163 от 26.10.2016г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования (полис) № 0010121 от 04.09.2017 ПАО СК «Росгосстрах»; страховая сумма 30 000 тыс. рублей; срок страхования с 30.09.2017 г. по 29.09.2018 г.
Стаж в оценочной деятельности	18 лет
Номер и дата выдачи документа о получении профессиональных знаний	Диплом ПП №322251, выдан Институтом профессиональной оценки Финансовой академии при правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Москва, 30.11.2000г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№002799-1 от 02.02.2018г. «Оценка недвижимости»

4.2. Сведения о юридическом лице с которым заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС»
Краткое наименование	ООО «БИЗНЕС»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1024200701139, выдано ИМНС РФ по г. Кемерово Кемеровской области от 26 ноября 2002
Место нахождения	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41, офис 611/ 612
Добровольное страхование профессиональной ответственности перед третьими лицами	Страховое акционерное общество «ВСК», страховой полис № 17320В4000050, страховая сумма – 100 млн. рублей, период страхования 11.10.17-10.10.18 гг.
Телефон	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
Факс	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
E-mail	bsn-kem@mail.ru.
Сайт	http://www.bsn-kem.ru/
Банковские реквизиты	р/с 40702810632210002514, к/с 30101810400000000725 Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирске, г. Новосибирск БИК 045004725

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

4.3 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик являются независимыми, это означает, что:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а так же заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор заказчик, либо иные заинтересованные лица, не вмешивались, негативно не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не ограничивался.
5. Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.4. Информация об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

В процессе проведения работ по оценке объекта оценки и составления Отчета об оценке, иные специалисты, за исключением указанных в п.4.1 настоящего Отчета, не привлекались.

5. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования

Применяемые стандарты оценки	Настоящий Отчет выполнен на основании и с учетом требований: • Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г в действующей редакции. • Федерального Стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» • Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» • Федерального Стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3) • Федерального Стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) • Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)
Обоснование использования стандартов оценки	Отчет составлен и расчеты выполнены согласно требованиям Федеральных стандартов оценки №№ 1,2,3,7 как обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Использование Свода стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) является обязательным для членов НП СОО РОО.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

6. Перечень документов, предоставленных заказчиком и используемых при проведении оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007 г.
2. Технический паспорт от 26.07.2007 г.

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

8. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Для упрощения восприятия пользователем настоящего Отчета, информация обо всех данных используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения, приведены в соответствующих разделах Отчета, именно в том месте где эти данные были использованы.

В тех случаях, когда использовались данные не обеспеченные свободным и необременительным доступом опубликованные в сети Интернет, в месте их использования в Отчете указана ссылка на место расположения информации, а в Приложении к настоящему Отчету приводится копия соответствующего материала полученная с использованием функции Print Screen программного продукта Windows.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

9. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее по тексту - Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к Заказчику.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, Сводом стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), в части не противоречащей действующему законодательству.
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом, заверены в установленном порядке, и считается достоверной, т.к. у оценщика нет оснований считать иначе.
8. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

10. Допущения и ограничительные условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих лиц.
3. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации и допускаем вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. В состав работ по оценке, работы по аудиту и инвентаризации не входят.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из риска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
8. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объектов, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объектов.
9. Стоимость рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что оцениваемые права будут реализованы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, они должны явился только по официальному вызову суда.
12. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
13. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
14. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

15. В процессе работы над отчетом, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
16. Отчет печатается на одной стороне листа, пустая страница не нумеруется.
17. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel и Microsoft Access. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в Отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

11. Применяемые в отчете общие понятия и определения, обязательные к применению

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки-это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. 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.
5. 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.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)-это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. 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
8. 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.
9. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
10. Рыночная стоимость - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

12. Точное описание объекта оценки

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с предоставленными документами, к оценке представлена недвижимость: Часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенная на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а.

Осмотр объекта оценки производился 04.07.2018 г. в светлое время суток.

Застройка окружения объекта оценки: производственно-складские здания и дома индивидуальной жилой застройки (район городского автовокзала). Плотность застройки низкая. Рельеф местности ровный, спокойный.

Схема 1.Место расположения объекта оценки на карте города.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Схема 2. Расположение оцениваемого земельного участка (публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Фото 1. Общий вид объекта оценки .

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Фото 2. Техническое состояние внутренних помещений.

Фото 3. Техническое состояние внутренних помещений.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Фото 4. Техническое состояние внутренних помещений.

Фото 5. Техническое состояние внутренних помещений

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Фото 6. Техническое состояние внутренних помещений.

Фото 7. Техническое состояние внутренних помещений.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Фото 8. Техническое состояние внутренних помещений.

Оцениваемый объект представляет собой часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), расположенная на земельном участке.

Ниже приводятся количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов объекта оценки с указанием ссылок на документы, устанавливающие их, сведения о физических свойствах объекта оценки, его износе и устареваниях.

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Наименование параметров	Значения	Источник информации
Тип объекта / назначение	Часть отдельно стоящего нежилого здания/нежилое	Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007г.
Адрес	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а	Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007г.
Субъект права	Морозов Евгений Владимирович	Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007г.
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007г.
Ограничения (обременения) права	Находится в залоге у ПАО «Сбербанк России»	-
Литера	А	Технический паспорт от 26.07.2007 г.
Число этажей	1	Технический паспорт от 26.07.2007 г.
Общая площадь, кв.м	228	Свидетельство о государственной регистрации права 42АВ 620056 от 25.10.2007г.
Дата строительства, год	1970	Технический паспорт от 26.07.2007 г.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Наименование конструктивных элементов	Состав конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов
Фундамент	ж/бетонный ленточный	нет доступа для осмотра
Стены и перегородки	ж/б плиты	мелкие трещины
Перекрытия	деревянное	нет видимых дефектов
Крыша (материал)	металлическая	хорошее состояние

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Окна	стеклопакеты	хорошее состояние
Двери	металлические	среднее состояние
Полы	бетонные	отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Отделка	оштукатурено	местами волосные трещины и сколы

12.2. Сведения об износе и устаревании

Общее техническое состояние объекта права оценивается как «среднее»: помещения пригодны к использованию по назначению, имеют дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта.

Признаков функционального и экономического устаревания не выявлено.

12.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

В ходе работ по оценке объекта оценки было выявлено, что по состоянию на дату оценки, имущество представленное к оценке эксплуатируется согласно своему функциональному назначению.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

13. Анализ рынка и ценообразующих факторов

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

Мировая экономика

В 2017 году мировая экономика практически оправилась от прошлогоднего замедления и приблизилась к трёхпроцентному росту. Среди самых значимых событий аналитики называют ситуацию с заморозкой добычи нефти в странах-экспортёрах, ужесточение политики американского Федрезерва, феноменальный взлёт цен на криптовалюту и пугающий инвесторов рост фондового рынка США. Итоги уходящего года в глобальной экономике — в материале RT.

2017 год превзошёл все ожидания аналитиков относительно динамики роста мировой экономики. Глобальный ВВП ускорялся быстрее прогнозов экспертов и ни один из крупных рисков так и не реализовался.

«В начале года был определённый скепсис, что экономика начнёт замедляться и мы будем наблюдать темпы роста не выше 2%. Но эти прогнозы не оправдались. В действительности мы видели рост цен на сырьё и ускорение роста экономик развивающихся стран», — рассказал RT ведущий аналитик «Открытие Private Banking» Андрей Шенк.

В разговоре с RT главный экономист Евразийского банка развития (ЕАБР) Ярослав Лисоволик напомнил, что в 2016 году мировая экономика демонстрировала замедление, но уже в 2017-м произошёл перелом. Во многом смену тренда обеспечила динамика в развитых странах — в США и государствах ЕС, а также неплохие результаты на ключевых развивающихся рынках Индии и Китая.

Бремя китайских долгов

В 2017 году значительная часть повестки в мировой экономике была посвящена проблеме задолженности Китая. Эксперты МВФ предупредили, что в КНР рост кредитования опережает рост ВВП страны. Общий долг государства примерно в два с половиной раза превышает размеры национальной экономики и составляет более $28 трлн, поэтому в МВФ не исключают высокую вероятность финансовых проблем в государстве. Аналитики Deutsche Bank считают, что возможность наступления кризиса в КНР сейчас в два раза выше, чем в любой другой стране мира.

На волне борьбы с проблемой совокупного долга власти Китая сняли ограничения на доступ зарубежных инвесторов к своему финансовому рынку. Это беспрецедентный для руководства КНР шаг за последние годы.

В разговоре с RT руководитель школы востоковедения НИУ ВШЭ Алексей Маслов отметил, что привлекательность Китая для прямых иностранных инвестиций упала на фоне высокой зарегулированности внутреннего рынка.

Вместе с тем КНР всё ещё остаётся главным мировым производителем, а аналитики уже прогнозируют безоговорочное лидерство страны в мировой торговле к 2022 году. Эксперты крупнейшего инвестиционного банка КНР China International Capital Corporation (CICC) подсчитали, что в ближайшие пять лет страна станет крупнейшим импортёром в мире вместо США. Специалисты уверены, что такая ситуация положительно отразится на мировой экономике, которая со времён глобального финансового кризиса борется с недостаточным спросом.

Подняли баррель

Одним из ключевых событий 2017 года для мировой экономики стало решение стран ОПЕК и государств, не входящих в картель, продлить соглашение по заморозке добычи нефти до конца 2018 года.

«Пролонгация пакта ОПЕК+ стабилизировала цены на нефть. Соответственно, котировки, поддерживаемые соглашением, укрепляют валюты и экономики стран — участниц

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

соглашения», — рассказал RT заместитель председателя правления «Локо-Банка» Андрей Люшин.

В конце 2016 года ОПЕК и 11 стран вне картеля (включая Россию) договорились о сокращении добычи нефти на 1,8 млн баррелей в сутки для выравнивания спроса и предложения на мировом рынке сырья. В мае участники пакта единогласно выступили за продление заморозки производства углеводородов до конца марта 2018 года. В ноябре соглашение ОПЕК+ было продлено ещё на девять месяцев.

Заморозка добычи нефти спровоцировала выход сырьевых котировок на уровень двухлетних максимумов — выше $60 за баррель. Опрошенные RT эксперты подчёркивают, что в течение нескольких месяцев 2017 года на нефтяном рынке уже можно было наблюдать дефицит, а дальнейшая пролонгация пакта приведёт к полной балансировке спроса и предложения в 2018 году.

В целом аналитики отмечают, что ОПЕК и Россия продемонстрировали рынку своё умение достигать компромисса. Именно по этой причине эксперты не ожидают падения цен на нефть ниже уровня $50—55 за баррель в долгосрочной перспективе.

Американский ястреб

Важную роль в мировой экономике 2017 года сыграли действия США. Денежно-кредитная политика Федерального резерва привлекала внимание инвесторов во всём мире. В течение года американский регулятор три раза повышал базовую процентную ставку: с 0,5—0,75% до 1,25—1,5% годовых. Рост сопровождался ослаблением доллара. С начала года его курс упал более чем на 8% по отношению к корзине из шести основных валют (евро, иена, фунт стерлингов, канадский доллар, шведская крона и швейцарский франк), что стало крупнейшим падением за десятилетие.

Как пояснил RT старший аналитик «Фридом Финанс» Вадим Меркулов, повышение ставок сильно отразилось на трендах развития глобальной экономики. В течение девяти лет самые влиятельные центробанки вместе с ФРС держали ставки на рекордно низких уровнях. В мировой экономике появилось больше денег, поскольку их стоимость значительно снизилась, что помогло государствам и корпорациям восстановиться после кризиса 2008 года.

«С повышением ставок время дешёвых денег закончилось и это имеет огромное влияние не только на США, но и на мировую экономику, так как большинство займов в мире выдаётся в долларах», — отметил Меркулов.

В январе 2017 года в должность президента Соединённых Штатов вступил Дональд Трамп. Одним из его первых решений стал отказ от участия в Транстихоокеанском партнёрстве (ТТП). Торговый договор предполагает полную отмену таможенных пошлин на товары и услуги в Азиатско-Тихоокеанском регионе.

В ходе предвыборной кампании Трамп обещал провести фискальную реформу. В окончательном варианте она предусматривает снижение налога на прибыль с 35 до 21%. Закон пока не принят, но его успешное продвижение уже оказывает влияние на мировые рынки. Если он будет утверждён, это станет первой крупной законодательной победой администрации президента.

Время быков

Приход к власти Дональда Трампа стал одним из факторов, поддержавших бычий тренд американского фондового рынка. Наиболее заметно это было в начале 2017 года, когда каждое выступление президента сопровождалось ростом индексов.

С начала года индекс S&P 500 вырос более чем на 17%, промышленный индекс Dow Jones увеличился почти на 23%, высокотехнологичный Nasdaq Composite — на 28%. Все три индекса в 2017 году были на своих исторических максимумах.

Нынешний бычий рынок — один из самых длительных за всю историю. Он растёт уже восемь лет, чем вызывает опасения у аналитиков. Причинами для беспокойства служат сигналы рынка, одним из которых стал рекордный рост коэффициента Шиллера. Данный показатель разработан профессором Йельского университета и лауреатом Нобелевской премии по экономике Робертом Шиллером и используется для оценки индекса S&P 500.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

С начала 2017 года коэффициент увеличился с 27,9 пункта до 32,7. Подобного значения индекс достигал перед началом Великой депрессии в 1929 году. Чрезмерно высокий уровень коэффициента говорит о том, что акции значительно переоценены.

Незолотой год На фоне глобального роста мировых фондовых рынков инвесторы начали терять интерес к вложениям в золото. По данным Всемирного совета по золоту (WGC), в третьем квартале 2017 года спрос на драгметалл опустился до минимального значения за восемь лет.

Золото принято считать защитным активом во времена рецессии. Аналитики отмечают, что даже геополитическая напряжённость между США и Северной Кореей, спровоцировавшая в сентябре рост цен на драгметалл, не убедила участников рынка в необходимости удерживать накопления в слитках.

«Спрос на драгоценные металлы всегда тесно коррелировал со склонностью инвесторов к риску. Когда на рынке есть активы, позволяющие за короткие промежутки времени получить больший доход, нежели от инвестиций в золото, элементарный прагматизм оставит драгоценные металлы в стороне», — пояснил RT ведущий аналитик AMarkets Артём Деев.

Впрочем, вместе с падением глобального спроса на золото эксперты WGC отмечают всё больший интерес к драгметаллу в уходящем году со стороны мировых центробанков. Лидерами по объёму покупок слитков стали регуляторы России, Казахстана и Турции. По оценке Всемирного банка, ЦБ РФ в последние годы скупает по 100 тонн золота в полугодие — больше всех мировых центробанков.

Криптофеномен

Наиболее динамичным и интересным для мировых финансовых рынков в этом году стал сегмент криптовалют. Особенно это касается эйфории, связанной с биткоином. С начала 2017 года цифровая монета подорожала более чем в 20 раз. Так, 1 января 2017 года её цена была меньше $1 тыс., а на сегодняшний день уже составляет около $20 тыс. После достижения капитализации свыше $270 млрд биткоин вошёл в топ-5 крупнейших валют мира по рыночной стоимости.

Эксперты объясняют такой стремительный рост отсутствием регулировки на криптовалютном рынке, что привлекает большое количество спекулянтов. В свою очередь, рост цены за счёт спекуляций приводит на рынок и обычных инвесторов, которые тоже начинают вкладываться в криптоактивы.

Ряд аналитиков не исключает, что биткоин может быть пузырём. Вероятность обвала криптовалюты уже превышает 80%. Многие государства озабочены стремительным удорожанием монеты. Так, в начале сентября 2017 года Народный банк Китая официально запретил проведение ICO (публичное размещение криптовалют) и прекратил торговлю на местных криптовалютных биржах.

В то же время в апреле 2017 года Япония признала популярную криптовалюту официальным платёжным средством, а в декабре крупнейшая в мире товарная биржа CME Group запустила торговлю фьючерсами на биткоин. Долгосрочные контракты должны снизить волатильность курса и сделать ценообразование более предсказуемым.

Внешние шоки

Мировые рынки остро реагируют на политические конфликты, которых в 2017 году было немало. В апреле США атаковали авиабазу правительственных войск Сирии Шайрат, что спровоцировало мгновенную реакцию мировых биржевых площадок. После сообщений о ракетном ударе стоимость долгосрочных нефтяных контрактов с поставками на июль взлетела в среднем на 2%. Промышленный индекс Dow Jones рухнул на 89 пунктов, в то время как высокотехнологичный Nasdaq потерял на торгах 23 позиции.

Одним из очагов конфликта на Ближнем Востоке в 2017 году стала курдская автономия на территории Ирака. Иракский Курдистан — один из самых богатых нефтью регионов мира, а курдистанская нефть составляет 60% добываемого в Ираке сырья.

В сентябре власти Курдской региональной администрации провели референдум о независимости региона, что привело к резкому росту нефтяных котировок. Менее чем за сутки цена марки Brent увеличилась более чем на $2 и достигла отметки свыше $59 за баррель, что стало годовым максимумом.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Начало октября ознаменовалось падением акций испанских банков. Власти Каталонии провели референдум о независимости, что мгновенно отразилось на фондовом рынке. Ключевой испанский фондовый индекс IBEX 35 упал на 1,83% — до 10,191 пункта. Внутриполитическая неопределённость в государстве обеспокоила инвесторов, что повлияло и на ослабление евро к мировым валютам.

За последний год было несколько рисков со стороны Северной Кореи, но инвесторы уже успели к ним привыкнуть и перестали остро реагировать. Политическая напряжённость между КНДР и США в начале августа подтолкнула американские фондовые индексы вниз. Индекс S&P 500 упал на 1,5%, Nasdaq Composite — на 2,1%. Однако, когда в конце ноября КНДР объявила об успешном испытании межконтинентальной баллистической ракеты, способной поразить цели на всей территории США, рынки практически проигнорировали это заявление.

Новая надежда

В 2018-м аналитики прогнозируют сохранение положительной динамики в мире. При этом во многом наступающий год будет переломным для глобального рынка, поскольку его развитие зависит от структурных реформ в ряде государств.

«Неопределённость в отношении ситуаций на Ближнем Востоке и в Северной Корее сохранится как для мировой экономики, так и для рынков. Политика центральных банков также останется фактором, влияющим на экономику в следующем году», — пояснил Андрей Шенк.

По прогнозу МВФ, мировая экономика в 2018 году вырастет на 3,7%. При этом в развитых странах ожидается рост 2%, а в развивающихся — 4,9%. Наилучшую динамику аналитики МВФ прогнозируют Камбодже, Эфиопии, Гане, Руанде, Танзании.

Среди азиатских стран позитивная экономическая динамика будет наблюдаться в Индии, Бутане, Вьетнаме, Индонезии и Китае. Максимальный рост — 31,2% — мировые кредиторы ожидают в Ливии. Он связан с восстановлением экономики после 53-процентного падения.

(https://news.rambler.ru/economics/38765702-itogi-2017-goda-v-mirovoy-ekonomike/)

Основные макроэкономические показатели РФ

Картина экономики. Апрель 2018 года[1]

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

[1] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точечно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной1 инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

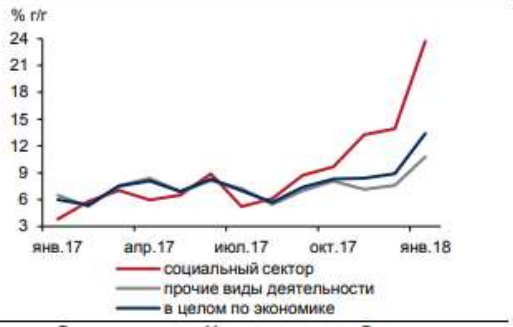
Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. … на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

(http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041)

Основные тенденции политической и социально-экономической обстановки в регионе

Источником информации послужили данные Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Кемеровской области[2].

[2] http://kemerovostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kemerovostat/ru/statistics/

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Основные социально-экономические показатели развития Кемеровской области

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При использовании, цитировании и перепечатке информации ссылка на Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области обязательна

Индикаторы социально-экономического развития Кемеровской области

май 2018г.

	В % к апрелю 2018г.
Индекс промышленного производства	100,4
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство»	97,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования	63,3
Продукция сельского хозяйства	105,4
Грузооборот транспорта	
железнодорожного	102,3
автомобильного [1]	99,0
Пассажирооборот автобусов общего пользования [2]	100,4
Оборот розничной торговли	102,4
Оборот оптовой торговли	94,2
Оборот общественного питания	100,4
Объем платных услуг населению	99,9
Индекс потребительских цен	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	99,6
Среднедушевые денежные доходы населения [3]	109,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения [3]	117,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций [3]	
номинальная	98,9
реальная	98,7
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец апреля)	98,0

[1] По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

[2] Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющие регулярные перевозки пассажиров автобусами (включая маршрутные таксомоторы) по маршрутам общего пользования, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

[3] За январь-апрель и апрель соответственно.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При использовании, цитировании и перепечатке информации ссылка на Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области обязательна

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ [1)]

	Май 2018г. в % к		
	апрелю 2018г.	*декабрю 2017г.*	*маю 2017г.*
Лесоводство и лесозаготовки	100,0	78,3	93,5
Промышленное производство - всего	**99,6**	**106,1**	**112,3**
Добыча полезных ископаемых	**97,0**	**111,7**	**117,9**
Добыча угля	96,9	111,7	119,8
Добыча металлических руд	97,5	115,0	93,3
Добыча прочих полезных ископаемых	100,0	100,0	100,0
Обрабатывающие производства	**102,8**	**102,0**	**108,8**
Производство пищевых продуктов	100,2	99,9	101,1
Производство напитков	99,7	103,7	105,5
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	100,0	111,3	104,5
Производство бумаги и бумажных изделий	100,1	103,8	103,9
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	100,0	101,1	101,1
Производство кокса и нефтепродуктов	106,0	99,3	116,2
производство кокса	103,1	98,5	107,8
производство нефтепродуктов	111,8	101,0	136,3
Производство химических веществ и химических продуктов	106,4	104,0	103,8
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	101,8	102,2	102,0
Производство резиновых и пластмассовых изделий	98,5	98,6	89,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	105,7	102,2	103,8
Производство металлургическое	101,9	104,5	115,5
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	100,2	101,7	117,3
Производство электрического оборудования	100,0	102,0	102,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	100,1	100,3	100,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**99,8**	**100,6**	**104,3**
Производство, передача и распределение электроэнергии	99,7	101,7	104,9
Производство и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	100,0	98,2	102,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**100,0**	**100,0**	**106,1**

[1)] Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При использовании, цитировании и перепечатке информации ссылка на Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области обязательна

СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(включая малые предприятия; по чистым видам экономической деятельности)

	Январь-апрель 2018г.		*Апрель 2018г.*			
	рублей	*в % к январю-апрелю 2017г.*	*рублей*	*в % к*		
				апрелю 2017г.	*марту 2018г.*	*средней по области*
Всего	35060	114,6	36179	115,3	98,9	100,0
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	19450	107,7	19217	112,8	95,8	53,1
добыча полезных ископаемых	52672	111,2	54272	110,2	100,6	150,0
добыча угля	53362	110,8	55198	110,4	100,6	152,6
добыча металлических руд	44185	116,2	42596	104,2	102,4	117,7
добыча прочих полезных ископаемых	37689	116,6	36430	113,2	100,6	100,7
обрабатывающие производства	35417	108,9	35661	106,7	100,9	98,6
производство пищевых продуктов	23470	108,1	24507	109,3	98,8	67,7
производство напитков	24741	92,6	26318	105,7	86,4	72,7
производство текстильных изделий	13761	125,7	14466	189,9	107,8	40,0
производство одежды	9951	121,6	9788	92,4	91,2	27,1
производство кожи и изделий из кожи	7611	97,4	5250	65,5	58,4	14,5
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	16552	128,9	17518	154,8	100,1	48,4
производство бумаги и бумажных изделий	23936	112,4	25684	112,7	102,3	71,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16133	114,2	16152	114,9	91,5	44,6
производство кокса и нефтепродуктов	50743	113,4	54027	104,2	108,5	149,3
производство химических веществ и химических продуктов	50313	113,3	41872	112,9	96,6	115,7
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	27738	107,7	26946	105,5	87,2	74,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	26314	106,1	26839	115,0	98,9	74,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	26898	102,5	29497	112,1	101,3	81,5
производство металлургическое	46234	107,1	45990	100,2	101,9	127,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	26481	104,5	26796	104,9	102,6	74,1
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	21603	106,2	22340	102,7	102,2	61,7
производство электрического оборудования	28379	104,3	29042	106,7	99,4	80,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	35588	108,7	37823	101,7	102,5	104,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	24678	91,1	24277	90,0	100,0	67,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	37695	116,1	38378	111,5	100,1	106,1

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При использовании, цитировании и перепечатке информации ссылка на Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области обязательна

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млн. рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2017г.[1]			
январь	5352,0	104,9	60,7
февраль	6308,2	121,3	117,5
март	8038,6	119,0	127,7
I квартал	19698,8	115,5	
апрель	8827,8	106,0	105,0
май	9447,6	102,8	101,0
январь-май	37974,1	110,1	
июнь	10702,4	104,1	114,0
II квартал	28977,7	104,3	135,6
I полугодие	48676,6	106,8	
июль	9875,2	89,3	89,9
август	11723,8	99,5	116,6
сентябрь	10995,4	89,4	91,8
III квартал	32594,5	92,8	106,0
январь-сентябрь	81271,1	102,1	
октябрь	10921,1	94,5	97,6
ноябрь	11464,4	114,6	105,0
декабрь	10731,8	103,4	94,6
IV квартал	33107,2	103,7	98,6
год	114378,3	102,5	
2018г.[1]			
январь	6741,7	105,7	68,5
февраль	8013,9	106,9	118,9
март	8831,3	92,3	110,3
I квартал	23586,9	100,6	71,1
апрель	9329,8	92,6	105,4
май	9081,0	87,3	97,2
январь-май	41997,7	94,7	

[1] *Предварительные данные.*

(HTTP://KEMEROVOSTAT.GKS.RU/WPS/WCM/CONNECT/ROSSTAT_TS/KEMEROVOSTAT/RU/STATISTICS/)

13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В практике оценочной деятельности[3] конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

[3] http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Представленный к оценке объект относится к сегменту коммерческой недвижимости - объект производственно-складского назначения, расположенный в г. Таштаголе Кемеровской области .

