



® Общество с ограниченной ответственностью
"Столичное Агентство Оценки"

107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13 ком. 9, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33 для писем:
107078, г. Москва, а/я 421 e-mail: zelenov@zao-sao.ru

ОТЧЕТ № 2019-6369/74

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- **Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4**
- **Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6**

г. Москва, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	2
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	4
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	6
6.2 Общее описание объекта оценки	7
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	7
6.4 Экономическое описание объекта оценки	8
6.5 Строительно-техническое описание помещения	8
6.5.1 <i>Общее строительно-техническое описание</i>	8
6.5.2 <i>Сведения об износе и устареваниях</i>	11
6.6 Анализ местоположения объекта оценки	17
6.6.1 <i>Общая характеристика г. Железнодорожск</i>	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА	19
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНУ ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	29
7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	30
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	31
8.1 Этапы проведения оценки.....	31
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
8.2.1 <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	32
8.3 Подходы к оценке рыночной стоимости помещений.....	33
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
8.4.1 <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	35
8.4.2 <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода</i>	48
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	58
9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	60
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	60
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	60
ПРИЛОЖЕНИЯ	61
Приложение №1	61
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	62
Приложение №2	62
ПРИЛОЖЕНИЯ	69
Приложение №3	69
Приложение №4	75



® Общество с ограниченной ответственностью
"Столичное Агентство Оценки"

107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13 ком. 9, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33 для писем:
 107078, г. Москва, а/я 421 e-mail: zelenov@zao-sao.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки: Объекты недвижимого имущества:

1. Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4 по 9, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4
2. Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6

Основание для проведения оценки: Договор на оценку №2019-6369/74 от 10 декабря 2019 г.;

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта для использования при определении цены для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Собственник объекта оценки: Акционерный коммерческий банк «ЕНИСЕЙ»

Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право собственности, обременения не учитываются.

Дата оценки: 10 декабря 2019 г.

Дата составления отчета: 24 декабря 2019 г.

Срок проведения оценки: с 10 декабря по 24 декабря 2019 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Итоговая рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	5 675 590	6 456 627	Не применялся	6 066 109
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 556 555	1 464 667	Не применялся	1 510 611

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	6 066 109	5 055 091
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 510 611	1 258 843
Итого общая стоимость	7 576 720	6 313 934

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ✓ Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку

Генеральный директор

Оценщик

Член Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков. Номер по
реестру № 00539 от 10 марта 2015 г.



/К.И.Зеленов/

Г.В. Скворцов/

24 декабря 2019 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	<p>Объекты недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4; 2. Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не учитываются
Собственник объекта оценки	право собственности на помещение - Акционерный коммерческий банк «ЕНИСЕЙ»
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы при определении цены для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	10 декабря 2019 г.
Дата составления отчета	24 декабря 2019 г.
Дата (период) проведения оценки	с 10 декабря по 24 декабря 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых Экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) ОГРН 1022400007508 ИНН/КПП 2466002046/246001001 Юридический адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Республики, д. 51 Почтовый адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Республики, д. 51 В лице ликвидатора: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Юридический адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д.4 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35 Расчетный счет 40503810145250003051 БИК 044525000 ИНН/КПП 7708514824/770901001</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Скворцов Георгий Валентинович; <u>Номер контактного телефона:</u> 8-495-258-37-33; <u>Адрес электронной почты:</u> Giorgio@cier.ru; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков. Номер по реестру № 00539 от 10 марта 2015 г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926621, рег. № 016/2006, 17.02.2006, НОУ «Институт профессиональной оценки»; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:</u> Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003993-1 от 28 февраля 2018 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 13 лет (с 2006 г.); <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №0991R/776/90648/18. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Настоящим оценщик Скворцов Георгий Валентинович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Скворцов Георгий Валентинович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Скворцов Георгий Валентинович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Столичное Агентство Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1157746162980. <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 05 марта 2015 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13 ком. 9. <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107078, г. Москва, а/я 421.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая Экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
13. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>	
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.10.2019 г. (копия)
2	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.10.2019 г. (копия)
<i>Техническая документация</i>	
3	Технический паспорт помещения (копия)
4	Технический паспорт помещения (копия)
<i>Экономическая документация</i>	
Не предоставлена	

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил Оценки полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются Объекты недвижимого имущества::

1. Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения:1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4;
2. Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6

Ниже представлено описание здания, в котором находится объект оценки.

Таблица 6.1

Описание здания, в котором находится объект оценки

Адрес расположения объекта	г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44
Общая площадь здания, кв. м	1518,2
Общая этажность	2
Год постройки	1968
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Кирпичные
Дом признан аварийным	Нет данных

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные из открытых источников

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленной документации.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.2

Юридическое описание здания

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения:1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения не учитываются	
Собственник объекта оценки	Акционерный коммерческий банк «ЕНИСЕЙ»	
Право подтверждающий документ	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.10.2019 г. (копия) Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.10.2019 г. (копия)	
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Согласно функционального назначения	Согласно функционального назначения

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на здание

В настоящем отчете оценивается право собственности на Объект недвижимого имущества.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником,

права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с предоставленной документацией на недвижимое имущество, присутствует обременения (ограничения) права в виде ипотеки, оценка произведена без учета обременений.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая Экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая Экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Экономическая документация не предоставлена Заказчиком.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются Объекты недвижимого имущества::

1. Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения:1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4;
2. Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6

6.5.1 *Общее строительно-техническое описание*

Объект оценки представляет собой нежилые помещения - функциональное назначение помещений – помещения свободного назначения.

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ. Подробное строительно-техническое описание оцениваемого объекта представлено ниже в таблице.