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

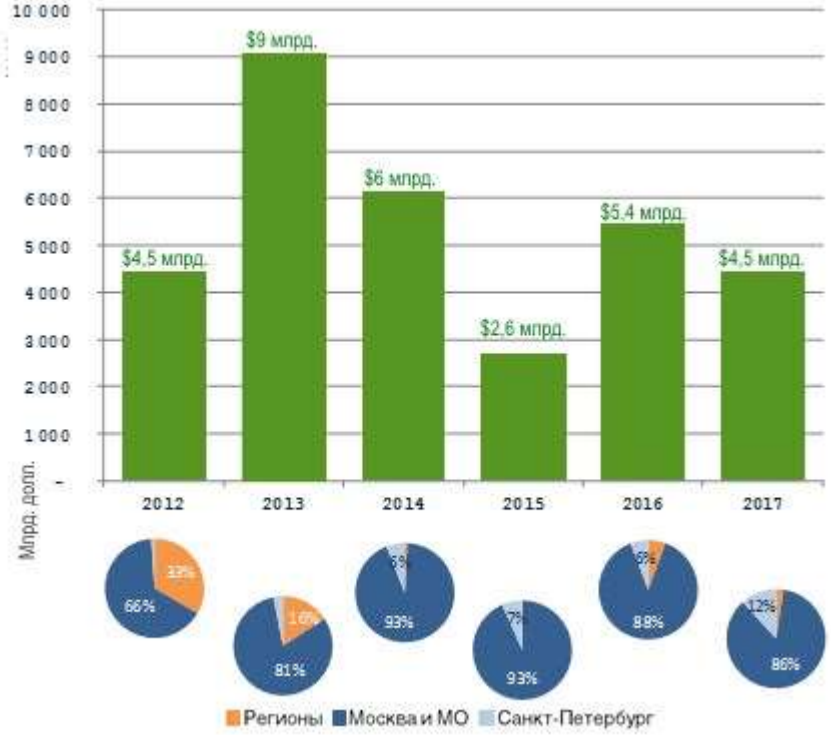
13.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка коммерческой недвижимости РФ

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил $4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал $5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил $3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет $530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – $110 млн (2% от общего объема).

Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году



В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости было несколько знаковых сделок. Самая «дорогая» сделка 2017 года – продажа сети торговых центров «Вавилон». Общая сумма сделки составляет около $1 млрд. АИЖК купил у «Галс Девелопмент» одну башню в IQ квартале (74 000 кв.м) – $429 млн. Fosun Eurasia Capital & Avica приобрели «Воздвиженка-центр» («Военторг»). Сумма сделки составила $180 млн. Компания Raven Russia приобрела около 200 000 кв.м в комплексе «Логопарк Север-2». Сумма сделки составила $120 млн.

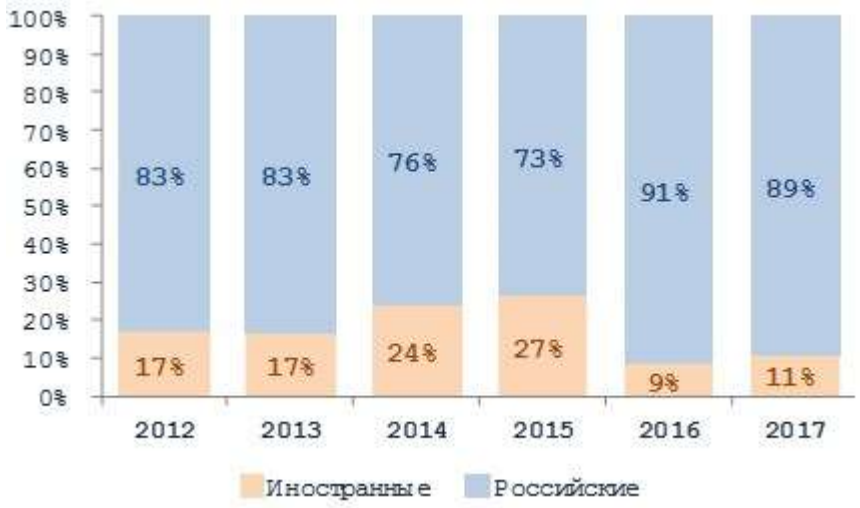
По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Европе ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд евро приходится на Германию. Инвестиции в недвижимости Польши или Чехии ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро, что сопоставимо с показателями России. Сегодня, несмотря на колоссальный потенциал страны, в России рынок коммерческой недвижимости существует главным образом в Москве и Санкт-Петербурге, и поэтому сравнение с Польшей и Чехией не выглядит настолько удивительным.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет $4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

недвижимость всего $480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п.

Структура инвестиций в недвижимость по происхождению капитала



В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более $1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял $3,5 млрд).

Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит $1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» ($508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего редевелопмента с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

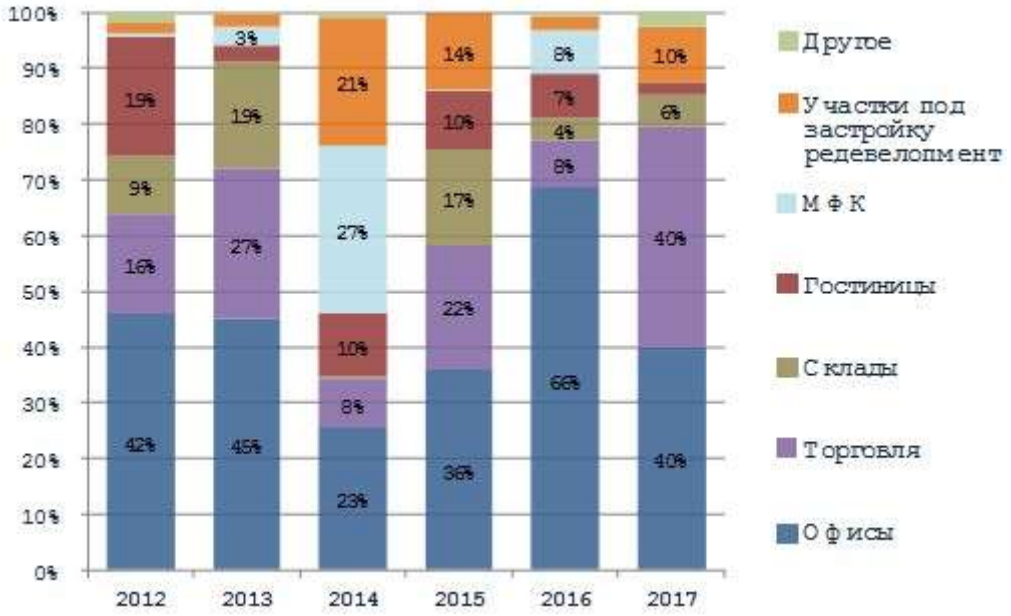
В складскую недвижимость было вложено $255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» ($120 млн). В 2016 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил $218 млн.

В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки $200 млн) и покупка СК «Олимпийский» ($110 млн) для редевелопмента и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около $98 млн.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

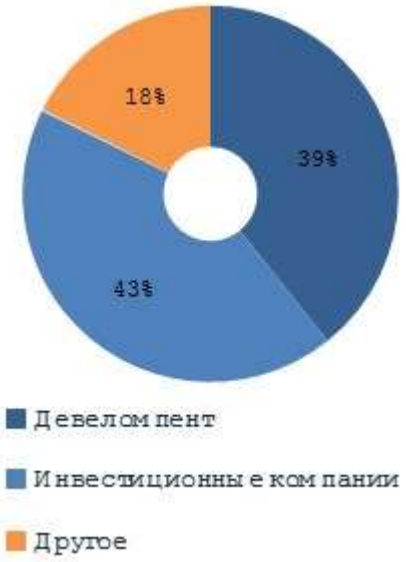
Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Инвестиционно-финансовые компании и девелоперы были самыми активными инвесторами в 2017 году. Доля девелоперских компаний составила 39% от общего объема ($1,8 млрд). Инвестиционно-финансовые структуры приобрели недвижимости на сумму $1,9 млрд, что составляет 43% от общего объема.

«В первом полугодии 2018 г. мы не ожидаем высокой инвестиционной активности, – прогнозирует Александр Морозов. – Совокупный объем инвестиций едва ли превысит $1-1,5 млрд. Традиционно внимание инвесторов в первую очередь будет обращено на офисную недвижимость в столице. Во втором полугодии активность будет более высокой и по итогам года совокупный объем инвестиций может составить $3,5-4,5 млрд».

Структура инвестиций по профилю инвестора



Обзор подготовлен специалистами компании S.A. Ricci

(https://zdanie.info/2393/2467/news/11522)

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Основные тенденции рынка недвижимости городов Кемеровской области

Согласно информации специализированных организаций[4], занимающихся анализом рынка недвижимости, формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в 1 квартале 2009г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Темпы снижения варьируются в разных городах и в разных сегментах рынка. Со второй половины 2009г. снижение цен и ставок прекратилось, и рынок вступил в фазу стабильности.

Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

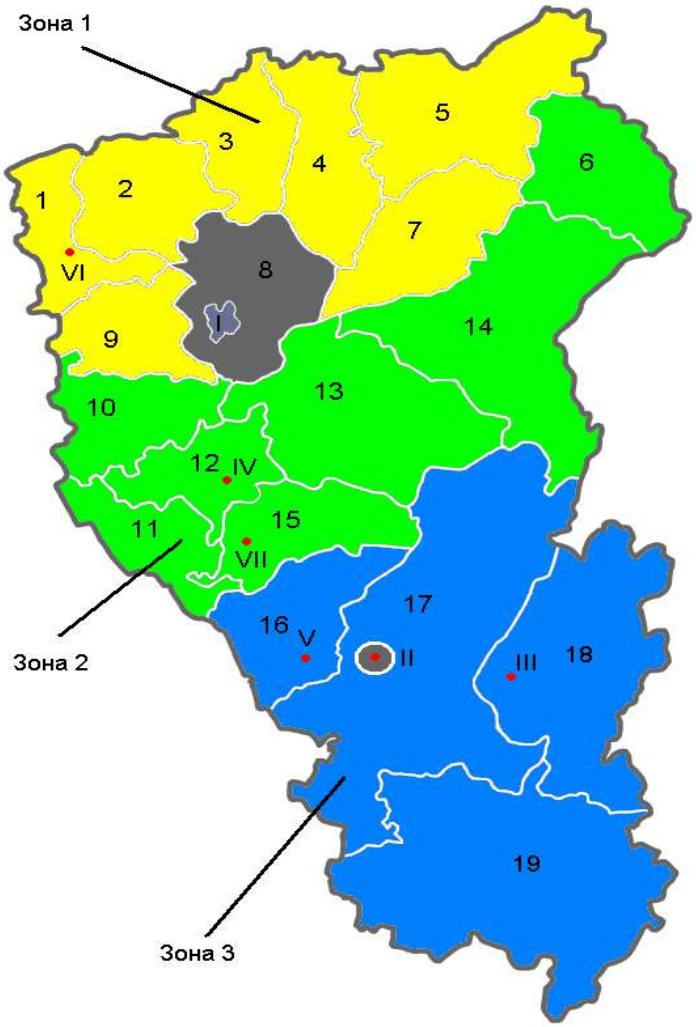
Кемеровский район Кемеровской области, г. Новокузнецк и его близлежащий пригород в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Кемеровской области в 3 зоны:

Номер зоны	*Название зоны*	*Перечень районов Кемеровской области*
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский.
2	Средняя часть Кемеровской области	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьевский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.
3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.

[4] Отчет «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости» подготовлен компанией RID Analytics /огрн 1055402025557 присвоен 15.04.2005г. тел. +7 (383) 213-23-47, 203-27-96, 263-44-08/ на основе данных, опубликованных на интернет - портале www.sibestate.ru. Методика, применявшаяся для обработки полученных данных, разработана с учетом работы Главного аналитика Российской гильдии риэлтеров Г.М. Стерника «Технология анализа рынка аренды коммерческой недвижимости». Оригинал исследования, полученный на возмездной основе находится у Оценщика и может быть предоставлен для ознакомления по требованию заинтересованной стороны.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



1	Юргинский	10	Промышленновский	19	Таштагольский
2	Яшкинский	11	Гурьевский	I	г. Кемерово
3	Яйский	12	Ленинск-Кузнецкий	II	г. Новокузнецк
4	Ижморский	13	Крапивинский	III	г. Междуреченск
5	Мариинский	14	Тисульский	IV	г. Ленинск-Кузнецкий
6	Тяжинский	15	Беловский	V	г. Прокопьевск
7	Чебулинский	16	Прокопьевский	VI	г. Юрга
8	Кемеровский	17	Новокузнецкий	VII	г. Белово
9	Топкинский	18	Междуреченский		

Анализ предложений к продаже на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области

В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1 117 объектов общей площадью 600,8 тыс. кв. м., на общую сумму 7,1 млрд. руб.

В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. средняя цена квадратного метра составила: по офисным помещениям - 24 168 руб., по производственно-складским – 4 659 руб., по торговым объектам – 26 610 руб.

Таблица 3. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2013 г.	24 456	5 397	28 907
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	24 949	5 494	30 117
2-3 кварталы 2014 г.	25 559	5 584	30 179
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	25 234	5 453	29 735

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

2-3 кварталы 2015 г.	24 987	5 262	29 424
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	24 793	5 096	28 405
2-3 кварталы 2016 г.	24 321	4 846	27 522
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	24 301	4 802	27 243
2-3 кварталы 2017 г.	24 467	4 779	27 052
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	24 168	4 659	26 610

Таблица 4. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

Период/Зона	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
2-3 кварталы 2013 г.	22 196	18 219	30 211
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	31 533	21 881	26 425
2-3 кварталы 2014 г.	37 910	24 646	24 133
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	21 118	20 832	28 872
2-3 кварталы 2015 г.	23 186	24 978	25 486
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	22 727	26 656	23 768
2-3 кварталы 2016 г.	20 730	26 933	24 272
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	22 476	25 073	23 990
2-3 кварталы 2017 г.	21 987	23 404	25 615
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	22 623	24 037	24 746
Прирост**	2,9%	2,7%	-3,4%
Производственно - складские			
2-3 кварталы 2013 г.	3 365	6 300	5 543
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	2 942	6 586	5 626
2-3 кварталы 2014 г.	3 957	6 521	5 574
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	3 378	6 516	5 971
2-3 кварталы 2015 г.	4 333	5 802	5 278
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	3 849	6 384	4 760
2-3 кварталы 2016 г.	5 279	5 096	4 527
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	4 412	5 105	4 721
2-3 кварталы 2017 г.	4 826	4 919	4 648
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	4 723	4 851	4 490
Прирост**	-2,1%	-1,4%	-3,4%
Торговые			
2-3 кварталы 2013 г.	28 273	27 303	29 268
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	28 523	33 103	28 974
2-3 кварталы 2014 г.	25 086	30 133	32 441
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	25 696	31 661	30 605
2-3 кварталы 2015 г.	22 933	26 976	32 141
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	23 003	30 411	29 792
2-3 кварталы 2016 г.	28 654	28 016	26 906
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	27 275	28 467	26 757
2-3 кварталы 2017 г.	23 265	27 322	27 999
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	22 704	28 839	26 842
Прирост**	-2,4%	5,6%	-4,1%

**к предыдущему периоду

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

Таблица 5. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м.

Район/Тип объекта	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Беловский	23 168	6 051	28 702	10 227
Гурьевский	14 815*	2 457	20 011	6 129
Ижморский	20 412*	-	-	20 412*
Крапивинский	13 333*	3 150	34 783*	4 435
Ленинск-Кузнецкий	27 658	3 932	33 513	11 023

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Район/Тип объекта	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Мариинский	17 322	4 812	19 433	8 244
Междуреченский	21 519	6 011	40 844	14 807
Новокузнецкий	24 650	5 465	27 010	10 202
Прокопьевский	21 406	3 892	25 127	11 852
Промышленновский	17 377	7 500*	14 652	15 711
Таштагольский	38 077	4 773	39 272	16 671
Тисульский	-	6 744*	-	6 744*
Топкинский	15 435	2 083	37 922	5 432
Тяжинский	16 272*	-	15 662	15 841
Чебулинский	-	-	23 861*	23 861*
Юргинский	21 340	6 405	21 254	11 399
Яйский	30 676	4 334	24 264	15 542
Яшкинский	13 210*	2 242	21 057	11 202

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов, шт.	66	36	26	17
Доля от общего числа объектов	46%	25%	18%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	32 868	23 913	22 672	23 041
Разница цен (в % от мин. цены)	145%	105%	100%	102%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов, шт.	128	103	116	11
Доля от общего числа объектов	36%	29%	32%	3%
Средняя цена, руб./кв.м.	6 054	5 391	4 281	4 425
Разница цен (в % от мин. цены)	141%	126%	100%	103%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов, шт.	290	132	128	42
Доля от общего числа объектов	49%	22%	22%	7%
Средняя цена, руб./кв.м.	38 480	27 397	23 685	25 483
Разница цен (в % от мин. цены)	162%	116%	100%	108%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Таблица 7. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	47 054	33 558	20 549	23 023
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	46 667	28 941	30 393	22 850
2-3 кварталы 2014 г.	51 334	26 933	26 212	23 384
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	38 102	27 766	25 716	23 313
2-3 кварталы 2015 г.	39 824	23 976	26 201	22 771
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	38 524	27 150	25 439	22 477
2-3 кварталы 2016 г.	40 796	28 096	27 090	22 613
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	38 614	25 483	25 241	23 189
2-3 кварталы 2017 г.	36 160	20 708	21 889	24 890
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	32 868	23 913	22 672	23 041
Прирост**	-9,1%	15%	3,6%	-7,4%
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

2-3 кварталы 2013 г.	9 879	8 499	5 691	3 966
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	8 867	8 230	5 744	4 711
2-3 кварталы 2014 г.	8 915	7 001	5 325	5 240
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	8 234	6 086	4 929	5 392
2-3 кварталы 2015 г.	8 109	5 792	4 759	5 241
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	7 139	6 114	3 935	6 978
2-3 кварталы 2016 г.	7 069	5 673	4 909	3 372
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	7 489	5 714	4 450	4 161
2-3 кварталы 2017 г.	6 539	5 078	3 999	6 159
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	6 054	5 391	4 281	4 425
Прирост**	-7,4%	6,2%	7,1%	-28%
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	47 934	44 334	35 233	24 227
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	45 569	38 648	31 830	27 069
2-3 кварталы 2014 г.	46 925	37 722	34 887	26 766
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	45 863	37 001	33 440	26 597
2-3 кварталы 2015 г.	41 411	34 356	28 908	27 405
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	39 238	33 488	27 792	26 008
2-3 кварталы 2016 г.	40 877	32 902	27 246	24 550
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	38 411	28 483	26 670	25 168
2-3 кварталы 2017 г.	39 794	29 175	25 835	24 941
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	38 480	27 397	23 685	25 483
Прирост**	-3,3%	-6,1%	-8,3%	2,2%

**к предыдущему периоду

Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и размеру объектов.

Таблица 8. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	15	15	36
	Миним. цена, руб./кв.м.	12 283	14 815	4 605
	Максим. цена, руб./кв.м.	75 000	75 000	60 976
	Средняя цена, руб./кв.м.	27 746	46 314	30 072
	Ошибка среднего	31%	19%	15%
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	6	11	19
	Миним. цена, руб./кв.м.	10 000	4 280	6 437
	Максим. цена, руб./кв.м.	61 000	46 400	41 667
	Средняя цена, руб./кв.м.	29 273	20 594	24 226
	Ошибка среднего	58%	41%	20%
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	9	14
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 398	8 974	13 402
	Максим. цена, руб./кв.м.	15 130	52 000	73 333
	Средняя цена, руб./кв.м.	12 922	19 313	26 638
	Ошибка среднего	22%	44%	30%
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	2	8	7
	Миним. цена, руб./кв.м.	15 000*	12 177	14 833
	Максим. цена, руб./кв.м.	24 947*	39 761	37 162
	Средняя цена, руб./кв.м.	21 851*	24 482	21 223
	Ошибка среднего	32%*	24%	26%
Производственно-складские				
до	Объем выборки, шт.	26	44	58

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
500 кв. м.	Миним. цена, руб./кв.м.	1 060	890	556
	Максим. цена, руб./кв.м.	18 800	14 451	19 355
	Средняя цена, руб./кв.м.	5 985	6 429	5 799
	Ошибка среднего	31%	17%	19%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	19	38	46
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 461	1 400	444
	Максим. цена, руб./кв.м.	12 000	14 706	18 280
	Средняя цена, руб./кв.м.	5 476	5 435	5 323
	Ошибка среднего	26%	23%	22%
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	16	47	53
	Миним. цена, руб./кв.м.	400	494	350
	Максим. цена, руб./кв.м.	10 000	14 504	15 169
	Средняя цена, руб./кв.м.	4 104	4 563	4 088
	Ошибка среднего	31%	25%	23%
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	0	4	7
	Миним. цена, руб./кв.м.		1 296	651
	Максим. цена, руб./кв.м.		13 534	9 000
	Средняя цена, руб./кв.м.		4 589	4 315
	Ошибка среднего		107%	46%
Торговые				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	60	89	141
	Миним. цена, руб./кв.м.	4 103	3 500	6 148
	Максим. цена, руб./кв.м.	73 563	98 434	95 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	35 813	40 263	38 586
	Ошибка среднего	13%	13%	9%
100-200 кв. м.	Объем выборки, шт.	24	34	74
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 827	3 235	3 331
	Максим. цена, руб./кв.м.	47 059	78 181	90 909
	Средняя цена, руб./кв.м.	23 849	30 727	27 084
	Ошибка среднего	18%	18%	13%
200-600 кв. м.	Объем выборки, шт.	23	40	65
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 000	7 067	3 200
	Максим. цена, руб./кв.м.	48 000	65 273	73 980
	Средняя цена, руб./кв.м.	20 523	23 106	25 117
	Ошибка среднего	24%	19%	17%
более 600 кв. м.	Объем выборки, шт.	9	13	20
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 531	4 179	8 621
	Максим. цена, руб./кв.м.	25 000	55 000	63 898
	Средняя цена, руб./кв.м.	19 813	30 193	25 634
	Ошибка среднего	18%	26%	23%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Зависимость цены продажи от численности населения

Таблица 9. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Показатель/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
Число объектов, шт.	6	16	27	77	17
Доля от общего числа объектов	4%	11%	19%	54%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	20 587	26 556	22 826	25 022	20 502
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	130%	111%	122%	100%
Производственно-складские					
Число объектов, шт.	36	10	65	191	55
Доля от общего числа объектов	10%	3%	18%	54%	15%
Средняя цена, руб./кв.м.	2 966	3 921	4 906	5 255	3 637

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Разница цен (в % от мин. цены)	100%	132%	165%	177%	123%
Торговые					
Число объектов, шт.	41	39	122	302	85
Доля от общего числа объектов	7%	7%	21%	51%	14%
Средняя цена, руб./кв.м.	16 659	24 138	25 537	25 063	34 215
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	145%	153%	150%	205%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

Таблица 10. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Период/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
2-3 кварталы 2013 г.	22 116	31 764	16 327	21 155	34 802
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	31 674	32 594	19 061	24 925	25 597
2-3 кварталы 2014 г.	23 152	35 511	20 508	23 834	28 522
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	23 692	32 381	20 072	24 652	24 307
2-3 кварталы 2015 г.	22 369	42 696	17 153	24 419	19 753
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	22 778	26 356	18 925	27 488	19 208
2-3 кварталы 2016 г.	20 120	24 923	24 816	25 456	20 920
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	19 741	28 840	22 193	25 938	16 727
2-3 кварталы 2017 г.	17 322	33 224	16 897	25 335	17 225
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	20 587	26 556	22 826	25 022	20 502
Прирост**	19%	-20%	35%	-1,2%	19%
Производственно-складские					
2-3 кварталы 2013 г.	4 723	4 705*	4 146	6 222	5 243
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	5 725	5 060	3 145	6 366	6 317
2-3 кварталы 2014 г.	4 023	3 276	4 275	6 666	6 048
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	3 929	1 724	4 258	6 406	5 980
2-3 кварталы 2015 г.	6 461	5 631	4 532	5 450	5 124
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	4 423	3 808	4 393	5 551	4 880
2-3 кварталы 2016 г.	5 577	5 403	3 497	5 136	4 112
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	4 719	5 347	4 602	5 108	4 391
2-3 кварталы 2017 г.	3 835	3 178	5 607	5 288	3 558
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	2 966	3 921	4 906	5 255	3 637
Прирост**	-23%	23%	-13%	-0,6%	2,2%
Торговые					
2-3 кварталы 2013 г.	29 471	23 085	23 338	22 105	43 291
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	30 316	28 477	33 549	25 066	38 287
2-3 кварталы 2014 г.	27 067	24 264	24 730	30 977	41 432
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	23 443	24 250	37 175	35 783	23 944
2-3 кварталы 2015 г.	33 768	23 304	26 273	27 233	35 577
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	22 388	32 727	30 349	25 061	36 858
2-3 кварталы 2016 г.	23 518	25 365	29 754	25 503	33 040
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	28 357	25 199	27 846	24 481	33 572
2-3 кварталы 2017 г.	22 536	22 426	28 865	24 735	34 179
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	16 659	24 138	25 537	25 063	34 215
Прирост**	-26%	7,6%	-12%	1,3%	0,1%

**к предыдущему периоду

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

Зависимость цены продажи от численности населения и местоположения объекта

Для более подробного анализа рассмотрим пересечение типологий по местоположению и численности населения объектов.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Таблица 11. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения и местоположения (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	1	4	1
	Миним. цена, руб./кв.м.		10 909	
	Максим. цена, руб./кв.м.		30 928	
	Средняя цена, руб./кв.м.	20 412*	19 338	31 250*
	Ошибка среднего		42%	
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	2	6	8
	Миним. цена, руб./кв.м.	10 000*	11 277	16 250
	Максим. цена, руб./кв.м.	15 130*	27 244	73 333
	Средняя цена, руб./кв.м.	13 210*	16 569	38 393
	Ошибка среднего	27%*	31%	29%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	5	4	18
	Миним. цена, руб./кв.м.	13 774	14 815	14 833
	Максим. цена, руб./кв.м.	20 048	65 556	47 059
	Средняя цена, руб./кв.м.	15 704	28 470	25 185
	Ошибка среднего	14%	68%	20%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	17	29	31
	Миним. цена, руб./кв.м.	9 398	4 280	4 605
	Максим. цена, руб./кв.м.	75 000	75 000	55 556
	Средняя цена, руб./кв.м.	27 311	26 190	21 968
	Ошибка среднего	34%	26%	21%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	17
	Миним. цена, руб./кв.м.			6 437
	Максим. цена, руб./кв.м.			60 976
	Средняя цена, руб./кв.м.			20 502
	Ошибка среднего			32%
Производственно-складские				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	11	13	12
	Миним. цена, руб./кв.м.	400	494	357
	Максим. цена, руб./кв.м.	18 800	8 611	8 642
	Средняя цена, руб./кв.м.	2 152	3 332	3 139
	Ошибка среднего	141%	44%	41%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	3	6	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 289	1 583	
	Максим. цена, руб./кв.м.	12 097	8 906	
	Средняя цена, руб./кв.м.	4 126	3 823	4 630*
	Ошибка среднего	140%	61%	
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	17	10	38
	Миним. цена, руб./кв.м.	625	897	911
	Максим. цена, руб./кв.м.	10 802	14 451	19 355
	Средняя цена, руб./кв.м.	4 134	2 974	5 710
	Ошибка среднего	35%	95%	22%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	30	103	58
	Миним. цена, руб./кв.м.	1 114	890	350
	Максим. цена, руб./кв.м.	16 500	14 706	19 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	5 889	5 166	5 178
	Ошибка среднего	22%	15%	23%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	55
	Миним. цена, руб./кв.м.			386
	Максим. цена, руб./кв.м.			11 765
	Средняя цена, руб./кв.м.			3 637
	Ошибка среднего			21%
Торговые				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	3	15	23

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Миним. цена, руб./кв.м.	4 805	4 179	3 200
	Максим. цена, руб./кв.м.	23 861	43 750	56 250
	Средняя цена, руб./кв.м.	9 559	14 405	20 152
	Ошибка среднего	94%	40%	31%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	5	22	12
	Миним. цена, руб./кв.м.	18 349	5 891	6 304
	Максим. цена, руб./кв.м.	57 143	56 818	62 500
	Средняя цена, руб./кв.м.	24 188	18 812	40 006
	Ошибка среднего	55%	31%	28%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	40	22	60
	Миним. цена, руб./кв.м.	3 000	9 642	4 695
	Максим. цена, руб./кв.м.	73 563	54 521	95 000
	Средняя цена, руб./кв.м.	21 568	21 107	30 240
	Ошибка среднего	28%	24%	18%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	68	115	119
	Миним. цена, руб./кв.м.	7 882	3 235	3 689
	Максим. цена, руб./кв.м.	72 202	98 434	90 909
	Средняя цена, руб./кв.м.	23 389	33 424	21 385
	Ошибка среднего	16%	13%	16%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	85
	Миним. цена, руб./кв.м.			3 244
	Максим. цена, руб./кв.м.			86 667
	Средняя цена, руб./кв.м.			34 215
	Ошибка среднего			10%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Состав базы данных на рынке аренды коммерческой недвижимости

В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области к аренде предлагалось 924 объекта общей площадью 189,8 тыс. кв. м., на общую сумму 72 млн. рублей в месяц.

Таблица 12. Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

Тип объекта/Показатель	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	Мода удельной ставки, руб./кв.м.	Медиана удельной ставки, руб./кв.м.	Ошибка средней, руб.	Ошибка средней, +/-
Офисные	407	500	400	35	8,6%
Производственно-складские	155	100	123	15	9,4%
Торговые	495	500	500	22	4,4%

В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. средняя арендная ставка составила: по офисным помещениям – 407 руб., по производственно-складским – 155 руб., по торговым объектам – 495 руб.

Таблица 13. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, в динамике, руб./кв.м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2013 г.	419	184	622
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	488	177	625
2-3 кварталы 2014 г.	467	180	600
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	474	152	570
2-3 кварталы 2015 г.	462	158	546
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	446	154	521
2-3 кварталы 2016 г.	434	158	503
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	418	159	500
2-3 кварталы 2016 г.	434	158	503
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	407	155	495

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Таблица 14. Средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

Период/Зона	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
2-3 кварталы 2013 г.	400*	752	403
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	284	632	497
2-3 кварталы 2014 г.	472	599	453
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	410	454	512
2-3 кварталы 2015 г.	431	456	472
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	395	441	462
2-3 кварталы 2016 г.	400	359	492
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	342	446	427
2-3 кварталы 2017 г.	401	360	437
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	330	429	414
Прирост**	-18%	19%	-5,3%
Производственно - складские			
2-3 кварталы 2013 г.	98	245	163
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	88	231	173
2-3 кварталы 2014 г.	140	192	186
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	164	138	161
2-3 кварталы 2015 г.	151	163	158
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	150	151	160
2-3 кварталы 2016 г.	145	152	173
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	116	167	147
2-3 кварталы 2017 г.	197	159	150
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	147	158	153
Прирост**	-25%	-0,6%	2,0%
Торговые			
2-3 кварталы 2013 г.	422	769	631
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	666	532	641
2-3 кварталы 2014 г.	558	595	615
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	504	597	582
2-3 кварталы 2015 г.	519	507	583
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	468	505	550
2-3 кварталы 2016 г.	470	497	523
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	429	530	506
2-3 кварталы 2017 г.	367	478	549
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	420	519	516
Прирост**	14%	8,6%	-6,0%

***к предыдущему периоду*

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно*

Таблица 15. Средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м.

Район/Тип объекта	Офисы	Произв. – складские	Торговые	По всем типам
Беловский	415	214	524	372
Гурьевский	284*	250*	488	386
Ижморский	-	-	385*	385*
Крапивинский	-	-	962*	962*
Ленинск-Кузнецкий	517	107	523	379
Мариинский	500*	250*	387	291
Междуреченский	419	156	463	405
Новокузнецкий	414	99	686	414
Прокопьевский	420	169	500	366
Промышленновский	100*	116*	261	143

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Таштагольский	239*	98*	413	358
Тисульский	-	-	1 000*	1 000*
Топкинский	194*	100*	488	481
Тяжинский	100*	145*	315	238
Чебулинский	-	-	382*	382*
Юргинский	297	112	419	356
Яйский	776	124*	412	410
Яшкинский	-	-	292	292

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 16. Динамика средних арендных ставок на вторичном рынке аренды коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	613	476	383	375*
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	563	723	360	-
2-3 кварталы 2014 г.	599	537	537	406
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	527	487	448	445
2-3 кварталы 2015 г.	467	389	398	512
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	475	338	520	463
2-3 кварталы 2016 г.	481	361	364	471
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	454	359	350*	441*
2-3 кварталы 2017 г.	433	424	343	413
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	450	364	264	473*
Прирост**	3,9%	-14%	-23%	15%*
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	123	141	194	-
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	130	128	202	-
2-3 кварталы 2014 г.	164	180	188	-
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	163	136	158	-
2-3 кварталы 2015 г.	148	230	135	136
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	160	177	140	156
2-3 кварталы 2016 г.	162	161	179	129
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	139	127	214	129
2-3 кварталы 2017 г.	150	154	196	87*
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	145	139	189	100*
Прирост**	-3,3%	-9,7%	-3,6%	15%*
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	881	674	610	584
2-3 кварталы 2014 г.	711	644	586	542
2-3 кварталы 2015 г.	621	531	481	623
2-3 кварталы 2016 г.	578	453	511	479
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	575	500	490	470
2-3 кварталы 2017 г.	588	503	442	499
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	585	474	450	503
Прирост**	-0,5%	-5,8%	1,8%	0,8%

***к предыдущему периоду*

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно*

Таблица 17. Распределение и средние арендные ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные				
до	Объем выборки, шт.	25	45	74

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
100 кв. м.	Мин. ставка, руб./кв.м.	167	100	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 000	1 094	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	409	534	421
	Ошибка среднего	21%	16%	11%
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	7	11
	Мин. ставка, руб./кв.м.	200	200	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	267	1 000	600
	Средняя ставка, руб./кв.м.	231	442	349
	Ошибка среднего	14%	43%	22%
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	1	3	3
	Мин. ставка, руб./кв.м.		100	300
	Макс. ставка, руб./кв.м.		350	350
	Средняя ставка, руб./кв.м.	151*	240	317
	Ошибка среднего		49%	9%
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	0	0	2
	Мин. ставка, руб./кв.м.			450*
	Макс. ставка, руб./кв.м.			500*
	Средняя ставка, руб./кв.м.			473*
	Ошибка среднего			7%*
Производственно-складские				
до 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	7	28	49
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	43	49
	Макс. ставка, руб./кв.м.	244	350	299
	Средняя ставка, руб./кв.м.	166	165	132
	Ошибка среднего	24%	17%	16%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	11	13
	Мин. ставка, руб./кв.м.	50	50	40
	Макс. ставка, руб./кв.м.	100	300	400
	Средняя ставка, руб./кв.м.	76	143	149
	Ошибка среднего	31%	31%	44%
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	1	3	10
	Мин. ставка, руб./кв.м.		50	50
	Макс. ставка, руб./кв.м.		250	300
	Средняя ставка, руб./кв.м.	250*	223	169
	Ошибка среднего		49%	36%
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	0	1	0
	Мин. ставка, руб./кв.м.			
	Макс. ставка, руб./кв.м.			
	Средняя ставка, руб./кв.м.		100*	
	Ошибка среднего			
Торговые				
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	77	121	154
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	150	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 389	1 375	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	512	576	631
	Ошибка среднего	12%	8%	7%
100-200 кв. м.	Объем выборки, шт.	23	23	60
	Мин. ставка, руб./кв.м.	102	118	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 300	900	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	444	499	476
	Ошибка среднего	25%	19%	14%
200-600 кв. м.	Объем выборки, шт.	33	23	56
	Мин. ставка, руб./кв.м.	103	120	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	996	1 111	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	486	506	407
	Ошибка среднего	14%	20%	13%
более 600 кв. м.	Объем выборки, шт.	10	15	16

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Размер	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Мин. ставка, руб./кв.м.	180	192	180
	Макс. ставка, руб./кв.м.	500	1 000	1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.	315	513	587
	Ошибка среднего	22%	21%	21%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 18. Динамика средних ставок объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Период/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
2-3 кварталы 2013 г.	-	-	450*	421	409
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	328	105*	533	614	516
2-3 кварталы 2014 г.	451	500*	571	542	311
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	435	247	463	500	517
2-3 кварталы 2015 г.	417	285	437	507	448
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	233*	449	439	462	426
2-3 кварталы 2016 г.	-	422	386	456	345
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	-	100*	350	446	322
2-3 кварталы 2017 г.	-	455*	350	401	462
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	-	112	381	412	435
Прирост**	-	-75%*	8,9%	2,7%	-5,8%
Производственно-складские					
2-3 кварталы 2013 г.	106*	-	69	255	63*
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	105	120*	82	247	167
2-3 кварталы 2014 г.	131	-	129	209	143
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	113	140	150	143	214
2-3 кварталы 2015 г.	98	183	142	173	206
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	48*	133	138	150	187
2-3 кварталы 2016 г.	200*	170*	149	151	183
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	157*	111	216*	162	147
2-3 кварталы 2017 г.	350*	111	150	157	144
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	75	172*	132	155	183
Прирост**	-79%*	55%*	-12%	-1,3%	27%
Торговые					
2-3 кварталы 2013 г.	399	-	695	639	671
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	616	499	657	569	760
2-3 кварталы 2014 г.	541	465	635	597	637
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	516	469	539	565	686
2-3 кварталы 2015 г.	463	418	616	528	618
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	441	368	493	494	607
2-3 кварталы 2016 г.	462	381	478	510	539
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	331	446	542	494	507
2-3 кварталы 2017 г.	344	424	672	457	509
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	346	401	579	484	506
Прирост**	0,6%	-5,4%	-14%	5,9%	-0,6%

***к предыдущему периоду*

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно*

Таблица 19. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от численности населения и местоположения (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Численность	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	0
	Мин. ставка, руб./кв.м.			

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Численность	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Макс. ставка, руб./кв.м.			
	Средняя ставка, руб./кв.м.			
	Ошибка среднего			
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	3	0
	Мин. ставка, руб./кв.м.		100	
	Макс. ставка, руб./кв.м.		313	
	Средняя ставка, руб./кв.м.		112	
	Ошибка среднего		103%	
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	2	3	26
	Мин. ставка, руб./кв.м.	194*	200	165
	Макс. ставка, руб./кв.м.	500*	833	900
	Средняя ставка, руб./кв.м.	317*	324	391
	Ошибка среднего	68%*	93%	18%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	27	49	29
	Мин. ставка, руб./кв.м.	151	140	110
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 000	1 094	800
	Средняя ставка, руб./кв.м.	330	470	406
	Ошибка среднего	26%	17%	15%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	35
	Мин. ставка, руб./кв.м.			100
	Макс. ставка, руб./кв.м.			1 000
	Средняя ставка, руб./кв.м.			435
	Ошибка среднего			16%
Производственно-складские				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	1	7
	Мин. ставка, руб./кв.м.			40
	Макс. ставка, руб./кв.м.			142
	Средняя ставка, руб./кв.м.		116*	62
	Ошибка среднего			42%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	2	0
	Мин. ставка, руб./кв.м.		145*	
	Макс. ставка, руб./кв.м.		186*	
	Средняя ставка, руб./кв.м.		172*	
	Ошибка среднего		17%*	
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	2	2	8
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100*	67*	50
	Макс. ставка, руб./кв.м.	250*	250*	220
	Средняя ставка, руб./кв.м.	243*	213*	102
	Ошибка среднего	44%*	61%*	35%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	9	37	26
	Мин. ставка, руб./кв.м.	50	43	50
	Макс. ставка, руб./кв.м.	244	350	300
	Средняя ставка, руб./кв.м.	113	159	160
	Ошибка среднего	35%	17%	19%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	31
	Мин. ставка, руб./кв.м.			40
	Макс. ставка, руб./кв.м.			400
	Средняя ставка, руб./кв.м.			183
	Ошибка среднего			19%
Торговые				
до 8 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	5	9	6
	Мин. ставка, руб./кв.м.	271	120	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	500	1 250	850
	Средняя ставка, руб./кв.м.	322	284	576
	Ошибка среднего	24%	83%	33%
8-20 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	11	20	10
	Мин. ставка, руб./кв.м.	105	150	259

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Численность	Показатели	Зона 1	Зона 2	Зона 3
	Макс. ставка, руб./кв.м.	650	1 375	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	435	345	461
	Ошибка среднего	23%	35%	46%
20-50 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	27	20	53
	Мин. ставка, руб./кв.м.	103	118	300
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 065	1 370	1 071
	Средняя ставка, руб./кв.м.	471	505	684
	Ошибка среднего	19%	23%	9%
50-150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	100	132	118
	Мин. ставка, руб./кв.м.	100	150	100
	Макс. ставка, руб./кв.м.	1 389	1 270	1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.	411	549	461
	Ошибка среднего	13%	8%	12%
Более 150 тыс. чел.	Объем выборки, шт.	0	0	99
	Мин. ставка, руб./кв.м.			100
	Макс. ставка, руб./кв.м.			1 500
	Средняя ставка, руб./кв.м.			506
	Ошибка среднего			11%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Земельные участки

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

Таблица 20.Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	55
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	432
Мода удельной цены, руб.	2 000
Медиана удельной цены, руб.	385

Таблица 21. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2016 г.	17	5	3 817	**266**	-
2-3 кварталы 2017 г.	57	10	3 300	**407**	10%
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	55	10	3 431	**432**	6,1%

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. составила **432** руб. за 1 кв. м.

Таблица 22. Распределение и средние цены земельных участков по территориальным зонам, 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.

Зона/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Зона 1	17	31%	1 202	514%
Зона 2	15	27%	449	192%
Зона 3	23	42%	234	100%

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Таблица 23. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

Период/Зона	Зона 1	Зона 2	Зона 3
2-3 кварталы 2016 г.	376	268	55
2-3 кварталы 2017 г.	297	837	429
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	1 202	449	234

Таблица 24. Распределение и средние цены земельных участков по районам, 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена, руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Беловский	7	13%	455	501%
Гурьевский	1	2%	91*	100%
Крапивинский	1	2%	307*	338%
Ленинск-Кузнецкий	6	11%	421	463%
Мариинский	7	13%	477	524%
Междуреченский	2	4%	856*	942%
Новокузнецкий	5	9%	709	780%
Прокопьевский	15	27%	200	220%
Таштагольский	1	2%	200*	220%
Юргинский	6	11%	2 157	2373%
Яйский	4	7%	138	152%

.

Таблица 25. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от их площади, 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.

Площадь участка	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	16	29%	672	551%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	22	40%	1 059	869%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	5	9%	633	519%
От 10 до 30 тыс. кв. м.	8	15%	533	437%
От 30 до 100 тыс. кв. м.	3	5%	122	100%
Более 100 тыс. кв. м. (10 га)	1	2%	433*	356%

Таблица 26. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

Период/Размер	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	От 30 до 100 тыс. кв. м.	Более 100 тыс. кв. м. (10 га)
2-3 кварталы 2016 г.	1 488	1 854	246	1 052*	8*	-
2-3 кварталы 2017 г.	725	1 204	885*	296	-	66*

Таблица 27. Распределение и средние удельные цены земельных участков в зависимости от численности населения, 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Численность	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
до 8 тыс. чел.	7	14%	353	266%
8-20 тыс. чел.	1	2%	385*	289%
20-50 тыс. чел.	15	29%	552	415%
50-150 тыс. чел.	23	45%	1 099	826%
Более 150 тыс. чел.	5	10%	133	100%

Таблица 28. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м. (данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

Период/ Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2016 г.	22	-	2 259	2 651	-
2-3 кварталы 2017 г.	298	632*	199	1 153	198*
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	353	385*	552	1 099	133

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Срок экспозиции

Таблица 29. Распределение объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, штук

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	11	35	57
5-12 недель	1	19	28
13-24 недель	12	28	56
25-40 недель	8	19	39
41-52 недель	13	30	45
53 и более недель	38	90	143

Таблица 30. Средние цены продажи на вторичном рынке в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, руб./кв.м.