Таблица 6.3

Строительно-техническое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения:1,2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6
Кадастровый номер	24:58:0000000:17291	24:58:0000000:17290
Функциональное назначение помещения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Текущее использование	Согласно функционального назначения	Согласно функционального назначения

(назначение) помещений		
Тип планировки помещения	Смешанная	Смешанная
Тип отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Состояние отделки	Удовлетворительное, проведение ремонтных работ не требуется	Удовлетворительное, проведение ремонтных работ не требуется
Описание отделки помещений объекта	✓ Стены – оштукатурены (состояние удовлетворительное, проведение ремонтных работ не требуется); ✓ Полы – плитка керамическая, бетон (состояние удовлетворительное, проведение ремонтных работ не требуется).	
Электричество	Присутствует, 220 В	
Водоснабжение	От центральных коммуникаций	
Отопление	Присутствует	
Отдельный вход	Присутствует	
Год постройки	1968	
Этажность	2	
Общая площадь помещения, кв. м.	463,2	91,0
Наружные стены	Кирпичные	
Этаж расположения	1,2	1

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком

Здание находится в удовлетворительном состоянии на дату оценки. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий данное здание относится к I группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет).

Технические характеристики, земельного участка в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот.

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями. Сведения о коммуникациях и инженерном оборудовании здания представлены в таблице ниже.

Таблица 6.4

Общие сведения о коммуникациях и инженерном оборудовании здания

Водопровод	Присутствует
Канализация	Присутствует
Отопление	Присутствует
Горячее водоснабжение	Присутствует
Вентиляция	Присутствует

Источник информации: Технический паспорт здания

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Материалы фиксации представлены ниже.

Материалы фото-фиксации объекта оценки*Фото №1 Фасад здания**Фото №2 Фасад здания**Фото №3 Фасад здания*

Внутренняя отделка помещений по состоянию на дату осмотра объектов простая с применением стандартных отделочных материалов. Состояние внутренней отделки помещения – удовлетворительное.

При определении рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании результатов визуального осмотра, а также документов.

Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- ✓ *Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4. Функциональное назначение помещений – помещения свободного назначения;*
- ✓ *Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.*
- ✓ *Состояние внутренней отделки помещения – удовлетворительное.*

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;
- EO – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

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

Экономическое (внешнее) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где

- ✓ $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Восм)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Восм}{Всс}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓ $Вэ$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ $Восм$ – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.3 приведена графическая интерпретация этих понятия.

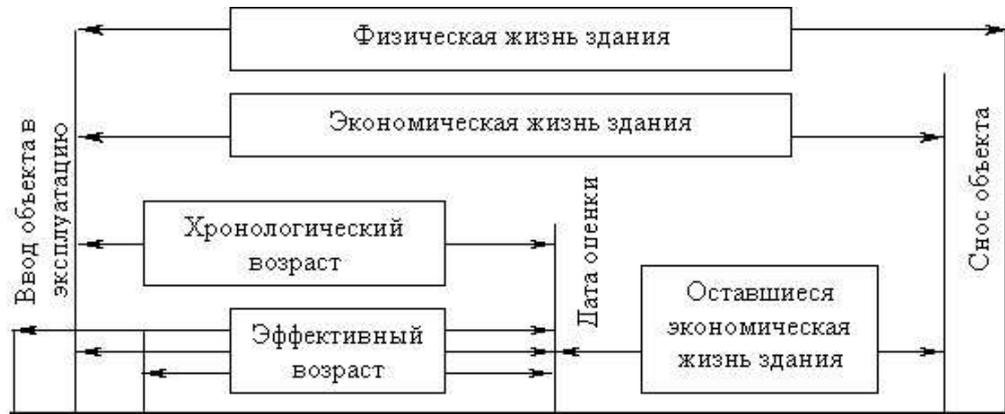


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на производство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед. ;}$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала Экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

- где
- D - физический износ здания, %;
 - Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 - l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 - n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и Экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже.

Год постройки здания – 1968 г.

Хронологический возраст здания – 51 лет.

Полы – линолеум, паркет, плитка.

В соответствии с Техническим паспортом оцениваемое здание относится к I группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 150 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ оцениваемого здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{51}{150} \times 100 = 34\%.$$

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как удовлетворительное.

Здание находится в удовлетворительном состоянии на дату оценки.

Таблица 6.6

Расчет физического износа

Наименование объекта	Год ввода в эксплуатацию	Фактический срок жизни, лет	Износ физический
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44	1968	51	34%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 4 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания¹

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Объект оценки в целом соответствует современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономическое устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.7

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44	34%	0%	0%	34%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным из открытых источников.

Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- ✓ Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.
- ✓ Объект представляет собой встроенные нежилые помещения 1 и 2-го этажа в нежилом доме.
- ✓ В соответствии с расчетами, осуществленными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ здания составляет 34%, то есть его техническое состояние в целом может быть охарактеризовано как хорошее.
- ✓ Внутренняя отделка помещений - стандартная, не требуется проведение ремонтных работ.

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44.

Объект имеет нормальную транспортную доступность. Район расположения объекта характеризуется наличием объектов промышленного и иного коммерческого назначения, а также жилых объектов.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