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	37 910	3 190	29 497
5-12 недель	34 868*	4 039	30 844
13-24 недель	25 607	4 888	27 555
25-40 недель	27 205	5 751	28 235
41-52 недель	24 717	4 177	20 685
53 и более недель	21 861	5 050	24 324

* малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 31. Средний срок экспозиции объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в динамике, месяцев

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	7,9	8,4	7,2
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	12,4	12,6	10,9
2-3 кварталы 2016 г.	11,3	10,5	9,2
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	12,4	12,2	11,2
2-3 кварталы 2017 г.	13,5	14,6	13,4
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	17,4	15,5	14,7

Таблица 32. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	174	126	611
Из них присутствовало в последнем месяце	111	59	336
Средний срок экспозиции, месяцев	10,6	13,5	10,9

Таблица 33. Средние арендные ставки в зависимости от срока экспозиции, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, руб./кв.м.

Срок присутствия в базе / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
1-4 недели	32	13	115
5-12 недель	9	9	34
13-24 недель	17	10	49
25-40 недель	9	5	28
41-52 недель	16	5	34
53 и более недель	28	17	76

* малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 34. Средний срок экспозиции объектов на рынке аренды коммерческой недвижимости, в динамике, месяцев

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	6,2	6,0	6,8
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	9,6	10,4	10,8
2-3 кварталы 2016 г.	8,6	10,3	12,4
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	11,6	12,3	14,1
2-3 кварталы 2017 г.	10,7	11,2	12,2

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	10,6	13,5	10,9

Валовый рентный мультипликатор

Таблица 35. Величина валового рентного мультипликатора в зависимости от типа объекта

Тип объекта / Показатели	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	ВРМ, лет
Офисные	24 168	407	4,9
Производственно-складские	4 659	155	2,5
Торговые	26 610	495	4,5

Величина валового рентного мультипликатора составила: для офисных помещений – 4,9 лет, для производственно-складских и торговых объектов – 2,5 и 4,5 года соответственно.

Таблица 36. Динамика валового рентного мультипликатора в зависимости от типа объекта, лет

Период/ Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2013 г.	4,9	2,4	3,9
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	4,3	2,6	4,0
2-3 кварталы 2014 г.	4,6	2,6	4,2
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	4,4	3,0	4,3
2-3 кварталы 2015 г.	4,5	2,8	4,5
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	4,6	2,8	4,5
2-3 кварталы 2016 г.	4,7	2,6	4,6
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	4,8	2,5	4,5
2-3 кварталы 2017 г.	5,0	2,5	4,5
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	4,9	2,5	4,5

Таблица 37. Величина ВРМ в зависимости от территориальной зоны, в которой расположен объект

Показатель/Зона	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	22 623	24 037	24 746
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	330	429	414
ВРМ, лет	5,7	4,7	5,0
Производственно - складские			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	4 723	4 851	4 490
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	147	158	153
ВРМ, лет	2,7	2,6	2,4
Торговые			
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	22 704	28 839	26 842
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	420	519	516
ВРМ, лет	4,5	4,6	4,3

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 38. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта

Офисные				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	32 868	23 913	22 672	23 041
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	450	364	264	473*
ВРМ, лет	6,1	5,5	7,2	4,1*
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	6 054	5 391	4 281	4 425
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	145	139	189	100*
ВРМ, лет	3,5	3,2	1,9	3,7*
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	38 480	27 397	23 685	25 483
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	585	474	450	503

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ВРМ, лет	5,5	4,8	4,4	4,2

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

Таблица 39. Величина ВРМ в зависимости от площади объекта, в динамике, лет

Офисные				
Период /Размер	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	Более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	6,4	5,9	4,5	5,1*
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	6,9	3,3	7,0	-
2-3 кварталы 2014 г.	7,1	4,2	4,1	4,8
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	6,0	4,8	4,8	4,4
2-3 кварталы 2015 г.	7,1	5,1	5,5	3,7
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	6,8	6,7	4,1	4,0
2-3 кварталы 2016 г.	7,1	6,5	6,2	4,0
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	7,1	5,9	6,0*	4,4*
2-3 кварталы 2017 г.	7,0	4,1	5,3	5,0
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	6,1	5,5	7,2	4,1*
Производственно-складские				
Период /Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	6,7	5,0	2,4	-
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	5,7	5,4	2,4	-
2-3 кварталы 2014 г.	4,5	3,2	2,4	-
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	4,2	3,7	2,6	-
2-3 кварталы 2015 г.	4,6	2,1	2,9	3,2
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	3,7	2,9	2,3	3,7
2-3 кварталы 2016 г.	3,6	2,9	2,3	2,2
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	4,5	3,8	1,7	2,7
2-3 кварталы 2017 г.	3,6	2,8	1,7	5,9*
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	3,5	3,2	1,9	3,7*
Торговые				
Период /Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2013 г.	4,5	5,5	4,8	3,5
4 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	4,8	5,2	5,1	3,5
2-3 кварталы 2014 г.	5,5	4,9	5,0	4,1
4 кв. 2014 г. - 1 кв. 2015 г.	5,7	5,4	5,0	4,2
2-3 кварталы 2015 г.	5,6	5,4	5,0	3,7
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	5,8	5,5	4,9	4,0
2-3 кварталы 2016 г.	5,9	6,0	4,4	4,3
4 кв. 2016 г. - 1 кв. 2017 г.	5,6	4,7	4,5	4,5
2-3 кварталы 2017 г.	5,6	4,8	4,9	4,2
4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.	5,5	4,8	4,4	4,2

*недостаточно наполненная группа, данные приведены справочно

Таблица 40. Величина ВРМ в зависимости от численности населения

Показатель/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	20 587	26 556	22 826	25 022	20 502
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	-	112	381	412	435
ВРМ, лет	-	19,7	5,0	5,1	3,9
Производственно-складские					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	2 966	3 921	4 906	5 255	3 637
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	75	172*	132	155	183
ВРМ, лет	3,3	1,9*	3,1	2,8	1,7
Торговые					
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	16 659	24 138	25 537	25 063	34 215
Средняя арендная ставка, руб./кв.м.	346	401	579	484	506

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Показатель/Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
ВРМ, лет	4,0	5,0	3,7	4,3	5,6

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно

13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы:

- ценообразующие факторы
- внешние факторы (факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка объектов, но могут на него воздействовать).

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для сегмента рынка, к которому относятся объекты, основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость являются:

Дата оценки. На стоимость объекта оценки влияют общие тренды на рынке недвижимости: рост/падение цены в обозримом прошлом, также прослеживается тенденция уменьшения стоимости 1 кв.м недвижимости с течением времени. Изменение цены во времени обусловлено инфляционными процессами, сезонными и цикличными колебаниями цен продаж (предложений) на данный вариант землепользования, стабильностью рыночной экономики.

Имущественные права. На стоимость влияет наличие долгосрочной аренды, залоговые обязательства. Любое неполное право понижает стоимость недвижимости.

Скидка на торг. В процессе обсуждения цены предложения между покупателем и продавцом, цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторговывание). Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков.

Вид разрешенного использования, это вид деятельности субъекта, который является правообладателем недвижимости. Логично предположить, что вид деятельности отражается на доходе, в генерации которого участвует и недвижимость. Например: торговая недвижимость стоит дороже недвижимости, используемой для размещения промышленных объектов.

Местоположение. При сопоставимости местоположения недвижимости, анализируется влияние на ее конкурентоспособность системы физических, социальных, экономических и политических факторов. Существенную роль играют особенности градостроительных регламентов, характеристики урбанизированной среды, с которыми связаны основные ценообразующие факторы: системы общественных услуг, транспортная обеспеченность, близость объектов рекреации, социально-культурная сфера, численность населения.

Транспортная доступность. Наличие дорог с хорошим покрытием и отсутствие ограничений в доступности повышает стоимость недвижимости.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Наличие городских коммуникаций, которые проходят непосредственно около недвижимости, повышает ее стоимость, так как при создании улучшений есть возможность подключения.

Площадь (фактор масштаба). Одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что недвижимость меньшей площади в пересчете на единицу площади стоит дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемой недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам можно отнести все те факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка недвижимости, но могут на него воздействовать.

Основные факторы внешней среды могут быть разделены на две крупные группы:

- политические и правовые факторы

Различные факторы законодательного и государственного характера могут влиять на уровень ценообразования на рынке недвижимости: изменения в налоговом законодательстве; расстановка политических сил; отношения между деловыми кругами и правительством; патентное законодательство; законодательство об охране окружающей среды; денежно-кредитная политика; государственное регулирование; федеральные выборы.

- экономические факторы

Макроэкономический климат в целом может оказывать влияние на стоимость объектов недвижимости. К таким факторам можно отнести: налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д. Плохие экономические условия снизят спрос на товары и услуги, а более благоприятные — могут обеспечить предпосылки для его роста.

В ходе проведения оценки, а также анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки внешние факторы способные оказать влияние на стоимость объекта оценки выявлены не были.

13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1 117 объектов общей площадью 600,8 тыс. кв. м., на общую сумму 7,1 млрд. руб.
- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке продажи составила: по офисным помещениям – 24 168 руб., по производственно-складским – 4 659 руб., по торговым объектам – 26 610 руб.
- За полгода средние удельные цены предложения снизились по производственно-складским и торговым помещениям на 2,5% и 1,6% соответственно, по офисным объектам – на 1,2%.
- Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке: -0,2% по офисным помещениям, -2,4% по производственно-складским и -1,5% по торговым.
- Прирост цен по не снятым с продажи объектам составил: -3,5% по офисным помещениям, -2,2% по производственно-складским и -3,5% по торговым объектам.
- В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области к аренде предлагались 924 объекта общей площадью 189,8 тыс. кв. м., на общую сумму 72 млн. рублей в месяц.
- Средняя арендная ставка: по офисным помещениям – 407 руб., по производственно-складским – 155 руб., по торговым объектам – 495 руб.
- За полгода арендные ставки предложения снизились по производственно-складским и офисным помещениям на 1,3% и 0,9% соответственно, по торговым объектам – на 0,8%.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

- Изменение арендных ставок при постоянной структуре на вторичном рынке: -6,3% по офисным помещениям, -4,6% по производственно-складским и 1,0% по торговым.
- Прирост цен по не снятым с рынка аренды объектам составил: -0,8% по офисным помещениям, -2,7% по производственно-складским помещениям и -2,5% по торговым объектам.
- В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. выборка земельных участков состояла из 57 объектов, средняя площадь участка – 9 127 кв. м. Средняя цена 1 кв. м. составила 432 руб.
- В 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и производственно-складским помещениям 39% и 45% соответственно, по торговым – 42%. На рынке аренды по офисным и производственно-складским помещениям – 55% и 54% соответственно, по торговым – 65%. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 53%.
- Срок экспозиции в 4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 17,4 месяцев, по производственно-складским и торговым – 15,5 и 14,7 месяцев соответственно. Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 10,6 месяцев, по производственно-складским и торговым – 13,5 и 10,9 месяцев соответственно. На рынке продажи земельных участков срок экспозиции составил 6,6 месяцев.
- Величина валового рентного мультипликатора составила: для офисных помещений – 4,9 лет, для производственно-складских и торговых объектов – 2,5 и 4,5 года соответственно.

13.6. Информация о иных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки

Объект оценки расположен в городе Таштаголе на территории Кемеровской области.

Дата образования Кемеровской области - 26 января 1943г. Центр - г. Кемерово (537,8 тыс. жителей), основан в 1925г. Инвестиционный рейтинг области - 2В. Средний потенциал - умеренный риск.

Географическое положение. Расстояние от Москвы до Кемерово 3 482 км. Кемеровская область расположена на юге Западной Сибири. Граничит: на юге с Республикой Алтай, на юго-западе с Алтайским краем, на западе с Новосибирской областью, на севере с Томской областью, на северо-востоке с Красноярским краем, на востоке с Республикой Хакасия.

Природные условия. Кемеровская область расположена главным образом в Кузнецкой котловине между Салаирским кряжем (567м) и Кузнецким Алатау (2 178м). Главная река - Томь. Климат резко континентальный, средняя температура января от -17° до -20°, июля от +17° до +20°. Количество осадков 300-500 мм в год. Почвы подзолистые. На территории Кемеровской области расположены крупнейшие в России залежи каменного угля, составляющие до четверти всех топливно-энергетических ресурсов страны. Юг области занимает так называемая Горная Шория - уникальный природно-климатический район, место отдыха и туризма.

Население. Кемеровская область высокоурбанизирована. Более 86% населения области проживает в городской местности. Большинство населения области - русские (92%). Смертность превышает рождаемость, естественный прирост отрицательный и не компенсируется миграционным притоком. Для мужского населения региона характерна низкая средняя продолжительность жизни вследствие высокой заболеваемости и смертности, связанны они со спецификой работы в угледобывающей промышленности.

Экономические преимущества и недостатки. Основной природный ресурс Кемеровской области, вокруг которого выстроена вся экономика региона, - уголь Кузбасса. Многие шахты находятся в крайне запущенном техническом состоянии и не модернизировались с 30-40-х годов. Сочетание угледобычи, металлургии и химической промышленности с особенностями рельефа создают набольшей части территории Кемеровской области крайне неблагоприятную экологическую обстановку. Ахиллесовой пятой кузбасской экономики пока ещё остаётся её сырьевая направленность. Сегодня из рекордных объёмов добытого угля (167 млн. тонн) перерабатывается и обогащается только 103 миллиона тонн (62%). А нужно - до 80%. Кузбасские угольные и металлургические компании значительно зависят от конъюнктуры внешнего рынка. Любые, даже незначительные колебания на мировом рынке угля и стали приводят к серьезным потерям.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

В регионе слабо развиты сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность.

Специализация: горнодобывающая (прежде всего угольная) промышленность, черная металлургия и химическая промышленность. Здесь добывается до 40% всего российского угля, производится от 15 до 20% стали, чугуна, проката, 10% химических волокон и нитей. Кузнецкий уголь и кокс поступают на металлургические предприятия и электростанции Западной Сибири, Урала, Поволжья и Центральной России.

Основные отрасли промышленности:

- добыча каменного угля (Кузбасс), железной руды, полиметаллических руд;
- черная металлургия (Кузнецкий и Западно-Сибирский металлургические комбинаты);
- цветная металлургия (производство алюминия и цинка);
- химическая промышленность (производство минеральных удобрений, химического волокна, синтетической смолы, пластмасс);
- машиностроение (производство оборудования для угольной, горнорудной и химической промышленности);
- металлообработка и производство стройматериалов (цемент, кирпич, стекло).

На территории Кемеровской области расположены Томь-Усинская, Кемеровская, Беловская, Южно-Кузбасская ГРЭС. Кемеровская область является монополистом в России по производству 12 видов промышленной продукции, в том числе хлористого цинка, цинкового порошка, капролактама, арматурной стали, железнодорожных и трамвайных рельсов и т.п.

Основой экономической мощи Кузбасса являются базовые отрасли: угольная и металлургическая. На их долю приходится почти половина (48,5%) налоговых поступлений в бюджет области.

В целом в экономику области привлечено инвестиций - по соглашениям - 136 миллиардов рублей, что позволит получить налоговых доходов в бюджет области дополнительно более 2 миллиардов рублей.

Небольшая по территории, компактная, с хорошо развитой сетью дорог, мощным многоотраслевым хозяйством Кемеровская область играет ведущую роль в экономике Сибири. Здесь сосредоточено около одной трети основных производственных фондов Западной Сибири.

г. Таштагол

Таштагол — город, административный центр Таштагольского района Кемеровской области Российской Федерации.

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» Таштагольское городское поселение включено в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением»[3].

В 1940 была проложена железнодорожная ветка от станции Новокузнецк до станции Таштагол. Недалеко был построен Таштагольский рудник. Рядом были поселки Таштагол, Шалым и Кочура . Город был образован в 1960 объединением поселков Таштагол, Кочура и Шалым.

Расположен в 4000 км от Москвы, 370 км от областного центра Кемерова и 160 км от Новокузнецка, крупнейшего промышленного города Кузбасса.

Общая площадь административного центра –города Таштагола равна 7900 га, в том числе площадь сельскохозяйственных угодий -1741 га, из них под личными подсобными хозяйствами -30 га, под садовыми участками -33 га, под огородами- 5 га. Территория под жильем составила 1053 га, земли под лесами -3831 га, нарушенные земли- 443 га. Земли общественно-деловой застройки составляют 99 га, из них под объектами образования и здравоохранения – 49 га.

Численность населения : 23 107 чел. (2017). В 2006 году Таштагол был объединён с районом.

В территориальном отношении город разделён на три микрорайона: собственно Таштагол (или Старый Таштагол), Усть-Шалым (в обиходной речи — Поспелова, в связи с названием самой длинной улицы микрорайона) и Шалым (отделён от основной части города, расположен в направлении посёлка Шерегеш).

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

На территории муниципального образования зарегистрировано 576 организаций производственной и непроизводственной сферы.

Промышленно-производственный потенциал Таштагольского района основан на использовании уникальных по масштабам и эффективности минерально-сырьевых, лесных ресурсов.

Экономика района ориентирована на добычу железной и марганцевой руды, драгоценных металлов, производство пиломатериалов, хлеба и хлебобулочных изделий.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ПО ИТОГАМ СОЦИАЛЬНО–ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТАШТАГОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЗА 1 квартал 2018 ГОДА

Объем отгруженных товаров

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по официально учтенному кругу предприятий по видам деятельности:

«Добыча полезных ископаемых» составила 90,8 млн. рублей (99,55% к уровню 2017 года),

«Обрабатывающие производства»- 19,707 млн. рублей (66,62% к уровню 2017 года),

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»- 385,980 млн. рублей (100,3% к уровню 2017 года).

Добыча полезных ископаемых

На территории Таштагольского района производится добыча полезных ископаемых: железной руды, щебня и гравия из природного камня и песчано-гравийных материалов.

Горнорудными предприятиями (Таштагольский, Горно-Шорский, Казский филиалы АО «Евразруда») добыто 1979,14 тыс. тонн сырой руды (94,2% к уровню 2017 года), произведено концентрата 1168,83 тыс. тонн (88,9% к уровню 2017 года).

Обрабатывающие производства

На территории Таштагольского района функционируют 2 хлебокомбината, 4 мини-пекарни частных предпринимателей и 3 мини-пекарни потребительского общества «Спасск хлеб»

Населению района реализовано 732,5 тонн хлеба и хлебобулочных изделий, из них произведено на хлебокомбинатах района – 395,5 тонн (54 % от общего объема), на мини-пекарнях и предприятиях общественного питания – 302,0 тонн (41,2%), на предприятии потребкооперации – 35,0 тонн (4,8%).

Предприятия хлебопекарной промышленности выпускают 54 сорта хлеба, в том числе 16 наименований ржаных сортов хлеба, 9 сортов хлеба из муки 1 сорта и высшего сорта – 5, 35 сортов булочных изделий, 70 наименований штучных кондитерских изделий, 40 видов тортов.

Объем выпускаемых кондитерских изделий составил 8,9 тонн.

Душевое потребление хлеба составило 13,8 кг.

Цена на хлеб из муки 1 сорта развесом 0,5 кг за 1 булку составляет 16 руб. 50 коп.

Производство и распределение электроэнергии и воды

Предприятиями, занимающимися производством и распределением электроэнергии, теплоэнергии, газа и воды, выполнено работ и услуг на сумму 385,980 млн. рублей (100,3% к уровню 1 квартала 2017г.).

Теплоэнергии отпущено 230,0 тыс. Гкал, что составило к уровню аналогичного периода прошлого года 102,3 %.

Объем выполненных работ по виду деятельности «строительство»

Предприятиями по виду деятельности «Строительство» выполнено работ на сумму 334,305 млн. рублей, (146,4% к уровню 2017г.).

Жилищное строительство.

В I квартале 2018 года жилищное строительство не велось. Готовилась проектно-сметная документация и проводилась проверка достоверности ПСД по реконструкции больницы в пгт Каз.

Дорожное строительство

В I квартале 2018 года выполнялась проектно-сметная документация, проводилась проверка достоверности ПСД по ремонту и капитальному ремонту городских дорог.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Малый бизнес

В 1 квартале 2018 года в отдел поддержки малого и среднего бизнеса обратилось 95 человек, создано 45 рабочих мест. Специалистами администрации совместно с ИФНС, Пенсионным фондом и ЦЗН проведено 3 семинара для предприятий малого и среднего бизнеса, на которых рассматривались наиболее актуальные вопросы, связанные с открытием и развитием малого предпринимательства.

Проведено 3 выездных дня в городские и сельские поселения для оказания консультационной и информационной поддержки.

Предоставление займов субъектам малого и среднего бизнеса через Муниципальный фонд поддержки малого и среднего бизнеса. Был выдан займ 4 предпринимателям: ИП Зубарь М.А., ООО «Сибирский Дайвинг», ИП Вербовский С.В., ООО «Дюйм» на общую сумму 1,25 млн.руб.

На местном телевидение «Эфир-Т» прошла прямая линия по теме «Финансовая грамотность».

Функционирует инвестиционная гостиная Губернатора Кемеровской области в СТК «Шерегеш».

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за январь-март 2018 года составил 634,805 млн. рублей. (в 2017году 472,212 млн. руб.)

Уровень жизни населения

За отчетный период денежные доходы на территории района сложились в сумме 2747,5 млн. рублей.

Среднедушевой денежный доход составил 18440 рублей.

Основным источником денежных доходов для основной части населения является заработная плата.

Среднемесячная начисленная заработная плата работающих по официально учтенным предприятиям за январь-март 2018 года составила 33445 руб., что на 19,9 % больше уровня аналогичного периода прошлого года.

Сохраняется значительная межотраслевая дифференциация заработной платы от 46197 рублей, сложившейся по отрасли «Добыча полезных ископаемых», до 18633 рублей в отрасли «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания».

По отрасли «Добыча полезных ископаемых» среднемесячная заработная плата одного работника составила 46197 рублей.

Денежные расходы населения сложились в сумме 1978,4 млн. рублей.

Средний размер месячных пенсий увеличился на 0,24 % и составил 13066,47 рублей.

Выплачено пособий по безработице 8267,1 тыс. рублей.

Регулярно осуществляются выплаты пособий на детей из малообеспеченных семей. Сумма выплат составила 5,32 млн. рублей (1 квартал 2017 года - 5,5 млн. рублей).

Прожиточный минимум по Таштагольскому району за 1 квартал 2018 года на душу населения составил – 10117,83 рублей, для трудоспособного населения – 10742,93 рублей, для пенсионеров – 8491,6 рублей, для детей – 10043,73 рублей.

Стоимость потребительской корзины по Таштагольскому району на душу населения составила – 9403,32 рублей, для трудоспособного населения – 9554,07 рублей, для пенсионеров – 8491,6 рублей, для детей – 10043,73 рублей.

Выплачено пенсий Пенсионным фондом 647927,42 тыс. руб.

Демография

Среднегодовая численность постоянного населения на 1 января 2018 года составила 52,656 тыс. человек.

За первый квартал текущего года родилось 133 человека, что на 17,4 % меньше аналогичного периода прошлого года.

Коэффициент рождаемости составил 2,53 человек на тысячу населения (2017 год- 3,03 человек).

Зарегистрировано умерших 188 человек, что на 1,1 % больше, чем за 1 квартал 2017 года.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Число умерших превысило число родившихся на 41,35%. Коэффициент смертности - 3,6 человек на тысячу жителей района (2017 год- 3,5 человек).

Устойчивым фактором сокращения численности населения является естественная убыль, которая за отчетный период составила 55 человек. Основная причина смерти – возраст.

Число зарегистрированных браков уменьшилось на 17,2% и составило 48 (1 квартал 2017 год – 58 чел.).

Число официально разведенных супружеских пар уменьшилось на 18,6% и составило 48 (1 квартал 2017 год – 59 чел.).

Число зарегистрированных браков сравнялось с числом разводов.

(http://atr.my1.ru/)

13.7. Анализ достаточности и достоверности информации

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Учитывая, что вся собранная Оценщиком информация о спросе, предложении и факторах, влияющих на стоимость объектов оценки, относящихся непосредственно к объекту оценки, а так же факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на стоимость, получена из открытых источников и подтверждена ссылками на источники (принцип обоснованности), считается достоверной для целей данной работы. Кроме того, она является базой для проведения работ по оценке и иной в распоряжении оценщика нет, поэтому, информация считается достаточной для целей данной работы.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

14. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования в практике оценочной деятельности выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зоно-образовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования характеризуется максимальной чистой текущей стоимостью (NPV).

Учитывая задание на оценку, рыночную ситуацию, месторасположение объекта и технические параметры, Оценщик не стал производить расчет наиболее эффективного использования.

Расчет стоимости объекта производится из допущения, о том, что использование здания по назначению: как часть отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), есть наиболее эффективное.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

15. Определение права аренды земельного участка

Выбор подходов и методов для определения рыночной стоимости

15.1. Методология оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

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

15.2. Обоснование используемых подходов и методов для определения стоимости

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[5]

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[6].

Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж по следующим причинам:

- Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков[7], как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).
- Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений к продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он не применяется8. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Иного использования затратного подхода, для оценки земельных участков, методика не предусматривает.

Доходный подход для оценки земельного участка, по мнению оценщика, не может быть применим по следующим причинам:

- Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков9. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от земельного участка.

В результате проведенного анализа рынка не были выявлены аналоги рыночных ставок арендной платы для оцениваемого земельного участка (п.13.3.).

---

[5] п.24 ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

[6] п.13 ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

[7] п.1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

[8] п.IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

[9] п.5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

- Метод остатка доходного подхода, когда расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений не может быть применим, так как рынок аренды отсутствует.

Вывод

В целях данной работы, при обоснованном отказе от использования затратного и доходного подходов, для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

15.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Методика расчета

Оценка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода основывается на том, что участники рынка осуществляют сделки купли-продажи, учитывая информацию об аналогичных сделках. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем параметрам, цены сравнимых объектов корректируются с учетом различий между объектом оценки и объектами-аналогами. Преимущество этого подхода заключается в том, что он отражает реальную ситуацию, сложившуюся в рассматриваемом сегменте рынка на момент проведения оценки. Недостатком метода можно назвать тот факт, что информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна.

Условие применения метода: наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Расчет рыночной стоимости производится путем корректировки параметров, взятых по данным проведения торгов по продажам земельных участков.

Алгоритм оценки стоимости земельного участка методом сравнения продаж:

- Подбор аналогов по продажам земельных участков, по которым известна площадь земельного участка, величина стоимости;
- Определение элементов, которые влияют на стоимость и по которым осуществляется сравнение;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий аналога от объекта оценки;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен аналогов;
- Расчет средневзвешенной величины стоимости 1 кв.м земельного участка;
- Произведение величины стоимости 1 кв.м земельного участка на коэффициент удельного показателя ценообразующих факторов;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения стоимости 1 кв.м на площадь.

Выбор объектов – аналогов и единиц сравнения

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик, помимо информации о свершившихся сделках купли/продажи, использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов сравнения сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Подобрать достаточное количество достоверной информации о сделках с объектами, расположенными в г. Таштаголе и имеющими равнозначное функциональное назначение не представляется возможным ввиду их отсутствия.

Главным критерием отбора явилась сопоставимость основных ценообразующих факторов. В выборке представлены земельные участки, расположенные в г.Междуреченске Кемеровской области (3 территориальная Зона).

Собранные данные не могут являться полной генеральной совокупностью, но являются выборкой из нее. Однако она охватывает значительную часть существующего рынка. Поэтому выводы, сделанные на основе изучения данной выборки, можно рассматривать как отражающие тенденции на рынке в целом.

Источники информации об объектах аналогах в виде копий находятся в приложении к настоящему Отчету.

Таблица 41. Краткая характеристика объектов-аналогов.

Источник информации	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1276163145	https://multilisting.su/g-mezhdurechensk/sale-land-lot/2071638-16-0-sot-2000000-rub-ul-kuznetskaya
Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Место расположения	г. Междуреченск, ул.Гули Королевой, 7	г. Междуреченск, ул.Кузнецкий, 59
Разрешенное использование	свободное	свободное
Площадь земельного участка, кв.м	1 600	500
Цена земельного участка, руб.	2 000 000	650 000
Цена земельного участка, руб./кв.м	1 250	1 300
Передаваемые права	собств.	собств.
Условия продажи	предл.	предл.
Дата публикации о продаже	июль 2018	март 2018
Наличие коммуникаций	есть	есть

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия (Ккор.), существующие между аналогами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю аналог ему уступает.

Основными элементами сравнения и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- право собственности;
- условия предложения/продажи;
- дата публикации о продаже;
- местоположение (Зона расположения);
- местонахождение в пределах города;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций;
- общая площадь (фактор масштаба).

В качестве единицы сравнения используется единица измерения, характерная для рынка земли - стоимость квадратного метра площади земельного участка.

Далее определяется средневзвешенная стоимость за один квадратный метр площади земельного участка и стоимость за весь земельный участок путём умножения средневзвешенной стоимости 1 кв.м земельного участка на площадь земельного участка.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Сравнительный анализ объекта оценки

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Место расположения	г.Таштагол	г. Междуреченск, ул.Гули Королевой, 7	г. Междуреченск, ул.Кузнецкий, 59
Разрешенное использование	под капитальным гаражом	свободное	свободное
Площадь земельного участка, кв.м	357	1 600	500
Цена земельного участка, руб.		2 000 000	650 000
Цена земельного участка, руб./кв.м		1 250	1 300
Передаваемые права	право аренды	собств.	собств.
Ккор.		0,74	0,74
Величина корректировки		0,26	0,26
Сскор. руб./кв.м		925	962
Условия продажи		предл.	предл.
Ккор.		0,796	0,796
Величина корректировки		0,204	0,204
Сскор. руб./кв.м		736	766
Дата публикации о продаже	04.07.2018	июль 2018	март 2018
Ккор.		1,00	1,0105
Величина корректировки		0,00	0,0105
Сскор. руб./кв.м		736	774
Место расположение	г.Таштагол	г. Междуреченск	г. Междуреченск
Численность населения, чел.	23 107	97 895	97 895
Средняя цена земельных участков, руб./кв.м.	552,00	1 099,00	1 099,00
Ккор.		0,50	0,50
Величина корректировки		0,50	0,50
Сскор. руб./кв.м		370	389
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		370	389
Разрешенное использование	под капитальным гаражом	свободное	свободное
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		370	389
Площадь земельного участка, кв.м	357,00	1 600	500
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки по площади		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		370	389
Суммарная величина корректировок		1,962	1,972
Весовые коэффициенты		0,501	0,499
Стоимость права аренды земельного участка, руб./кв.м	379		
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	135 380		
Стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	135 000		

Выполненные корректировки

- Корректировка на дату оценки для объекта-аналога 2 производилась по индексу инфляции[10].

[10] http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Реклама от Google

Инфляционные Калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же расчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

1. Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно расчитать инфляцию в % между двумя выбранными периодами.

Начальный период: 2018 Март

Конечный период: 2018 Июнь

Уровень инфляции между началом первого периода и началом второго периода, %: 1.05

Рассчитать

Примечание:
* Процент инфляции между Мартом 2010 года и Августом 2010 года **не равен** отрицательному проценту между Августом 2010 года и Мартом 2010 года
** Логика калькулятора так же представлена в виде веб сервиса, который можно использовать из других программ.

2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

Начальный период: 2013 Январь

Конечный период: 2018 Июнь

Цена в начале первого периода, руб.: 1000.00 Учитывать деноминацию 1998 года

Соответствующая цена в начале второго периода, руб.: 1468.85

Рассчитать

Примечание:
* Логика калькулятора так же представлена в виде веб сервиса, который можно использовать из других программ.

Примеч

- Корректировка на имущественные права производилась для всех объектов-аналогов по данным Справочника оценщика недвижимости-2017, Л.А. Лейфер. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, с.169.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

512166

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

169

- Корректировка на уторговывание. Если рассматривать рыночные условия вторичного рынка, необходимо провести корректировку. Скидку на уторговывание принимаем в размере 20,4% - средней величины интервала под индустриальную застройку (Л.А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. 2017г. стр. 331). Коэффициент корректировки составит 0,796.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 222

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,4%	13,4%	27,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	18,0%	11,8%	24,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	25,0%	16,6%	33,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	17,3%	11,1%	23,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,7%	10,7%	22,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	22,9%	15,3%	30,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,8%	13,3%	26,4%

331

- Корректировка на местоположение производилась по данным рынка (п.13.3 настоящего Отчета, Таб. 27). Коэффициент корректировки рассчитывался как отношение средних цен земельных участков в зависимости от численности населения в населенном пункте.
- Корректировка по виду использования не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка по площади. Корректировка по интервалу значений масштабного фактора для земель, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2017, Л.А. Лейфер. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, с.194 отсутсвует. Площадь всех земельных участков менее 1 га.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<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
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

194

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости определялась методом весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально количеству корректировок.

$$Д = \frac{G-q}{G} \times \frac{1}{p-1}$$

Д – весовой коэффициент;

G – общее количество значений корректировок;

q – количество значений корректировок аналога;

p – количество аналогов

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Средневзвешенная стоимость Сср определялась по формуле:

$$C\ ср = \sum(Ci * Bi) / \sum Bi$$

Ci – скорректированная стоимость i – го объекта

Bi – весовой коэффициент i – го объекта

Расчетная стоимость объекта оценки определялась путем умножения скорректированной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C\ срав = Сср * S$$

Вывод

Величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, определенная, на дату оценки 04.07.2018г., составляет 135 000руб. с учетом НДС.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

16. Определение рыночной стоимости части отдельно стоящего нежилого здания

Выбор подходов и методов для определения стоимости

16.1. Методология оценки рыночной стоимости улучшений

Согласно действующему Законодательству РФ, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный подходы. 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.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя) и стоимости прав на земельный участок. Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Основные этапы применения затратного подхода:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости улучшений (стоимости нового строительства);
- оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет величины выявленных видов износа (снижения потребительских качеств в результате воздействия эксплуатационных, временных, рыночных и/или иных факторов);
- расчет итоговой величины стоимости единого объекта недвижимости путем корректировки стоимости нового строительства, с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа с последующим увеличением на стоимость земельного участка.

Очевидно, что основной вклад в стоимость определенную в рамках затратного подхода вносит стоимость прав на земельный участок и создание улучшений, стоимость которых рассчитывается следующими возможными методами:

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости нового строительства одной сравнительной единицы (1м, 1кв.м, 1куб.м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).

Для расчета стоимости нового строительства скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем) и увеличивается на значение прибыли предпринимателя и иные ценообразующие факторы.

$$C_{восст.} = P * V * K_{рег.экон.} * K_{V.} * K_{к.эл.} * K_{из.} * K_{ндс}, \qquad (16.1)$$[11]

[11] Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика» . 2003г.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Р – восстановительная стоимость единицы аналогичного здания

V – исходный параметр оцениваемого объекта (строительный объем, площадь, протяженность и т.д.);

Крег.экон. – регионально-экономический коэффициент для Кемеровской области для соответствующего класса конструктивной системы;

KV – поправка на отличия площади (объема) рассчитывается исходя из отношения площадей (объемов) учтенных в справочнике и оцениваемого объекта;

К к.эл. – коэффициент различия конструктивных элементов;

Киз – коэффициент изменения стоимости с даты определения стоимости 1 единицы измерения объекта на дату оценки;

Кндс – ставка НДС = 18%;

Информационной базой для осуществления расчетов служат ежеквартальное издание «Индексы в строительстве», а так же специализированные сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» и/или «Укрупненные показатели стоимости строительства».

Метод разбивки по компонентам отличается тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд.} = [\Sigma(V_j * C_j)] * K_н \qquad (16.2)$$[12]

где Сзд.- стоимость строительства здания в целом;

Vj - объем j–го компонента;

Cj - стоимость единицы объема j–го компонента;

Кн– коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- метод субподряда;
- метод разбивки по профилю;
- метод выделения затрат.

Метод количественного обследования основан на детальных количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства в целом. Кроме прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Доходный подход

Доходный подход является общепринятым подходом к оценке рыночной стоимости в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов в стоимость.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, с позиции доходного подхода, основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный актив больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых

[12] Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика». 2003г.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

доходов, которые принесет данный актив. Текущая стоимость суммы будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить потенциальный инвестор. Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. В зависимости от характера оцениваемой недвижимости, а также других факторов, ожидаемые доходы могут быть достаточно точно выражены через такие показатели как денежный поток или чистый операционный доход.

Методы, используемые в рамках доходного подхода, подразделяются на две группы:

- метод дисконтирования
- метод капитализации

Метод дисконтированных денежных потоков используется тогда, когда можно в достаточной мере обоснованно прогнозировать будущие денежные потоки, прогнозируемые потоки будут существенно отличаться от текущих, при этом, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим (чем метод капитализации) к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Отличительной особенностью и главным достоинством данного метода является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью.

При составлении прогноза доходов в рамках некоторого прогнозного периода, длительность которого определяется временем стабилизации денежного потока, необходимо учитывать риск, связанный с их получением, под которым подразумевается степень неопределенности достижения в будущем ожидаемых результатов, т.е. необходимо оценить степень вероятности получения прогнозируемого денежного потока. Численной мерой инвестиционного риска, в модели расчета методом дисконтирования, является ставка дисконтирования.

Сумма текущей стоимости денежных потоков в прогнозный период и текущего значения остаточной стоимости (т.е. остаточной стоимости приведенной к дате оценки) и будет равна рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

$$PV = \Sigma C_i /(1+D)^i + M / (1+D)^n \qquad (16.3)$$ [13]

PV - чистая приведенная стоимость;

Ci - объем чистого денежного потока, получаемый в i-тый период прогнозного периода;

D - ставка дисконта;

i - период (обычно определяется на средину периода, поэтому используется значение i - O,5);

M – стоимость реверсии;

n - начало первого года постпрогнозного периода (конец последнего года прогнозного периода).

Метод капитализации предполагает, что в будущем все доходы от эксплуатации объекта недвижимости будут либо одного размера, либо будут иметь постоянную величину среднегодовых темпов роста. Подобный подход, в определенной степени более прост (по сравнению с методом дисконтирования доходов), поскольку не требуется составления средне- и долгосрочных прогнозов доходов (прогнозным периодом является бесконечный поток).

Расчет стоимости данным методом выполняется в три последовательных этапа:

- расчет ежегодного чистого операционного дохода (NOI);
- расчет ставки капитализации (R);
- расчет текущей стоимости объекта недвижимости согласно формуле:

$$C_{дох.} = NOI / R \qquad (16.4)$$ [14]

[13] Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика» . 2003г. стр.163
[14] Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: Финансы и статистика» . 2003г. стр. 140

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциальных продавцов и покупателей. Данный подход предусматривает использование информации о сделках купли — продажи.

В основу подхода положена объективно проявляющаяся зависимость цен сделок на рынке недвижимости от ценообразующих факторов для объектов, подобных объекту оценки. При этом имеется ввиду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены (P*), которая оказывается функцией только количественных характеристик (fj) исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения:

$$P^* = F(f_1, f_2, \ldots, f_j, \ldots f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\}) \qquad (16.5)$$ [15]

В современной практике, сравнительный подход реализуется одним из двух методов[16]:

- метод моделирования рыночного ценообразования;
- метод сравнительного анализа сделок (метод прямого сравнения, метод количественных корректировок);

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа (16.5) путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Указанная зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом ценообразующие факторы включают в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но так же факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Этот метод позволяет использовать полученную универсальную зависимость не только для определения стоимости оцениваемого объекта, но так же и для оценки любых объектов, имеющих функциональное назначение заложенное в модели.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами аналогами, отобранными по принципу наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. Анализ сделок позволяет осуществить корректировку цены сделки путем ее изменения на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения (аналога). Эта корректировка позволяет оценить величину, которая могла бы быть уплачена за объект аналог, если бы последний имел такие же ценообразующие факторы, как и у объекта оценки.

Применяя данный метод необходимо:

- изучить состояние и тенденции рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- выявить и проверить информацию о сделках с объектами аналогичными объекту оценки;
- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам обосновав схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

[15] «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеров Е.С. СПб.: Издательство «МКС». 2003г. стр.223
[16] «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеров Е.С. СПб.: Издательство «МКС». 2003г.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

16.2. Обоснование используемых подходов и методов для определения стоимости

Согласно Стандартам оценки, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный подходы. 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.

В процессе оценки мы проанализировали возможность применения каждого из трех подходов. Выбор подходов определился характером и спецификой состава активов, вида деятельности, организационно-правовой формой собственника, а так же полнотой и достоверностью данных, используемых для анализа.

Применение методов затратного подхода затруднено необходимостью использования точной сметной документации для определения стоимости нового строительства здания. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», п. 24, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. В данном случае, объект оценки не является недвижимостью специального назначения, на рынке коммерческой недвижимости имеются данные, необходимые для применения сравнительного и доходного подходов при оценке объекта оценки. Таким образом, расчет затратным подходом нецелесообразен.

С точки зрения потенциальных инвесторов доходоприносящая недвижимость аккумулирует деньги. Инвестор, вкладывая средства, интересуется в первую очередь не затратами на воссоздание объекта как таковыми, а теми денежными потоками, которые этот актив способен генерировать, предполагая возврат вложенных инвестиций и получение дохода от эксплуатации приобретаемого объекта.

Предполагаемое использование объекта оценки подразумевает развитие по двум сценариям: сдачу помещений в аренду или использование помещений для собственных нужд. Экономическая сущность обоих возможных сценариев идентична, так как подразумевает извлечение дохода от получения арендной платы в одном случае и получение выгоды, равной арендной плате за аренду аналогичного имущества, в другом. В любом случае базой расчетов при применении доходного подхода будет являться арендная плата.

Учитывая, что объект может использоваться по прямому назначению без значительных капиталовложений, в целях данной работы используется метод прямой капитализации.

Учитывая, что в распоряжении оценщика имеется достаточное количество объектов сравнения, в целях данной работы используется метод сравнения продаж.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества оценщик использовал:

в рамках доходного подхода метод прямой капитализации;

в рамках сравнительного подхода метод сравнительного анализа сделок.

затратный подход не применяется.

Расчет рыночной стоимости

16.3.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Методика расчета

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Он заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Выбор объектов – аналогов и единиц сравнения

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик, помимо информации о свершившихся сделках купли/продажи, использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве Объектов-аналогов для расчета приняты объекты недвижимости, расположенные в г. Таштаголе и в г. Гурьевске Кемеровской области. На рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Главным критерием отбора явилось назначение нежилого объекта, местоположение, площадь. Все объекты, входящие в выборку, имеют сопоставимый уровень транспортной доступности и деловой активности.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади объекта. Цены объектов-аналогов указаны с учетом НДС.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

В ходе анализа, к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю аналог ему уступает.

Основными элементами сравнения и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- имущественные права;
- дата предложения объекта-аналога;
- условия продажи (предложение/продажа);

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

- месторасположение;
- назначение;
- состояние отделки;
- площадь.

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода:

Таблица 43. Выборка предложений к продаже.

Источник информации	http://delokem.ru/search/storehouse_sale.html?&id=500000262&ref_city=43&inreg	http://42.brekom.ru/storehouse/sale/76390000124
Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Месторасположение	Кемеровская обл., г. Гурьевск	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. 18 Партсъезда
Назначение объекта	складское	складское
Площадь, кв.м	542,0	205,0
Цена , руб.	3 125 000	1 200 000
Цена , руб./кв.м	5 766	5 854
Условия продажи	Предл.	Предл.
Имущественные права	Собственность	Собственность
Дата публикации о продаже	07.2018г.	07.2018г.
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное

Внесение корректировок и определение стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 44. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

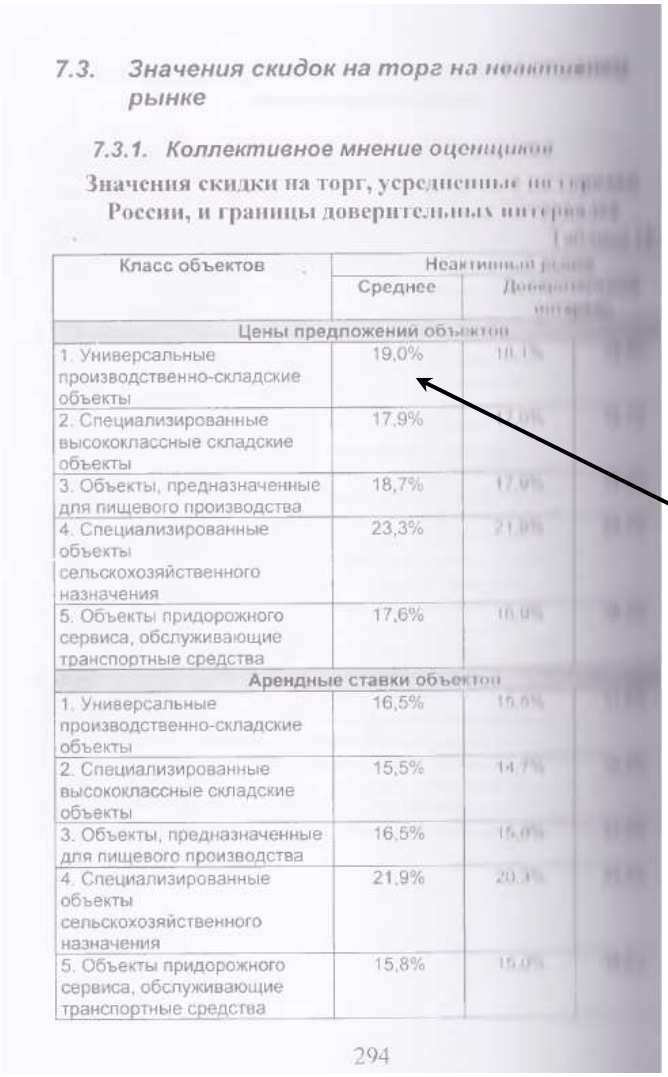
Наименование	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*
Месторасположение	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Геологическая, 73а	Кемеровская обл., г. Гурьевск	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. 18 Партсъезда
Разрешённое использование/фактическое использование	капитальный гараж	складское	складское
Площадь, кв.м	228,0	542,0	205,0
Цена , руб.		3 125 000	1 200 000
Цена , руб./кв.м		5 766	5 854
Условия продажи		Предл.	Предл.
Ккор.		0,810	0,810
Величина корректировки		0,1900	0,1900
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Дата публикации о продаже/оценки	04.07.2018 г.	07.2018г.	07.2018г.
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Месторасположение	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Геологическая, 73а	Кемеровская обл., г. Гурьевск	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. 18 Парт съезда
Коэффициент района города	1	1,00	1,00
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Этаж	1	1	1
Корректировка отнрсительно 1 этажа		1	1
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		4 670	4 741
Площадь кв.м	228,00	542,0	205,0
Ккор.		1,09	1,00
Величина корректировки		0,09	0,00

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Сскор. руб./кв.м		5 091	4 741
Суммарная величина корректировок		0,280	0,190
Весовые коэффициенты		0,404	0,596
Удельная стоимость , руб./кв.м	4 883		
Стоимость, руб.	1 113 226		

Выполненные корректировки

- Корректировка на дату предложения не производилась ввиду равнозначности параметра. Цена объектов-аналогов актуальна на дату оценки.
- Корректировка на уторговывание. Если рассматривать рыночные условия вторичного рынка, необходимо провести корректировку. По данным корректировок на уторговывание (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017, с.294), корректировка для неактивного рынка, составляет - 19%. Коэффициент корректировки составит К=1-0,19 = 0,81.