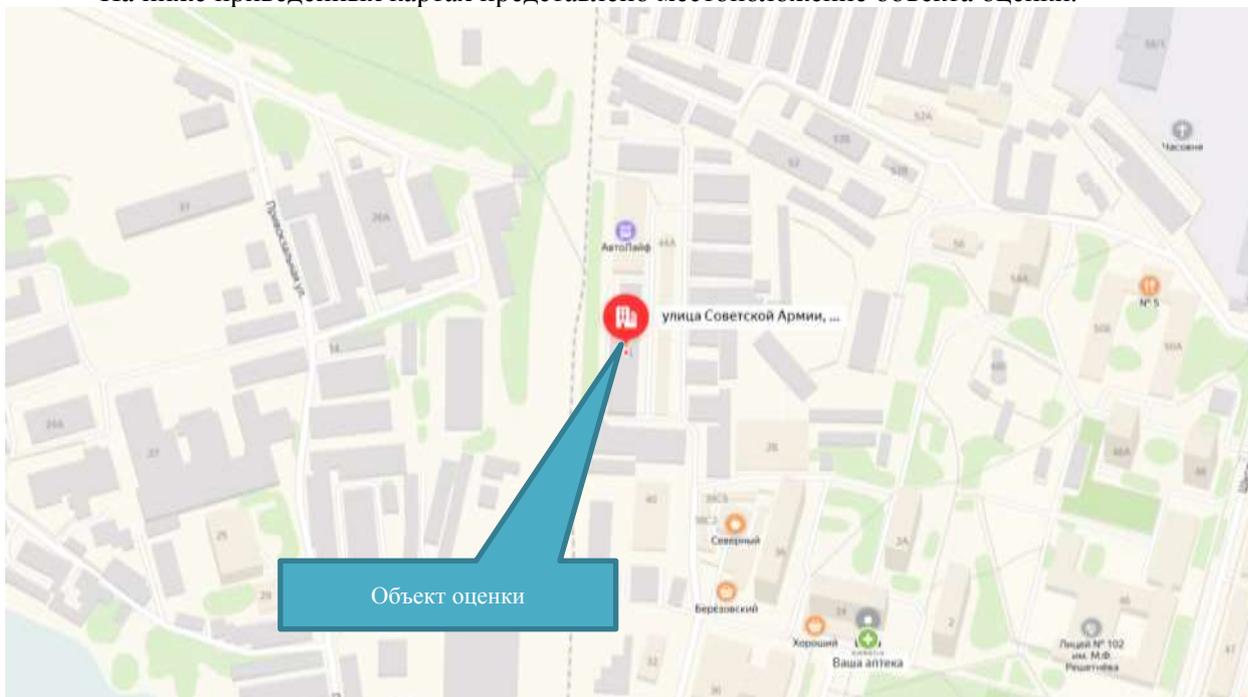


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки

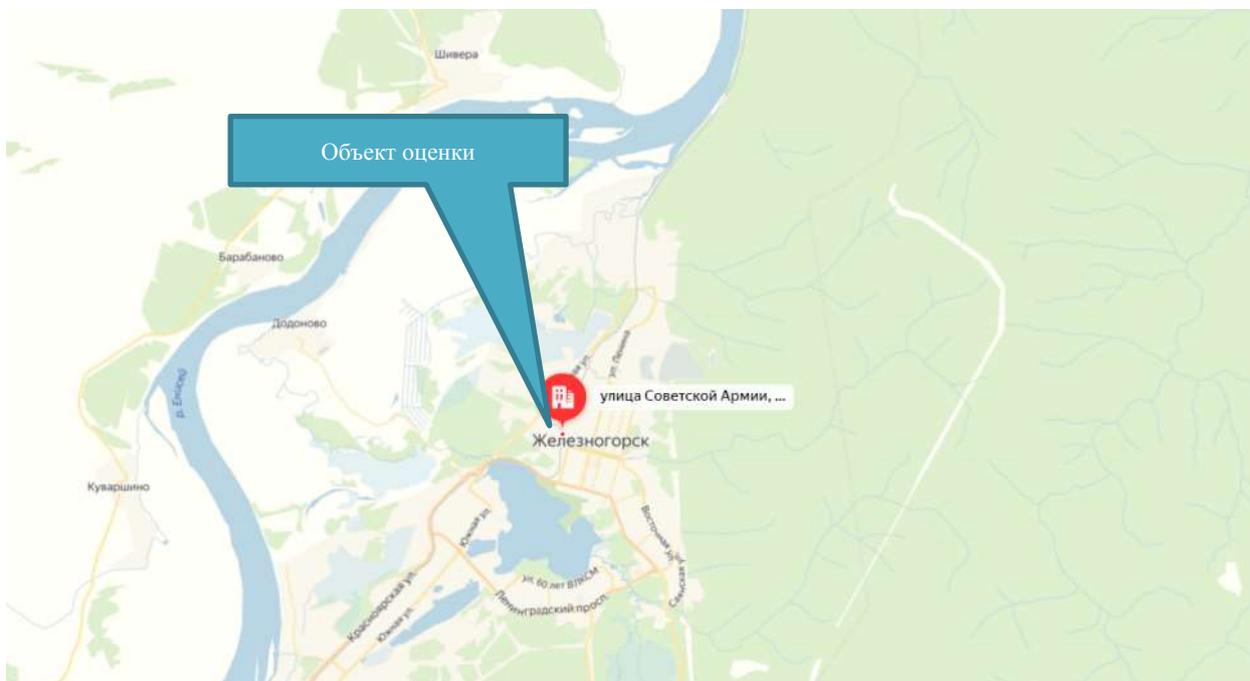


Рисунок 4. Расположение объекта относительно транспортных магистралей

6.6.1 Общая характеристика г. Железногорск

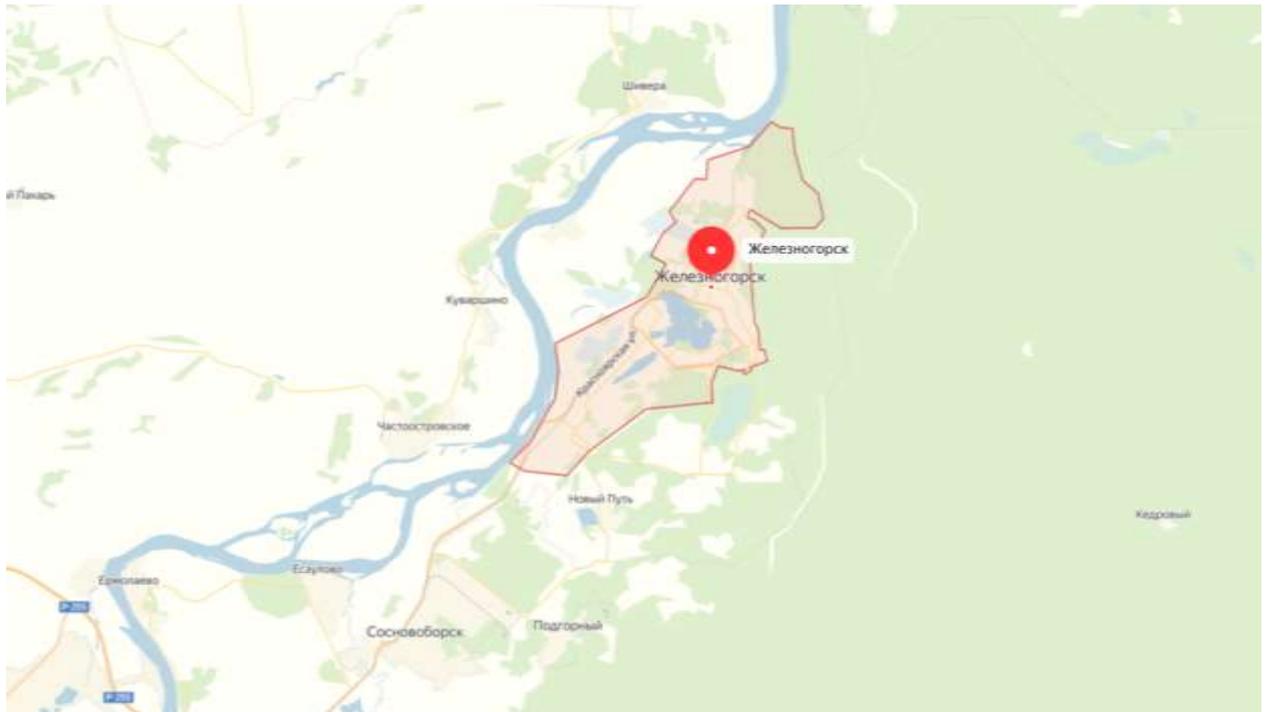


Рисунок 5. Карта г. Железногорск

Общие сведения

Железногорск — город (с 1954) в Красноярском крае России. Административный центр закрытого административно-территориального образования и одноимённого городского округа.

Особый статус город получил в связи с секретными градообразующими предприятиями оборонной (атомной и, позже, космической) промышленности.

Вокруг ЗАТО устроено охраняемое ограждение с ограниченным количеством контрольно-пропускных пунктов (КПП) для проезда в город. Посещение территории осуществляется по специальным разрешениям (пропускам).

Кроме города, в состав ЗАТО входят четыре населённых пункта — пгт Подгорный и посёлки Тартат, Новый Путь, Додоново и деревня Шивера.

Глава ЗАТО г. Железногорск — Игорь Германович Куксин[5] (с 27 февраля 2018 года).

В городском общественном транспорте имеется несколько маршрутов муниципальных автобусов: № 1, 3, 5, 6, 9, 10, 14, 22, 32, 44, а также такси. С 1 января 2018 г. введен коммерческий автобусный маршрут № 2; ранее существовавшие коммерческие маршруты № 11, 12, 13, 12п с 01.01.18 г. были отменены.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о высокой привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- *местоположение Объекта оценки коммерчески привлекательно;*
- *объект находится в районе с высокой инвестиционной привлекательностью;*
- *объекты расположены в пешей доступности от остановки общественного транспорта.*

7. АНАЛИЗ РЫНКА