7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по стране России, и границы доверительных интервалов

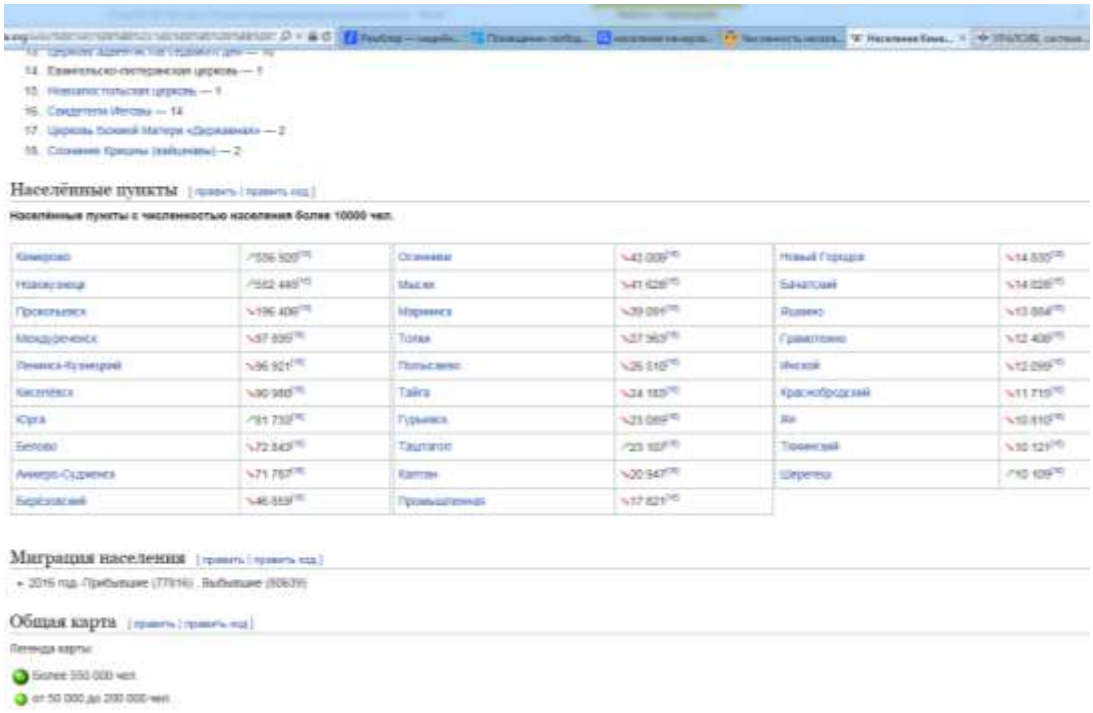
Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	10,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	[illegible]
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%

294

- Корректировка на имущественные права не производилась ввиду равнозначности показателя. Все аналоги находится в собственности. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости недвижимости. По аналогам в объявлении не указано, что объект недвижимости находится в собственности. При размещении объявления в разделе продажи недвижимости, делаем допущение, что продавец (агенты по продаже недвижимости) выставляет на продажу объекты недвижимости с уже оформленным правом собственности на объект недвижимости, а при продаже покупатель получит право собственности, то есть права на выставляемый на продажу объект недвижимости должны рассматриваться «на уровне» права собственности. Следовательно, на все объекты - аналоги имущественные права рассматриваются как права собственности.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

- Корректировка на назначение помещения - не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка на местоположение не производилась. Население Таштагола составляет 23107 чел, Гурьевска 23089 чел.



- Корректировка на состояние - не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка по площади – производилась для всех объектов-аналогов по данным издания – «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017, с.158.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

		Цена							
	Площадь, кв.м	аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

		Арендная ставка							
	Площадь, кв.м	аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости определялась методом весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально количеству корректировок.

$$Д = \frac{G-q}{G} \times \frac{1}{p-1}$$

Д – весовой коэффициент;

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

G – общее количество значений корректировок;

q – количество значений корректировок аналога;

p – количество аналогов

Средневзвешенная стоимость Ccp определялась по формуле:

$$C\ cp = \sum(Ci * Bi) / \sum Bi$$

Ci – скорректированная стоимость i – го объекта

Bi – весовой коэффициент i – го объекта

Расчетная стоимость объекта оценки определялась путем умножения скорректированной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C\ срав = Ccp * S$$

Вывод

Величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 04.07.2018г., составляет с учетом права на земельный участок и НДС 1 113 226 руб.

16.4.Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Методика расчета

При оценке стоимости объекта в рамках доходного подхода расчеты производились при следующих общих допущениях:

- основной валютой, в которой происходит получение выручки и оплата расходов, связанных с жизнедеятельностью объекта оценки, является российский рубль;
- объект продолжит свою деятельность в обозримом будущем в том же сегменте рынка без изменения технических параметров существующих на дату оценки;
- менеджмент будет компетентно осуществляться уполномоченными лицами;
- собственники и/или руководство будут соблюдать все применимые к объекту положения законов и нормативных актов;
- собственники имеют, получат и/или продлят все необходимые разрешения и лицензии соответствующих федеральных и региональных органов и организаций, на решениях которых основывается эксплуатация объекта оценки;
- все движения денежных средств в течение прогнозного периода будут происходить планово;
- все движения денежных средств по операционной деятельности происходят в течение того же года, к которому относятся соответствующие полученные доходы и понесенные расходы;
- расчет производим без учета влияния инфляционных процессов.

Учитывая, что расчет производится методом прямой капитализации, в качестве прогнозного периода предполагается бесконечно долгий период времени, в течение которого оцениваемый актив способен приносить доход, а доходность постпрогнозного периода отражается в качестве нормы возврата на вложенные инвестиции, при расчете ставки капитализации.

Техника выполнения методики прямой капитализации заключается в определении чистого операционного дохода, определении ставки капитализации и приведении стоимости будущих доходов в текущую стоимость.

Определение чистого операционного дохода

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

На первом этапе необходимо произвести расчет потенциального валового дохода (ПВД). Для расчета необходимо составить прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

В основе расчета потенциального валового дохода от пользования объектом оценки, лежат два фактора: площадь объекта и ставка арендной платы.

Определим ставку арендной платы сравнительным подходом. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В качестве Объектов-аналогов для расчета ставки арендной платы принята арендная плата за нежилые помещения, расположенные в г. Таштаголе Кемеровской области. Главным критерием отбора явилась сопоставимость месторасположение и назначение нежилого помещения.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 м2 общей площади объекта недвижимости в месяц. Цены аналогов указаны с учетом НДС, без учета коммунальных платежей. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены единицы сравнения объектов-аналогов. Затем, находится скорректированная стоимость аренды 1 м2 аналога.

Таблица 45. Определение арендной платы сравнительным подходом.

Элементы сравнения	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*
Источник информации		https://tvoyadres.ru/kemerovskaya-oblast/tashtagol/nedvizhimost/garazhi/sdacha/4515140/	https://kemerov.move.ru/objects/sdaetsya__ploschadyu_30_kvm_kemerovskaya_oblast_tashtagol_uvalnaya_ulica_6805900472/
Расположение объекта аренды	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Геологическая, 73а	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Макаренко	Кемеровская обл., г. Таштагол, ул. Увальная
Общая площадь, кв.м	228,00	30,0	30,0
Цена аренды в месяц, руб.		4 000	4 500
Цена аренды в месяц 1 кв.м., руб.		133	150
Дата оценки, предложения	04.07.2018 г.	07.2018г.	07.2018г.
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м./месяц		133	150
Продажа (предложение)	продажа	предложение	предложение
Ккор.		0,835	0,835
Величина корректировки		0,165	0,165
Сскор. руб./кв.м./месяц		111	125
Назначение помещения	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м./месяц		111	125
Месторасположение объекта аренды в пределах города	ул. Геологическая, 73а	ул. Макаренко	ул. Увальная
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Сскор. руб./кв.м./месяц		111	125
Наличие отопления	есть	есть	есть
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м./месяц		111	125
Площадь помещения, кв. м.	228,00	30	30
Ккор.		0,93	0,93
Величина корректировки		0,07	0,07
Сскор. руб./кв.м./месяц		104	116
Техническое состояние объекта аренды	среднее	среднее	среднее
Ккор.		1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м./месяц		104	116
Суммарная величина корректировок		0,235	0,235
Весовые коэффициенты		0,500	0,500
Удельная стоимость аренды, руб./кв.м./месяц без учета коммунальных платежей	110		

Выполненные корректировки

- Корректировка на дату предложения не производилась ввиду равнозначности параметра. Цена объектов-аналогов актуальна на дату оценки.
- Корректировка на уторговывание. Если рассматривать рыночные условия вторичного рынка, необходимо провести корректировку. По данным корректировок на уторговывание (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017, с.294), корректировка для неактивного рынка, составляет - 16,5%.Коэффициент корректировки составит К=1-0,165 = 0,835.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,[illegible]
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%

294

- Корректировка на назначение помещения - не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка на местоположение - не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка на состояние – не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка на наличие отопления – не производилась ввиду равнозначности показателя.
- Корректировка по площади – производилась для всех объектов-аналогов по данным издания – «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017, с.158.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

		Цена						
	Площадь, кв.м	аналог						
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

		Арендная ставка						
	Площадь, кв.м	аналог						
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости арендной платы, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости определялась методом весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально количеству корректировок.

$$Д = \frac{G-q}{G} \times \frac{1}{p-1}$$

Д – весовой коэффициент;

G – общее количество значений корректировок;

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

q – количество значений корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Средневзвешенная стоимость Ccp определялась по формуле:

$$C\ cp = \sum(Ci * Bi) / \sum Bi$$

Ci – скорректированная стоимость i – го объекта,

Bi – весовой коэффициент i – го объекта.

Для дальнейших расчетов при определении потенциального валового дохода используем ставку арендной платы в размере 110 руб./кв.м./месяц без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, т.е. с условием, что арендатор самостоятельно оплачивает издержки по эксплуатации объекта.

Далее с целью определения действительного валового дохода (ДВД), ПВД приводится к реальному состоянию. Для чего необходимо оценить потери от неполной загрузки и невзыскания арендных платежей (потери вызванные, недозагрузкой арендованных помещений, обусловленные сезонным характером спроса, недобором арендной платы, имеющий различные причины от личностных отношений до невозможности арендатора оплатить предоставленные услуги, причем, чем больше здание, тем больше недозагрузка), на основе изучения рынка, его динамики применительно к данному объекту.

- Размер недозагрузки объектов коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Процент недозагрузки по данным издания - Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород. 2017 г., стр.50. По данным указанного издания, процент недозагрузки на неактивном рынке составляют 21,8% (0,782).

Необходимо отметить, что по мере развития объекта оценки, коэффициент недозагрузки будет стремиться к 1 и в последние годы прогнозного периода будет близок к указанному уровню, хотя достичь коэффициента недозагрузки равного 1 на практике не удается.

- Для определения чистого операционного дохода (ЧОД), необходимо учесть затраты на операционные расходы. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных затрат для функционирования объекта. Операционные расходы определялись по данным издания - Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород. 2017 г., стр.72. Величину операционных расходов принимаем в размере 13% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Расчет ставки капитализации

Следующим этапом расчета рыночной стоимости, в рамках доходного подхода, является определение ставки капитализации.

Ставка капитализации (R) состоит из ставки доходности на вложенные инвестиции, являющейся компенсацией которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с инвестициями в конкретный проект и нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В оценочной практике существует несколько методов определения ставки капитализации:

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

1. Метод рыночной экстракции (Ставка определяется исходя из данных по ценам продаж (V) и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости[17], можно вычислить общий коэффициент капитализации: R = V / ЧОД).
2. Метод кумулятивного построения (Учитывает в ставке капитализации поправки на риски, связанные с вложениями инвестиций, неэффективным управлением инвестициями, низкой ликвидностью фондов и др. методы определения ставки капитализации).
3. Метод связанных инвестиций (Применяется в случае применения для покупки объекта недвижимости как заемного, так и собственного капитала).
4. Метод Элвуда (Является модифицированным методом связанных инвестиций, учитывающим продолжительность периода капиталовложений и изменение со временем стоимости объекта недвижимости).

Учитывая цель и назначение данной работы, ставку капитализации для оцениваемой недвижимости принимаем в размере 13,9% (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород. 2017 г., стр.138) – средняя величина доверительного интервала.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Расчет стоимости объекта определения стоимости методом прямой капитализации производится путем деления чистого годового операционного дохода на ставку капитализации. При этом, ввиду того, что объект оценки эксплуатируется как единый функционально завершенный объект, в качестве арендопригодной площади учитывается общая площадь объекта оценки.

Таблица 46. Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

№ пп	Наименование параметров	Значения
1	Ежемесячная ставка арендной платы, руб./кв.м	110
2	Годовая ставка арендной платы, руб./кв.м	1 320
3	Площадь оцениваемого объекта, кв.м	228,00
4	Потенциальный валовый доход, руб.	300 960
5	Коэффициент недозагрузки	0,782
6	Действительный валовый доход, руб.	235 351
7	Операционные расходы, руб.	39 125
8	Чистый операционный доход, руб.	196 226
9	Ставка капитализации	0,139
10	Рыночная стоимость, руб.	1 411 697

Вывод

Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки 04.07.2018г., составляет с учетом права на земельный участок и НДС 1 411 697 руб.

16.5. Согласование результатов, полученных при использовании различных подходов

Описание процедуры согласования.

Процесс согласования полученных результатов представляет собой определение коэффициента весомости (значимости, достоверности, и т.д.) каждого из использованных подходов и производится путем суммирования произведений полученных в рамках каждого из подходов значений рыночной стоимости на соответствующий ему весовой коэффициент.

[17] Возможно использование показателя потенциального валового дохода (ПВД) или действительного валового дохода (ДВД).

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Расхождение результатов, полученных при использовании различных подходов, говорит о текущем состоянии рынка, когда собственники еще не хотят снижать цены на недвижимость, но готовы сдавать ее по низким ценам, чтобы снять с себя бремя содержания и извлекать хоть минимальную прибыль от эксплуатации объекта недвижимости.

Сравнительный подход показывает текущий рыночный уровень стоимости оцениваемого объекта. При расчете сравнительным подходом использовалась информация полученная при изучении того сегмента рынка, к которому относится объект оценки. Все аналоги, на основании которых определялась стоимость в рамках сравнительного подхода, были получены из открытых источников информации и являются достоверными и проверяемыми. Все копии материалов, которые использовались оценщиками, находятся в Приложении к настоящему Отчету.

Доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Все копии материалов, которые использовались оценщиками, находятся в Приложении к настоящему Отчету.

Затратный подход. Затратный подход не применялся.

Обоснование выбора весовых коэффициентов

Принимаем для согласования равные весовые коэффициенты в размере по 0,5

Учитывая присвоенные весовые коэффициенты, расчет рыночной стоимости объекта оценки, будет иметь следующий вид:

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

№ пп	Наименование используемых подходов	Значения, руб.	Квес.
1	Стоимость, рассчитанная затратным подходом	-	0,0
2	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	1 113 226	0,50
3	Стоимость, рассчитанная доходным подходом	1 411 697	0,50
4	Рыночная стоимость с учетом права на земельный участок и НДС (округленно), руб.	**1 262 000**	
5	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	**135 000**	
6	Рыночная стоимость здания без права аренды земельного участка с НДС, руб.	**1 127 000**	

Вывод

Итоговая величина рыночной стоимости Части отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенной на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а, определенная в рамках данной работы, на дату оценки 04.07.2018г., с учетом НДС (округленно) составляет:

1 262 000 рублей

(Один миллион двести шестьдесят две тысячи рублей),

в том числе

- Часть отдельно стоящего нежилого здания: 1 127 000 руб.,

- Право аренды земельного участка: 135 000 руб.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

17. Итоговое заключение

Обязательные к применению стандарты оценочной деятельности требуют по возможности применять все три основных подхода к оценке. Расчет рыночной стоимости объекта, представленного к оценке, был произведен всеми доступными подходами.

Итоговая величина рыночной стоимости Части отдельно стоящего нежилого здания (капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв.м, этаж 1, расположенной на земельном участке, общая площадь 357 кв.м., кадастровый номер 42:34:0104006:0023, по адресу: Кемеровская область, г. Таштагол, ул. Геологическая, д.73а, определенная в рамках данной работы, на дату оценки 04.07.2018г., с учетом НДС (округленно) составляет:

1 262 000 рублей

(Один миллион двести шестьдесят две тысячи рублей),

в том числе

- Часть отдельно стоящего нежилого здания: 1 127 000 руб.,
- Право аренды земельного участка: 135 000 руб.

Оценщик 1 категории _____ Каратеева Н. А.

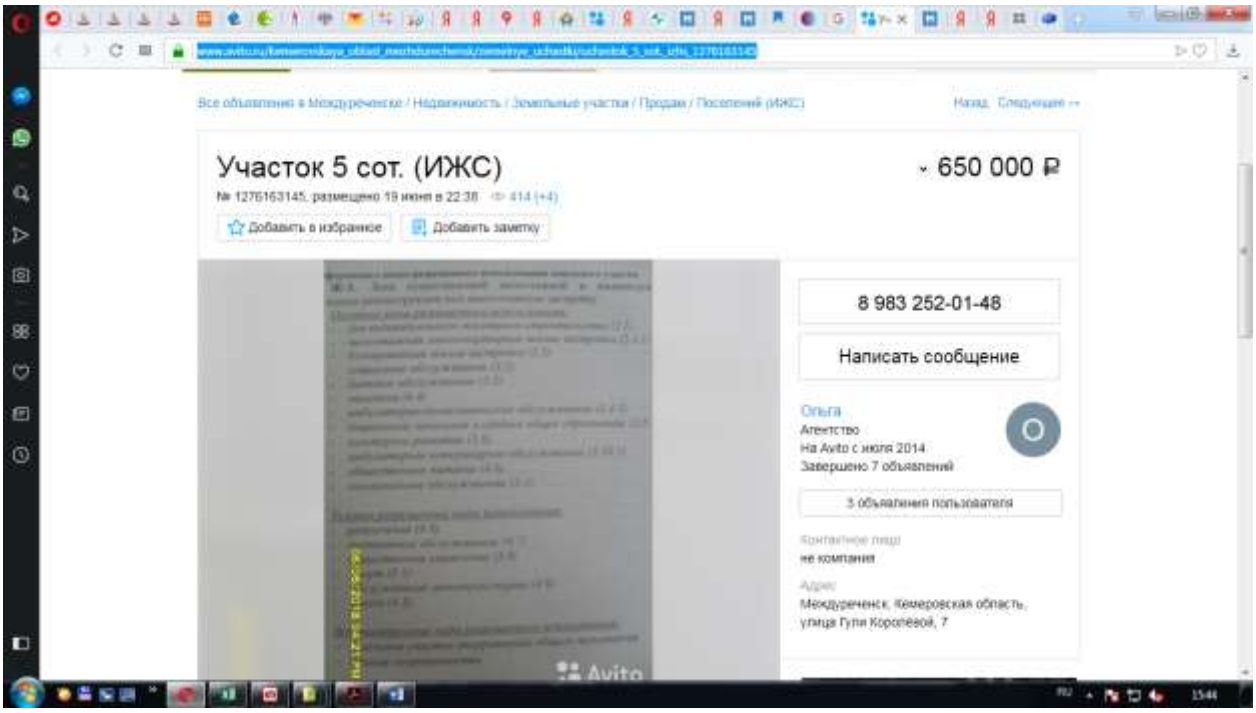
Директор ООО «Бизнес» _____ Каратеева Н.А

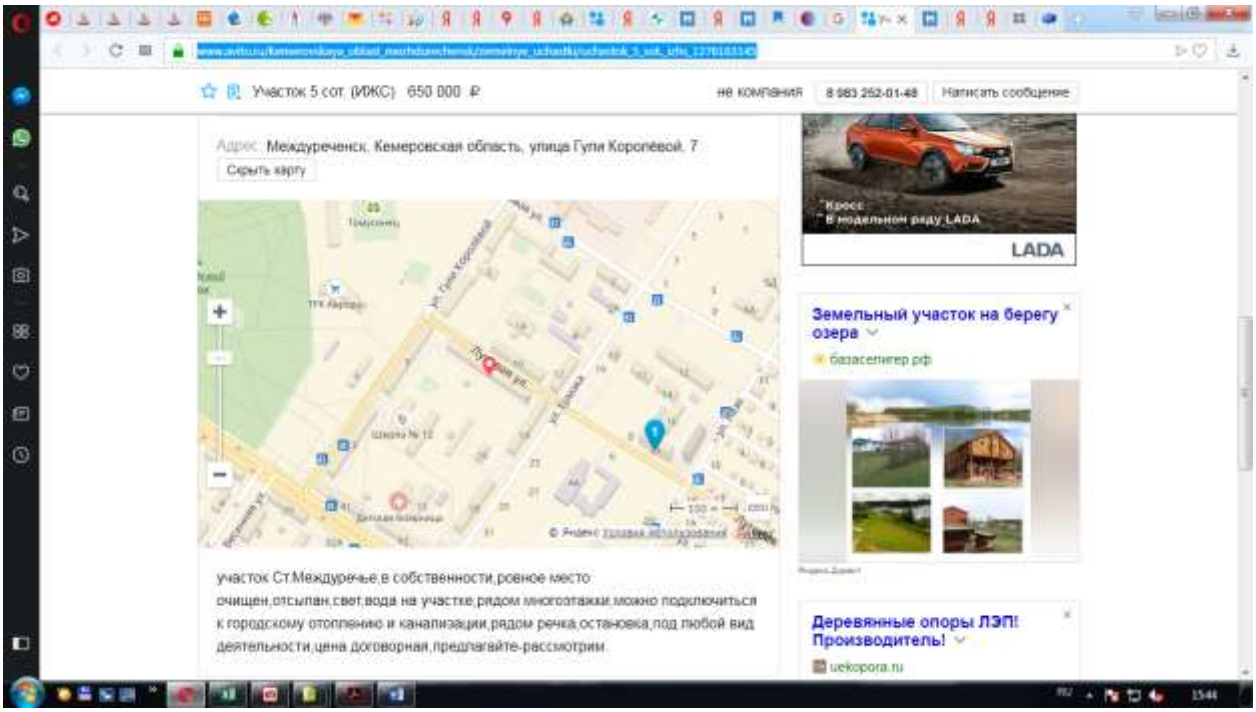
Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Приложения

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

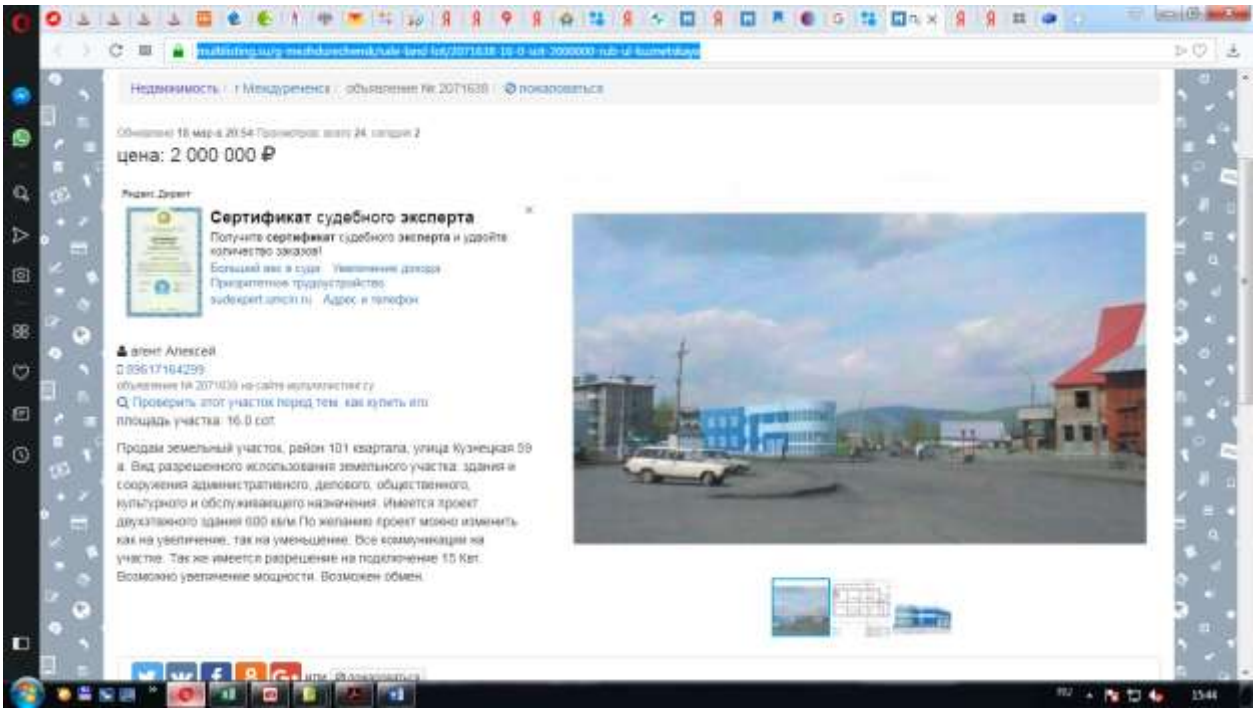
Приложение 1 Объекты-аналоги



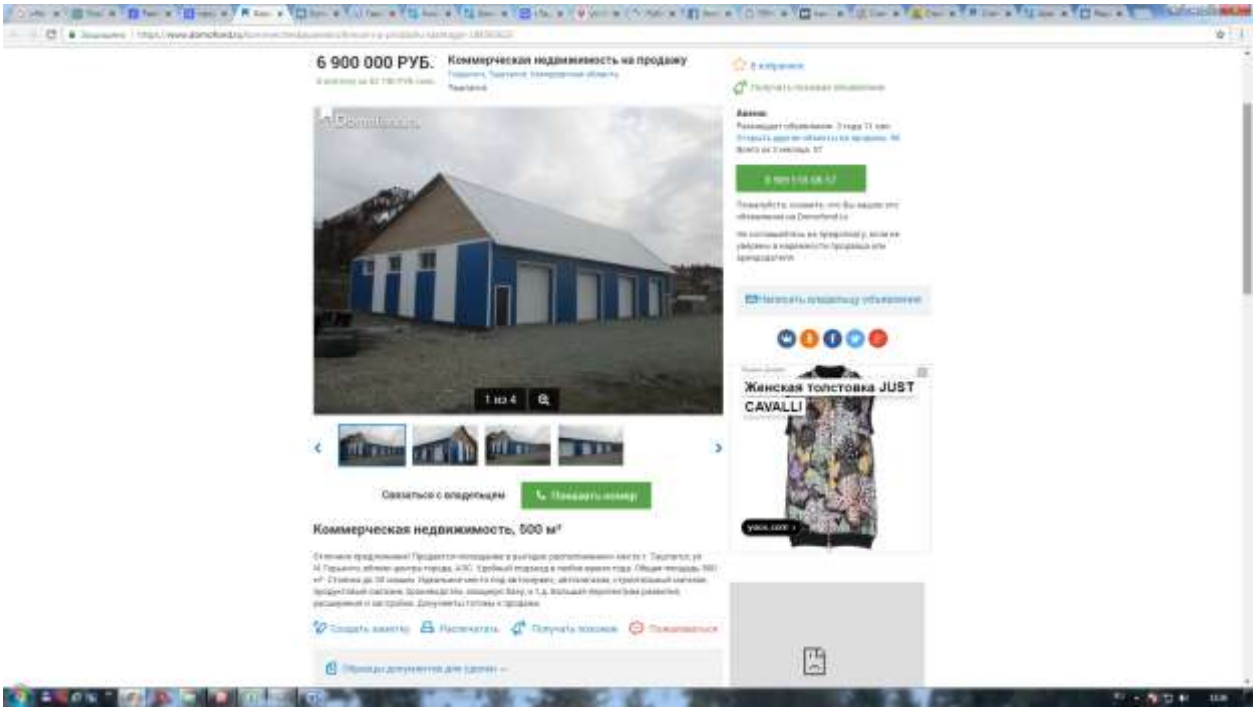


https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1276163145

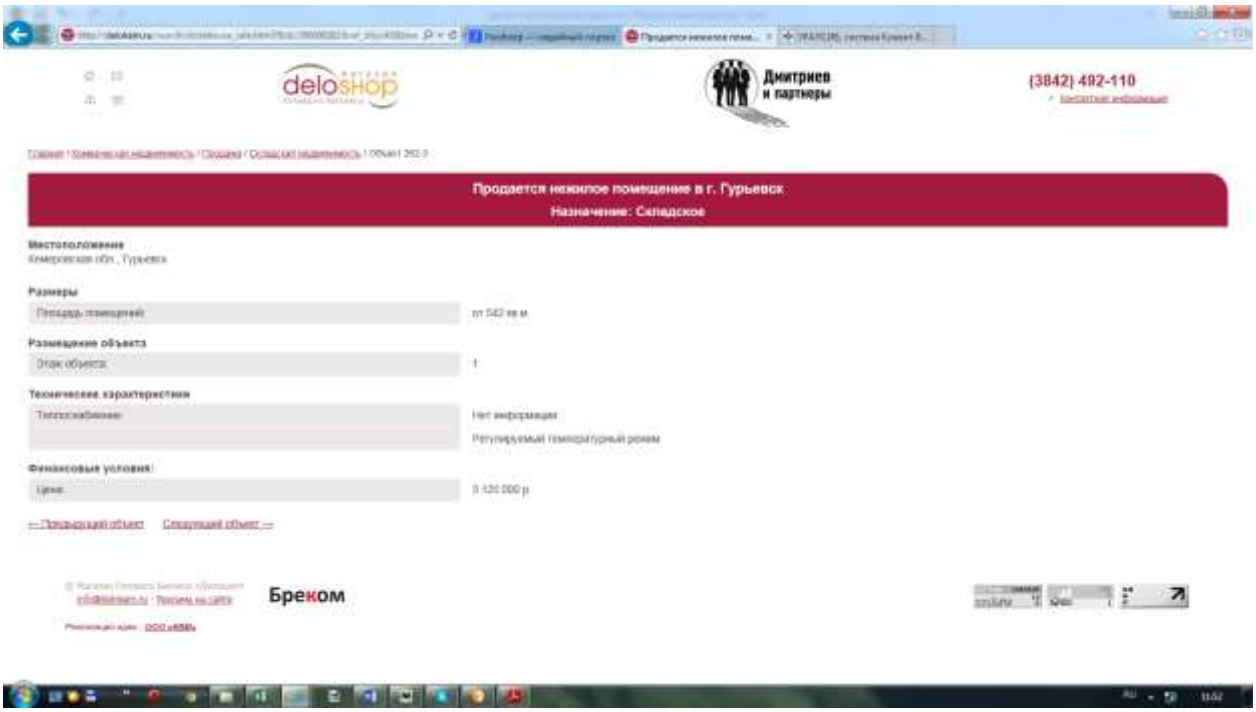
Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



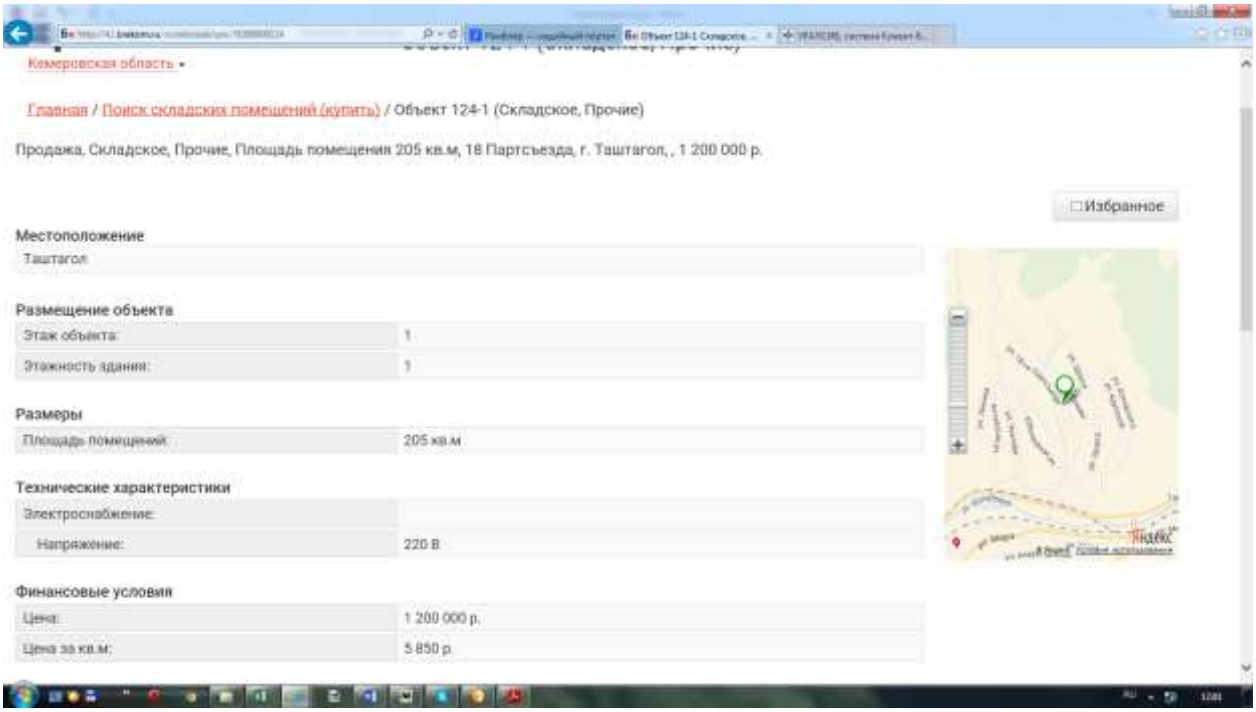
https://multilisting.su/g-mezhdurechensk/sale-land-lot/2071638-16-0-sot-2000000-rub-ul-kuznetskaya



Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

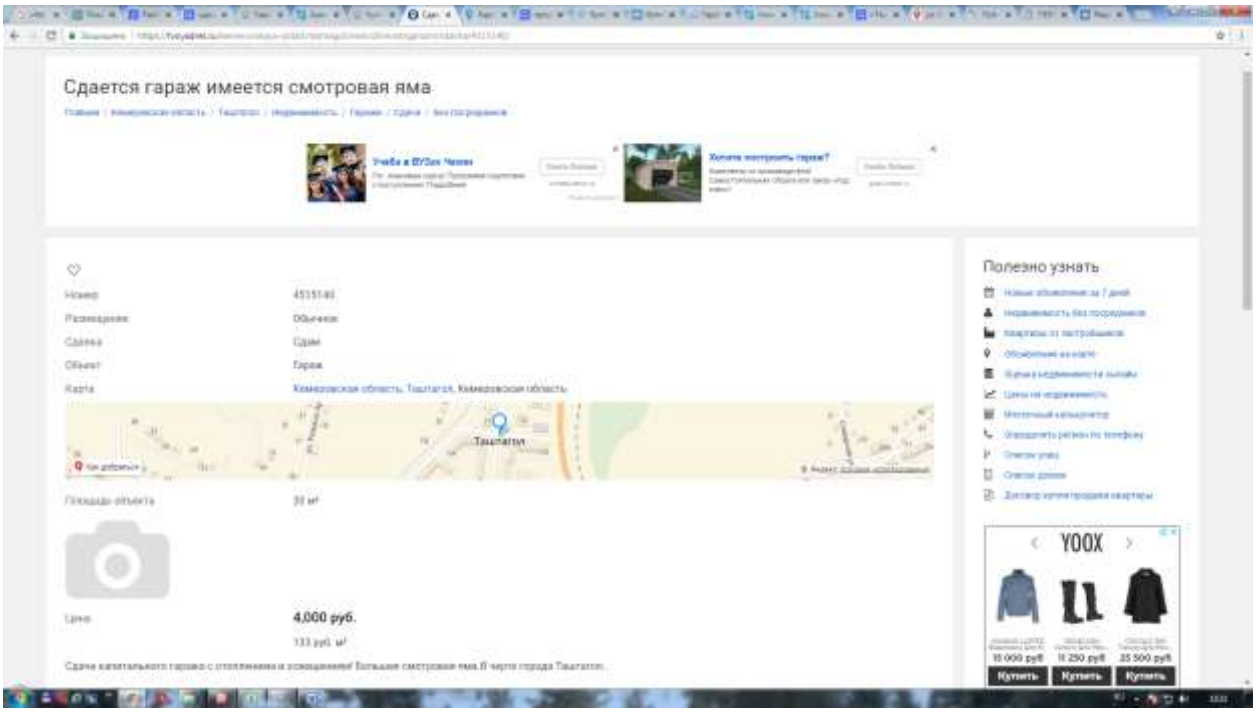


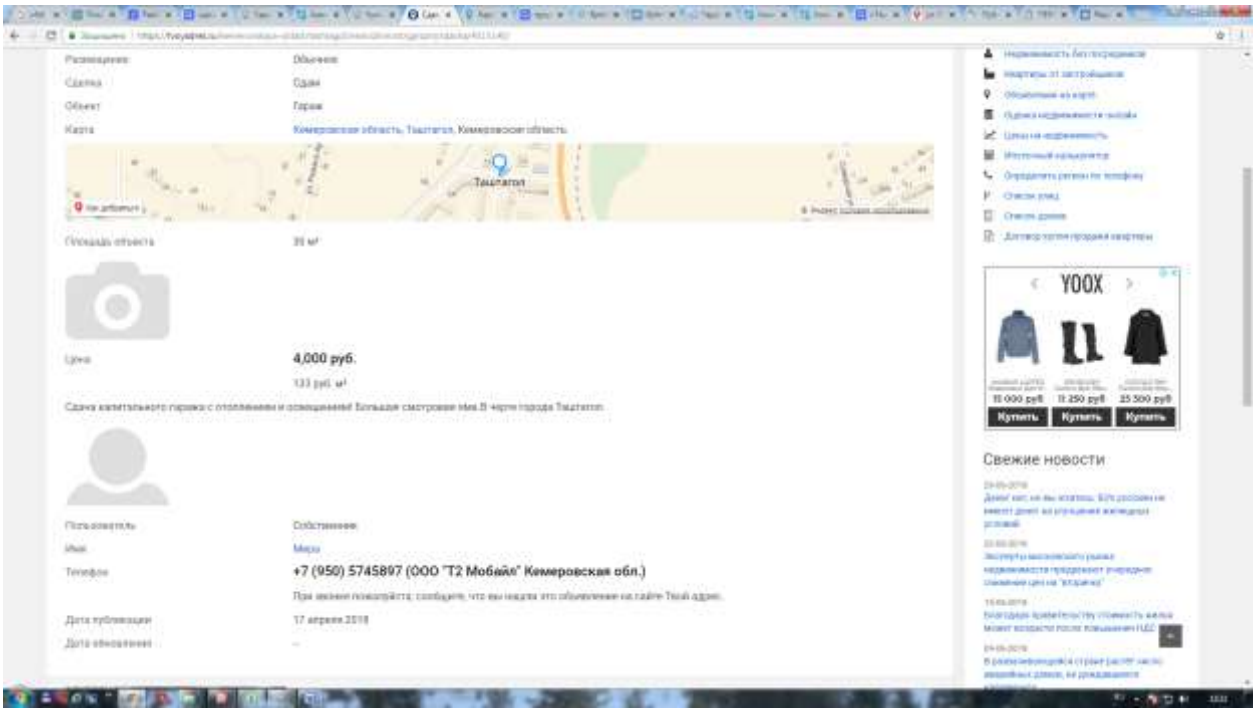
http://delokem.ru/search/storehouse_sale.html?&id=500000262&ref_city=43&inreg



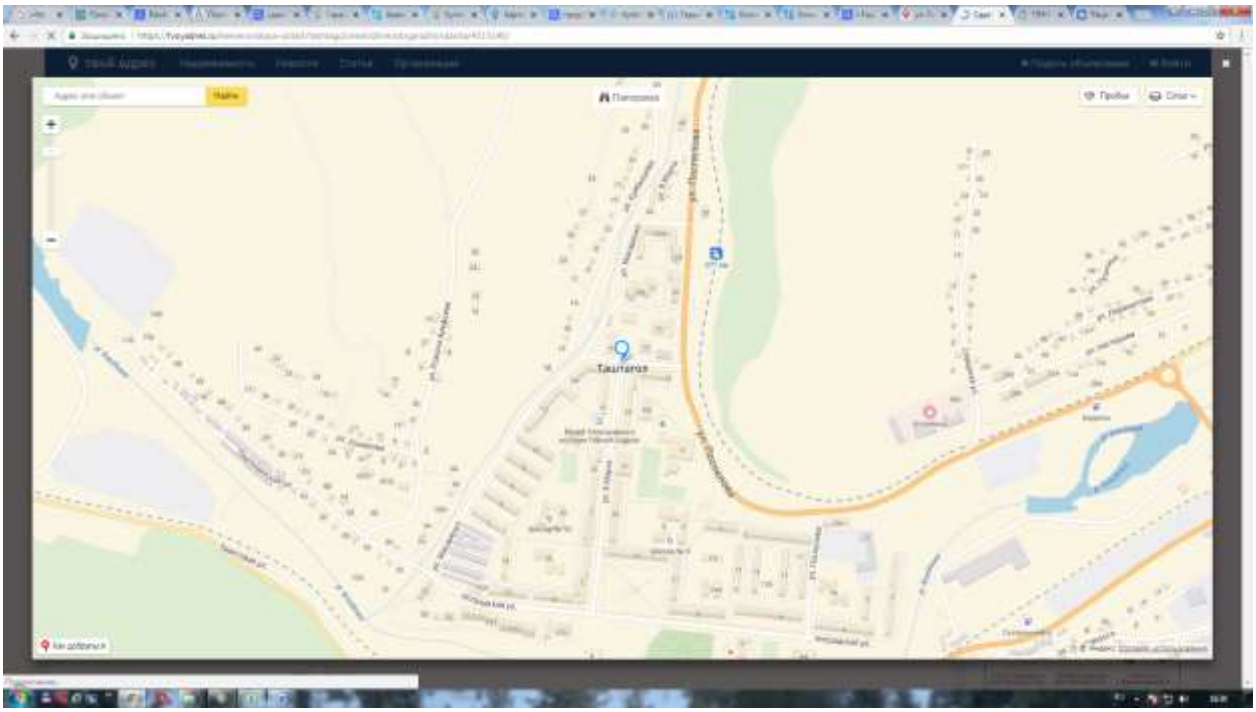
http://42.brekom.ru/storehouse/sale/76390000124

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

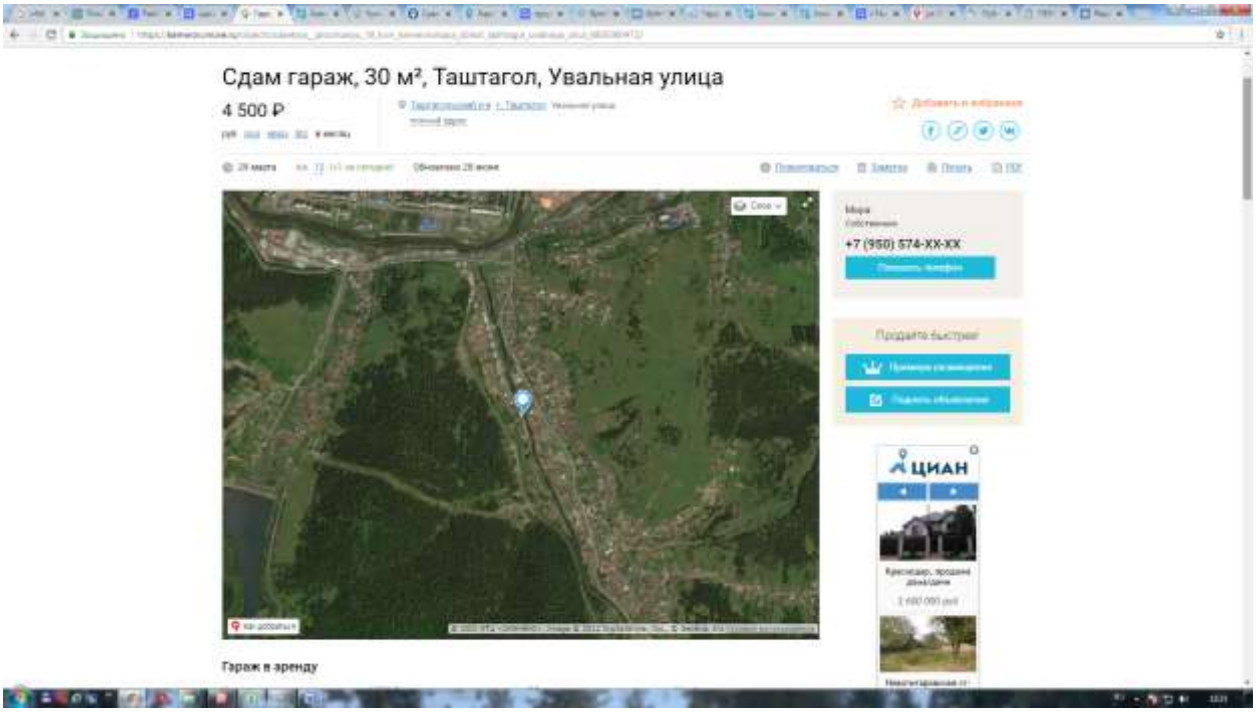




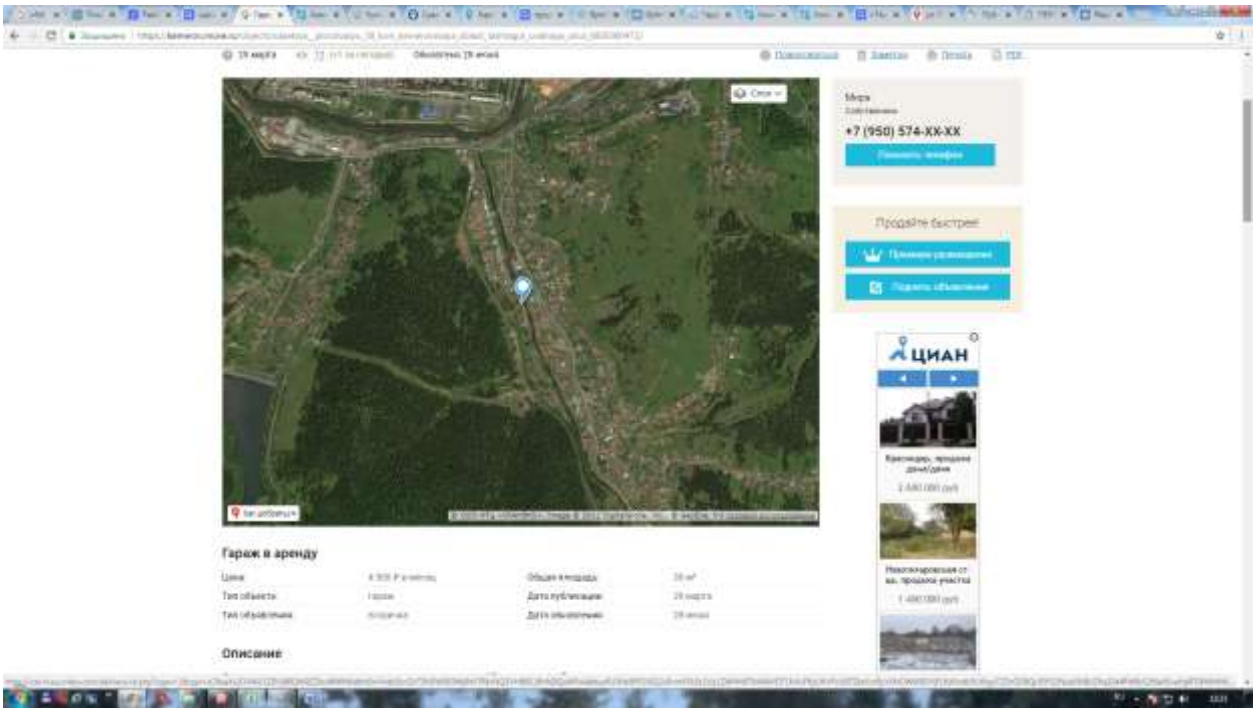
Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



https://tvoyadres.ru/kemerovskaya-oblast/tashtagol/nedvizhimost/garazhi/sdacha/4515140/



Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



https://kemerov.move.ru/objects/sdaetsya__ploschadyu_30_kvm_kemerovskaya_oblast_tashtagol_uvalnaya_ulica_6805900472/

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17320В4000050

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИЗНЕС»

Адрес места нахождения на основании Устава: 650036, г.Кемерово, ул.Терешковой, д. 41

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	**Страховая премия** *(цифрами и прописью)*
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	36 000 руб. 00 коп. (Тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,036%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» октября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «11» октября 2017г.**	**По «10» октября 2018г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ: Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 7 л.