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 730	2 400	2 500
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11,5–12,5

Рисунок 6 Основные индикаторы рынка

Макроэкономика

Потребительский сектор и промышленное производство поддерживали российскую экономику в траектории роста в 2018 г. По предварительным оценкам Минэкономразвития, рост ВВП по итогам 2018 г. составит 1,8%. Центробанк также ожидает экономический рост в интервале 1,5–2%.

Росстат пересмотрел оценку роста российского ВВП за 2016–2017 гг., в результате чего темпы прироста экономики были увеличены. Согласно новой оценке, в 2017 г. ВВП вырос на 1,6%, а в 2016 г. — на 0,3% в годовом сопоставлении. Ранее прирост ВВП оценивался в 1,5% г/г в 2017 г., в 2016 г. оценка была отрицательной (-0,2% г/г).

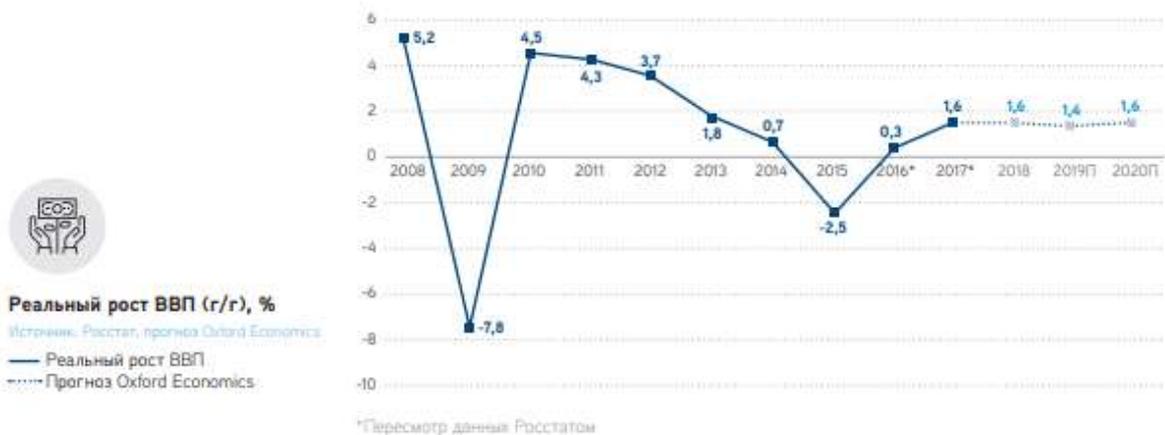


Рисунок 7 Реальный рост ВВП (г/г), %

Российский рубль в прошедшем году был под давлением антироссийских санкций и последовавшего за этим оттока нерезидентов с российского финансового рынка. В сентябре 2018 г. курс доллара достиг пикового значения с марта 2016 г. — 69,97 руб./доллар. Максимальные диапазоны колебаний происходили после обнародования новых санкций со стороны США (в апреле, августе и сентябре). В целом в декабре 2018 г. снижение курса рубля составило 19% по отношению к среднему курсу января того же года.

Девальвация рубля и решение правительства по увеличению НДС с 2019 г. оказали влияние на рост инфляции, которая в декабре превысила целевой ориентир ЦБ (4%), ускорившись до 4,3% г/г. В целях смягчения инфляционного давления ЦБ повысил значение ключевой ставки в декабре 2018 г. на 0,25 п.п., до 7,75%. Регулятор прогнозирует, что рост НДС и слабый рубль повысят инфляцию до 5–5,5% к концу 2019 г.



Уровень инфляции, %

Источник: Росстат

— Инфляция г/г на конец периода
— Среднегодовая инфляция

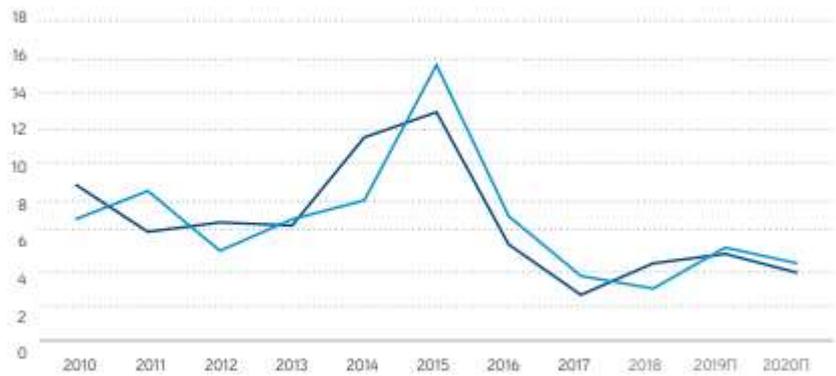


Рисунок 7 Уровень инфляции, %

Основные итоги

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь — декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года — \$1 млрд.



Динамика общего объема инвестиций, \$ млрд (млрд руб.)

Источник: Colliers International

■ \$ млрд
— млрд руб.

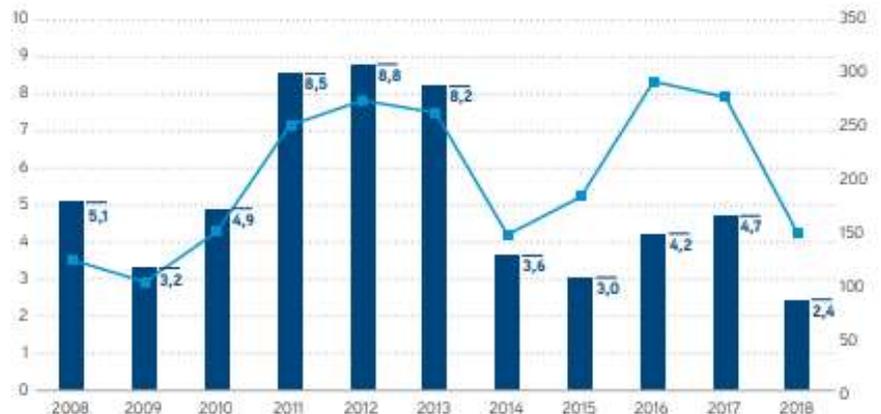


Рисунок 8 Динамика общего объема инвестиций, \$ млрд (млрд руб.)

На сделки объемом инвестиций более \$100 млн пришлось не более 7% от общего количества сделок за 2018 г. Средний размер сделки в 2018 г. снизился до \$33,7 млн (с \$61,8 млн в 2017 г.).



Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %

Источник: Colliers International

■ >\$300 млн
■ \$100–299 млн
■ \$50–99 млн
■ \$20–49 млн
■ <\$20 млн

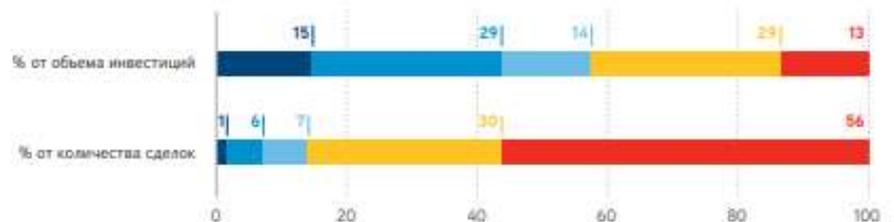


Рисунок 9 Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %

Распределение инвестиций

Половина инвестиционного объема в 2018 г. пришлась на сегмент торговой недвижимости — \$1,2 млрд. В этом секторе было закрыто несколько крупных сделок: покупка ТРК «Ривьера» в Москве киргизским фондом KLS Eurasia Venture Fund, покупка торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге компанией PPF Real Estate, приобретение российского портфеля гипермаркетов K-Rauta компанией Leroy Merlin, а также покупка ТРК «Мурманск Молл» мурманским девелопером «Кипрей».

Офисный сегмент привлек суммарно \$835 млн, что составило 35% совокупного объема инвестиций. Офисные центры в равных долях приобретались как в целях инвестирования, так и для собственных нужд компаний. Среди знаковых транзакций в офисном сегменте в 2018 г. можно отметить инвестиции холдинга «Империя» в покупку комплекса зданий на Малой Морской ул. в Санкт-Петербурге, а также совместное приобретение компаниями Hines и PPF Real Estate второй офисной башни комплекса «Метрополис» в Москве и, таким образом, консолидацию всей офисной части комплекса.

Сектор складской и индустриальной недвижимости нарастил свою долю в общем объеме с 8% в 2017 г. до 12% в 2018 г. Преобладающую часть при этом составили приобретения складских комплексов в качестве инвестиционных активов, заполненных арендаторами на долгий срок. Raven Property Group расширила свой портфель, приобретя еще один складской корпус в индустриальном парке «Север-2», а также заключив сделку по приобретению индустриального парка «Волжский» в Нижнем Новгороде. ПЛТ также нарастила присутствие на складском рынке России, инвестировав в склады в Екатеринбурге и Москве.

Торговая недвижимость второй год подряд формирует лидирующую долю в общей структуре инвестиций.

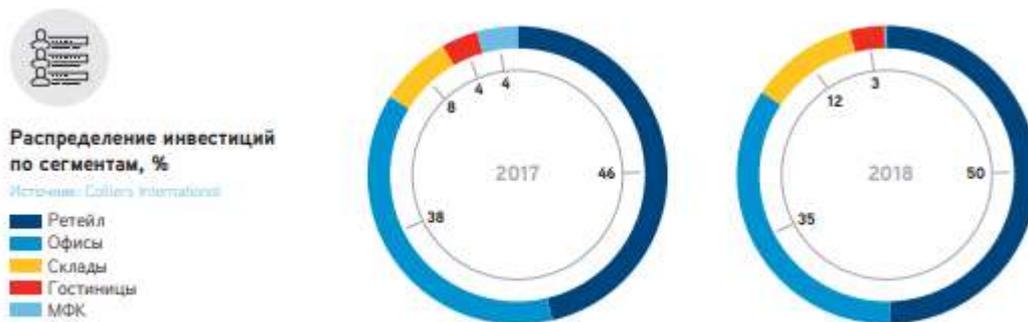


Рисунок 10 Распределение инвестиций по сегментам, %

Ряд опытных на российском рынке зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов по привлекательным ценам.