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Кемеровский филиал: г. Кемерово, пр. Ленина 33/2.

От имени Страховщика:

_____ /Е.В. Шмелева/ М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Кемерово *Дата выдачи 10/10/ 2017г.*

43

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

Серия 7300 № 0010121 Форма 1ЮЛ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №0010121
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Кемерово *«04» сентября 2017г.*

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала в Кемеровской области Нодь Вячеслава Людвиковича, действующего на основании Доверенности б/н от 23.01.2017 г., с одной стороны, и **Каратеева Наталья Александровна**, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту – «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от *31.08.2017 г.* (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30.000.000,00 (тридцать миллионов) руб. 00 коп.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	**30.000.000,00 (тридцать миллионов) руб.**
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	**30.000.000,00 (тридцать миллионов) руб. 00 коп.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

9.600,00 (девять тысяч шестьсот) руб. 00 коп.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

Страховщик _____ Страхователь _____ Бланк 3 из 3

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(оценщики)

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования **с 00.00 часов «30» сентября 2017 г. по 24.00 часа «29» сентября 2018 г.**

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **30.09.2017 г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «31» августа 2017 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА:

Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

_____ *Подпись Страхователя*

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
ИНН/КПП 7707067683/997950001. ОГРН 1027739049689.
Банковские реквизиты: р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС банк» г. Москва, к/с 30101810945250000174, БИК 044525174.
Филиал в Кемеровской области
Адрес место нахождения Филиала: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. 50 лет Октября, д.11.
Тел.: +7 (384 2) 39 05 68, факс: +7 (384 2) 39-05-61.

_____
Ноль В.Л.
Заместитель директора по корпоративному страхованию Филиала в Кемеровской области,
Доверенность б/н от 23.01.2017 г.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Каратеева Наталья Александровна
Адрес регистрации по месту жительства: 650003, г. Кемерово, пр-т Ленинградский, д.51, кв. 123
Паспорт: 3200 359160, выдан Ленинским РОВД г. Кемерово 08.12.2000 г.
24.08.1955 г.р. ИНН: 420503217395.
Телефон: 8-3842-34-55-56

_____
Каратеева Н.А.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха: ☎ **8 (800) 200 99 77.**
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Прошито, пронумеровано 2 (два) листа
Зам.директора _____ В.Л. Ходь

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Каратеева Наталья Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3200 № 359160, выдан 08.12.2000г.
Ленинским РОВД г. Кемерова

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 24 » октября 2007г., регистрационный № 001259

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 26 » октября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0022163 *

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FABCI)

Ассоциированный член Европейской группы экспертной оценки (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (ISC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Каратеевой Натальи Александровны

(ФИО заявителя – физического лица, наименование юридического лица)

о том, что Каратеева Наталья Александровна

(ФИО оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «24» октября 2007 г. за регистрационным номером 001259

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 19 апреля 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заяхин

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002799-1 «02» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Каратеевой Наталье Александровне

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

от «02» февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» февраля 2021 г.

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

000800 - КА1

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Приложение 3. Документы предоставленные Заказчиком

9.30.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Кемеровской области

Дата выдачи: "25" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи части отдельно стоящего здания-капитальный гараж заключенный 12.10.2007г., между Кайдаловым А.П. и Морозовым Е.В

Субъект (субъекты) права: Морозов Евгений Владимирович, дата рождения 07.05.1974г., место рождения: г.Таштагол Кемеровской обл., гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 32 00 № 708564, выдан 29.10.2001г. Шерегешским ОМ Таштагольского ГРОВД Кемеровской области, код подразделения 423-016; адрес места жительства: Россия, Кемеровская область, г.Таштагол, ул.Поспелова, д.27, кв.3

Вид права: Собственность

Объект права: Часть отдельно стоящего нежилого здания(капитальный гараж), назначение: нежилое, общая площадь 228 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Россия, Кемеровская область, г.Таштагол, ул.Геологическая, дом № 73А

Кадастровый (или условный) номер: 42:5:34:00:115:73А:0:В2:0:0

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2007 года сделана запись регистрации № 42-42-12/002/2007-139

Регистратор Носова Н. О.

М.П. (подпись)

Получено от клиента 19 ноября 2007г.
Нач. ОМ 4С Б.А. Гринько

42 АВ 620056

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

Приложение №4

Междуреченское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание жилого отдельно стоящего здания
(наименование здания, сооружения)

Район

Город (пос.) Междуреченск

Улица (пер.) Молодежная д. 93 а

Квартал №

Инвентарный № 4015/1

Кадастровый № 42:30:000000:0000:4015/1:201/А

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

I. Регистрация права собственности

(Реестровый ном. _____) Фонд _____

Дата	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким № выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка – кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	Замощенная	Озеленения	прочая			
	241.11	241.11					

III. Благоустройство здания – кв. м.

Канализация	Отопление						Центрально, горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электрооборудование	Лифты (шт.)			
	от ТЭЦ	от промышл. (квартальной) котельной	от собственной жилой-ной	от АТВ	печное			с центрально горяч. водоснаб.	с газовым водонагр.	с прочими водонагр.	центральное	жидким газом		Пассажирских	грузовых		
													219.0				

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

IV. Общие сведения

Назначение часть отдельно стоящего здания (капитальная

Использование по назначению – капитальная здание

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)
1	2	3	4	5
А	часть отдельно стоящего здания	19.61 x 12.21	241.4	3.40

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Д Год постройки 1990 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес констр. элемента	Износ в %	% износа к стр. (гр. 7 к гр. 8) / 100	Текущие изменения % износа: элемента	Текущие изменения % износа: в строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б плита		17	1	17				
а) стены и их наружная отделка	ж/б панели		30	1	30				
б) перегородки									
Перекрытия: Чердачное	деревянные		6	1	6				
Перекрытия: между-этажное									
Перекрытия: над-подвальное									
Крыша	шифер		7	1	7				
Полы	линол		7	1	7				
Проемы: оконные	дерев. двойные								
Проемы: дверные	деревян.		6	1	6				
Внутренняя отделка	побелка		5	1	5				
Сант. и электр. устройства: отопление			18	1	18				
водопровод									
канализ.									
гор. водос.									
ванны									
электроосв.	открытая проводка								
радио									
телефон									
вентиляц.									
лифты									
Прочие работы	водоразборная колонка		4	1	4				
		Итого	100	x	100			x	

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

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера_____ Год постройки_____ Число этажей_____

Группа капитальности_____ Вид внутренней отделки_____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес конструк. элемента	Износ в %	% износа к стр. (гр. 7 х гр. 8) /100	Текущ. ремонт % изн.	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	Чердачное									
		между-этажное									
		над-подвальное									
4	Крыша										
5	Полы										
6	проемы	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	Сант. и электр. устройства	отопление									
		водопровод									
		канализ.									
		гор. водос.									
		ванны									
		электроосв.									
		радио									
		телефон									
		вентиляц.									
		лифты									
9	Прочие работы										
				Итого	100	х		х		х	

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

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

а_____ Год постройки_____ Число этажей_____

а капитальности_____ Вид внутренней отделки_____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес конст. элемента	Износ в %	% износа к стр. (гр. 7 х гр. 8) /100	Текущие изменения % износа: элемента	Текущие изменения % износа: к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты									
а) стены и их внутренняя отделка									
б) перегородки									
Перекрытия: чердачное									
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: над-подвальное									
Крыша									
Полы									
Проемы: оконные									
Проемы: дверные									
Внутренняя отделка									
Сант. и электр. устройства: отопление									
водопровод									
канализ.									
гор. водос.									
ванны									
электроосв.									
радио									
телефон									
вентиляц.									
лифты									
Прочие работы									
		Итого	100	х		х		х	

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

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундамент											
Стены и перегород.											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	х			100	х			100	х

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундамент											
Стены и перегород.											
Перекрытие											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	х			100	х			100	х

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоим. измер. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: Уд. вес	гр. капитальн.	Климат. р-он					Стоимость измерителя с поправками	% износа	К-во (объем – м3, площадь – м²)	Восстановительная стоимость в руб.	Стоимость в руб.
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		17	
1	[illegible]	19	57	м²	[illegible]	1.0	1.0	1.05		[illegible]			[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]																

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегород.												
Перекрытие												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	

Формулы для подсчета площади, объема

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегород.												
Перекрытие												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	

Формулы для подсчета площади, объема

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоим. измер.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: уд. вес	гр. капитальн.	Климат. р-он					Стоимость измерителя с поправками	% износа	К-во (объемы – м³, площадь – м²)	Восстановител. стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал. Конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Стоим. или (по таблице)	Измеритель	Поправки на климат. р-на	Восстановительн. Стоим. в руб.	% износа	Действительная
			Длина (м)	Высота, ширина (м)	Площадь (м2)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах нового года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2004	191014	191014					191014	191014

«15» июля 2007 г. Исполнил Дзюгаева Н.А. (Дзюгаева)

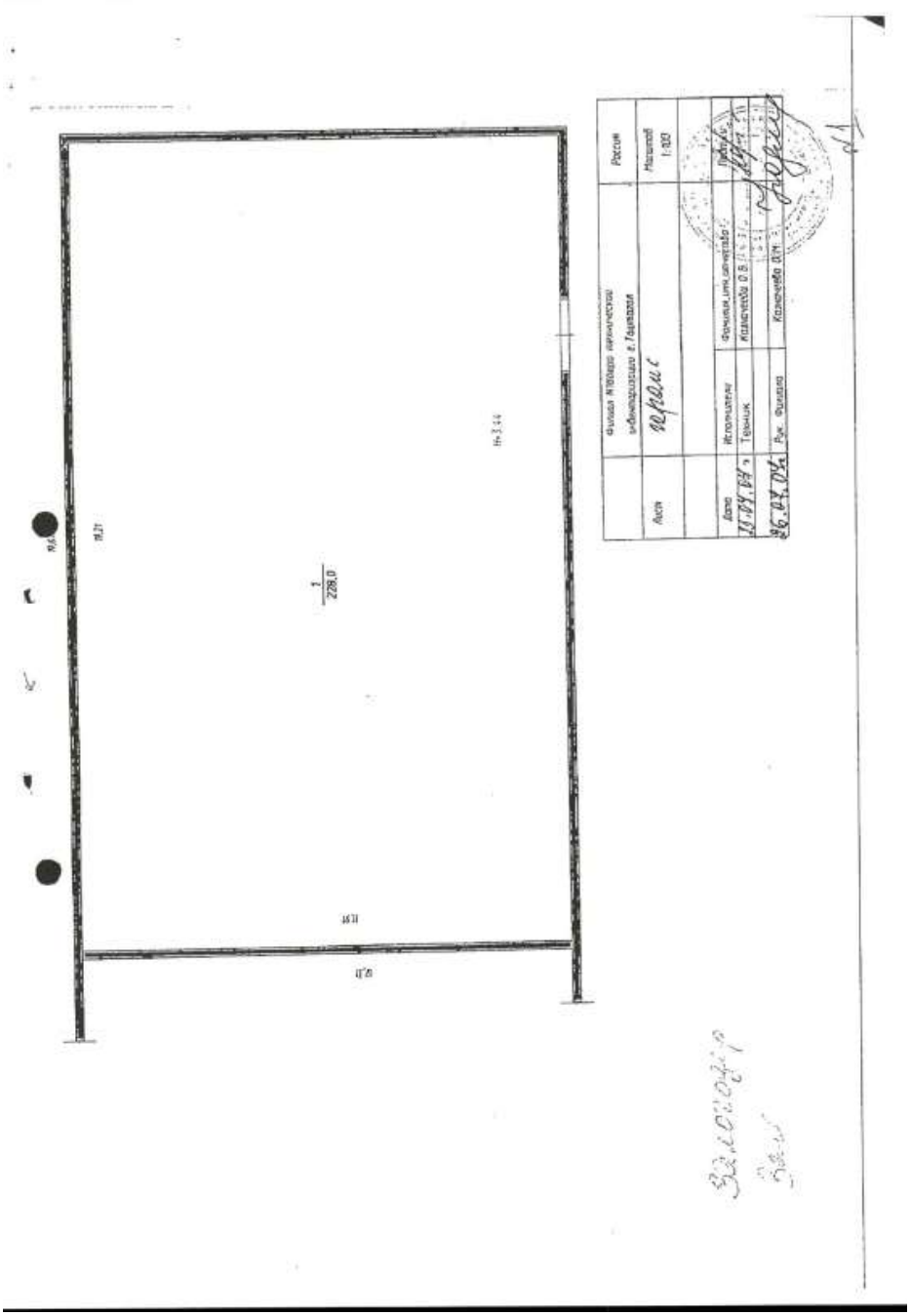
«__» _____ 200_ г. Проверил _____ (_____)

«26» 04 2007 г. Нач. бюро (Дзюгаева)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«_» ____ 200_ г.	«_» ____ 200_ г.	«_» ____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Нач. бюро			

Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.

часть внутренней капитальной стены.

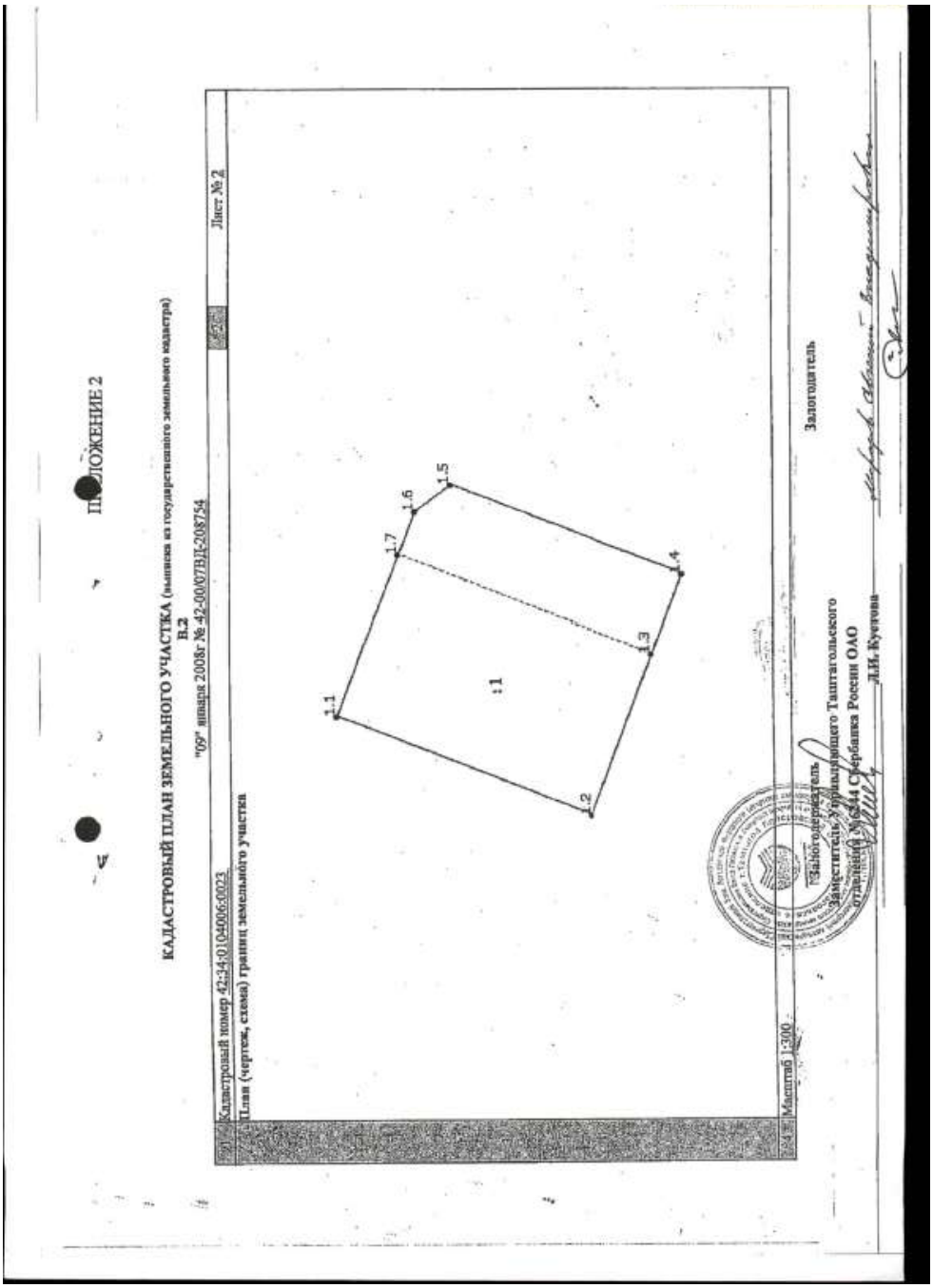
ЭКСПЛИКАЦИЯ

по этажному плану ~~жилого дома~~, расположенного в городе (поселке) Белово

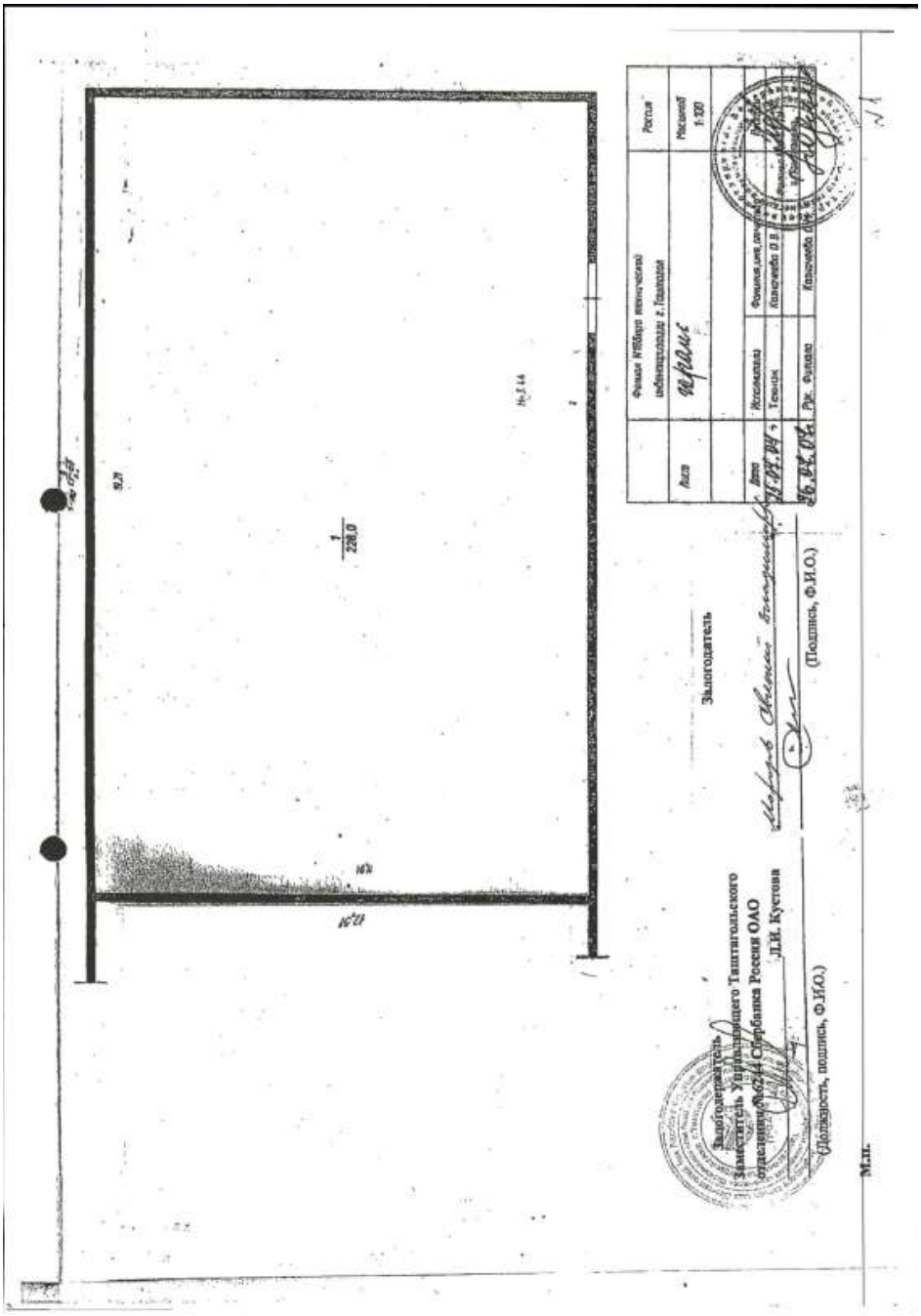
по улице (переулку) Ленинградская № 35 А

Литер	Этажи (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения: кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванна и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м2: общая полезная	жилая: жилая	вспомогательная	прочая	Высота помещ. по внутрен. обмеру	Примечание: самовольно возведенная или самовольно переоборуд. площадь
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	1		1	Бокс		118.0	118.0			3.44	
				Итого по помещению:		118.0	118.0				

зарегистрировано на листах
Регистратор
12.10.07



Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.



Кемеровская область, город Кемерово, улица Терешковой, д. 41 оф. 611, 612. тел./факс: + 7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56 E-mail: bsn-kem@mail.ru.