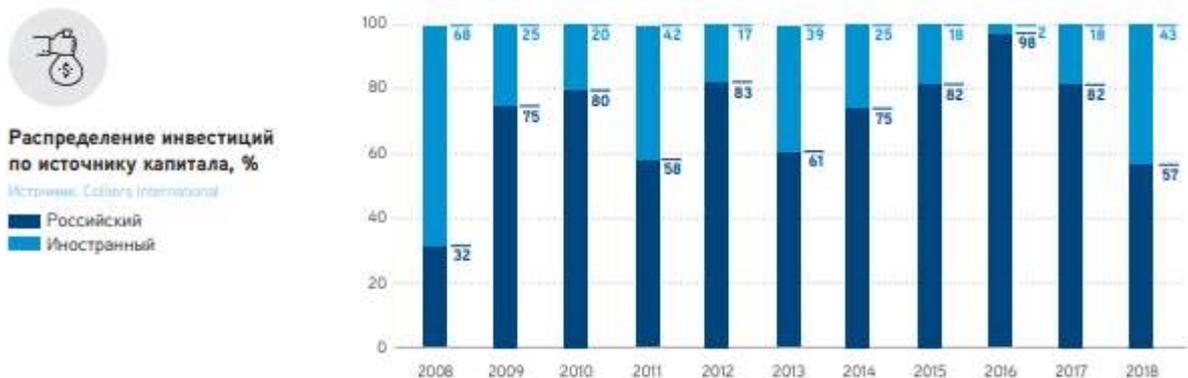


Рисунок 11 Распределение инвестиций по источнику капитала, %

Санкт-Петербург сформировал четверть общего объема инвестиций в 2018 г.

Московский регион традиционно является доминирующим по объему инвестиций, однако в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад

Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (\$600 млн). Доля региональных городов также продемонстрировала прирост, увеличившись с 6% в 2017 г. до 16% в 2018 г. В абсолютных значениях объем инвестиций по региональным транзакциям возрос до \$380 млн против \$275 млн в 2017 г. Расширилась и география городов на карте инвестиционной активности: в 2018 г. сделки заключались, например, в Мурманске, Якутске и Новом Уренгое.

Ставки капитализации в Москве к концу 2018 г. сохранились на прежнем уровне: 9–10% для офисов и торговых центров, 11,5–12,5% — для складов.

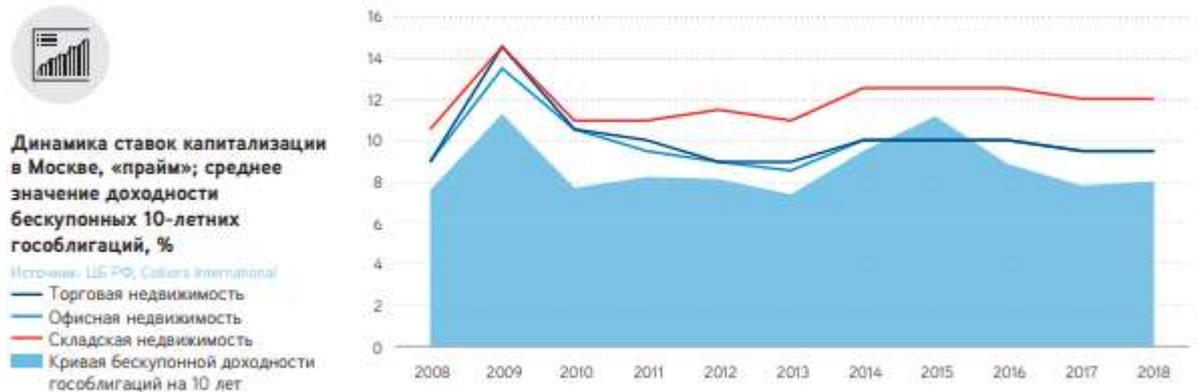


Рисунок 12 Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»; среднее значение доходности бескупонных 10-летних гособлигаций, %

Прогноз

В 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. По нашим оценкам, общий объем инвестиций будет сопоставим с 2018 г. — на уровне \$2,5 млрд. Тем не менее мы ожидаем увеличения активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

Источник информации: *nwab.ru*

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

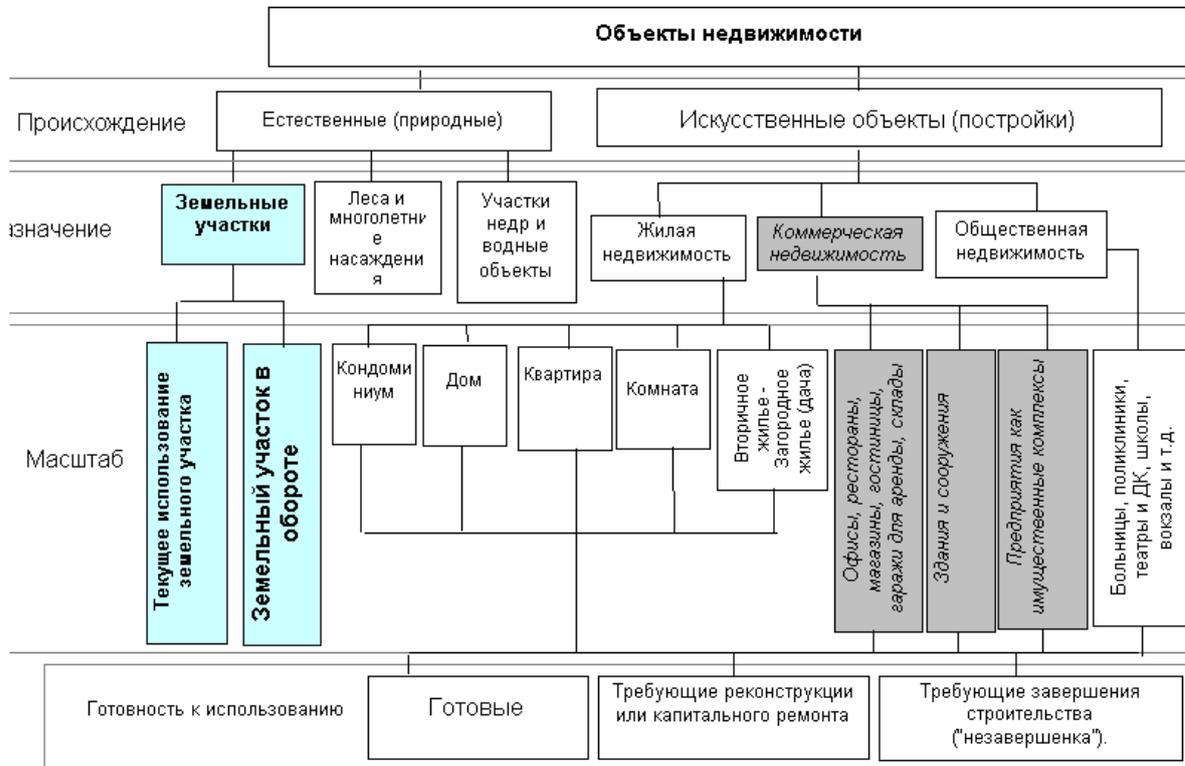


Рисунок 13

1. жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондомиinium, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
2. коммерческая недвижимость — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
3. общественные (специальные) здания и сооружения.
 - ✓ лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
 - ✓ учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
 - ✓ культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
 - ✓ специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
 - ✓ инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Вывод: рассматриваемые объекты согласно представленной классификации, необходимо отнести к коммерческой недвижимости свободного назначения.

7.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Население [\[править | править код \]](#)

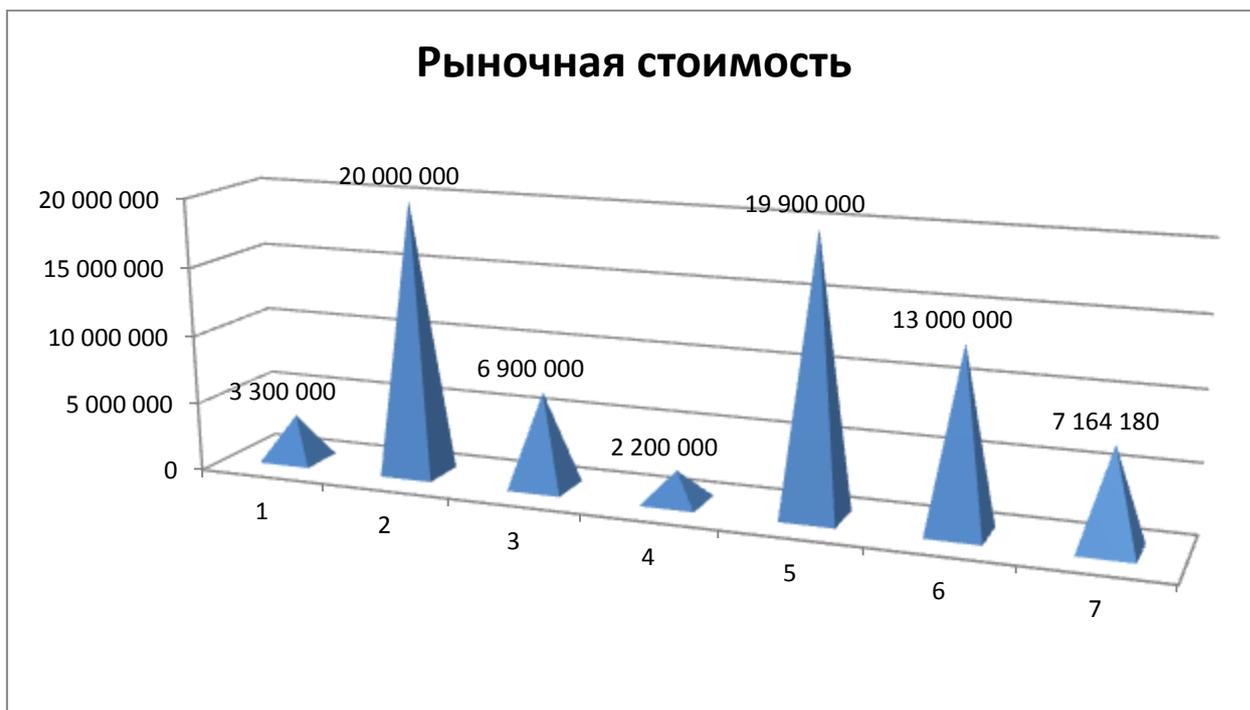
Численность населения						
2002 ^[5]	2009 ^[6]	2010 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]
102 620	↘102 169	↘93 841	↘93 808	↗94 055	↘93 998	↘93 927
2016 ^[12]	2017 ^[13]	2018 ^[14]	2019 ^[1]			
↘93 598	↘93 169	↘92 851	↘92 302			

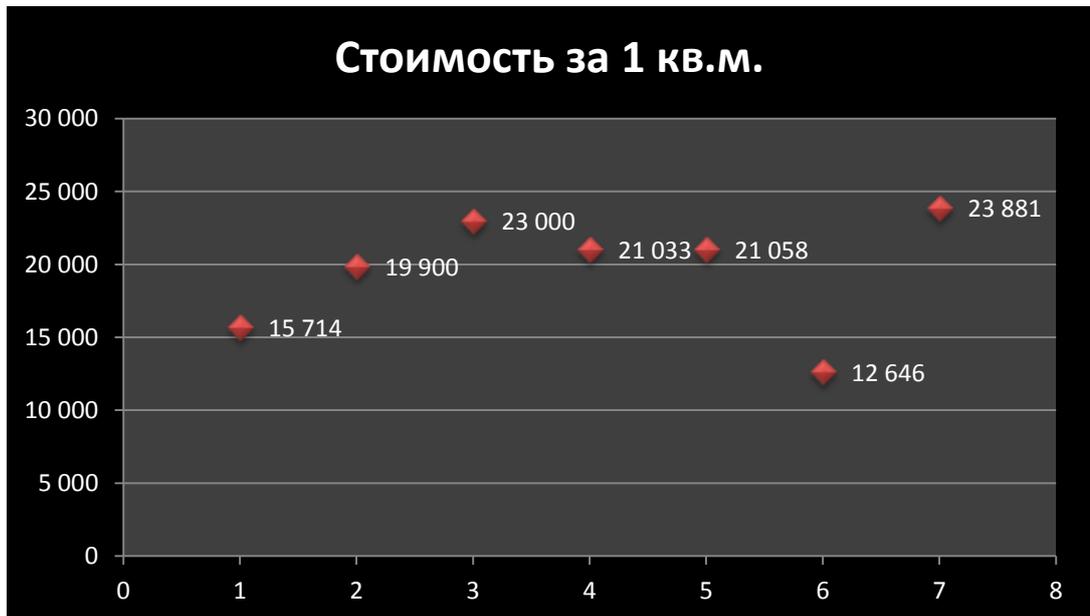


На дату оценки на рынке г. Железногорск, Красноярский край по данным открытых источников.

Рыночная стоимость объектов сопоставимых с объектом оценки в г. Железнодорожск.

Источник информации	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/214456923/	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1005_m_1159_094904	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_14893_24877	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_104_6_m_1834293_845	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/221589360/	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/204369012/	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/223418835/
Рыночная стоимость недвижимости, руб.	3 300 000	20 000 000	6 900 000	2 200 000	19 900 000	13 000 000	7 164 180
Площадь, кв.м.	210,0	1005,0	300,0	104,6	945	1 028	300
Стоимость за 1 кв.м.	15 714	19 900	23 000	21 033	21 058	12 646	23 881



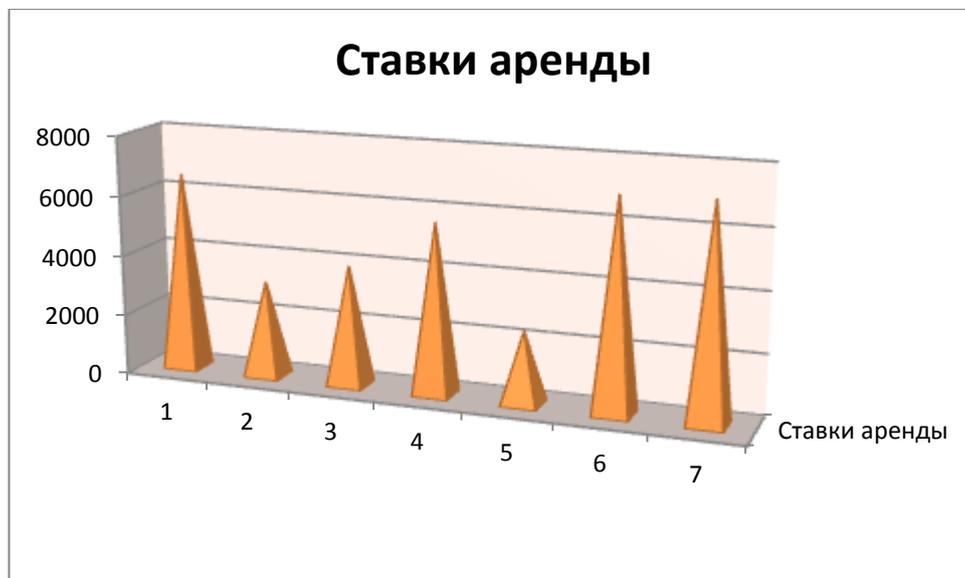


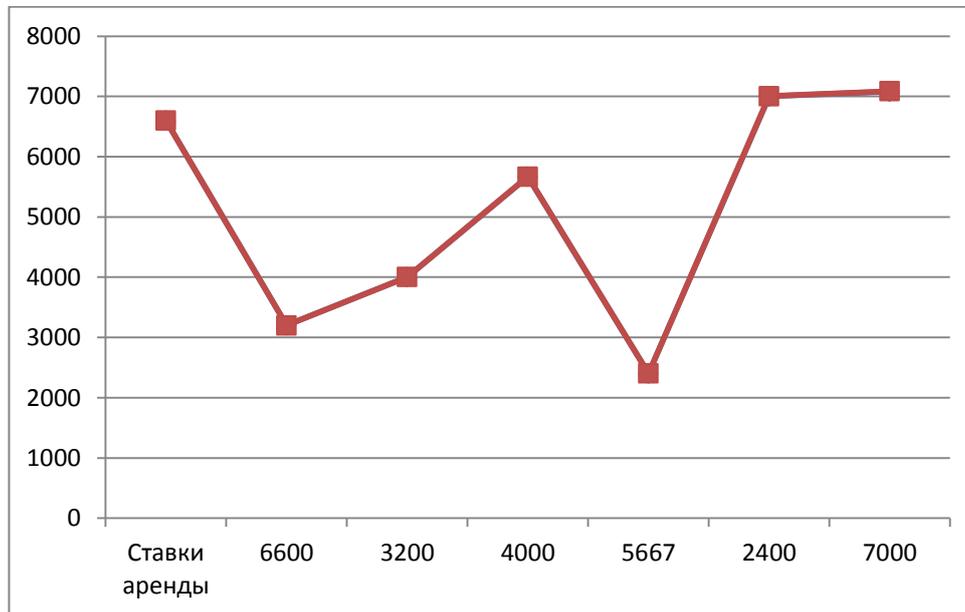
Минимальная стоимость за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск за 1 кв.м. 12 646 руб.

Максимальная стоимость за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск за 1 кв.м. 23 881 руб.

Ставки аренды объектов сопоставимых с объектом оценки в г. Железнодорожск.

№	Источник информации	Ставки аренды за 1 кв.м. руб. в год
1	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.7_m_1352525075	6600
2	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_999972305	3200
3	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1533496158	4000
4	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1842005094	5667
5	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_po_200_ili_prodam_638510059	2400
6	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_1092018946	7000
7	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_v_arendu_ot_sobstvennika_ot_10_do_250_kv.m_1838065256	7080





Минимальное значение арендной платы за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск 3200 руб. за 1 кв.м. в год.

Максимальное значение арендной платы за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск 7080 руб. за 1 кв.м. в год.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНУ ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно справочнику Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости» к ценообразующим факторам относятся:

Таблица 7.1

Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к основным общественным транспортным	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Согласно анализу рыночных данных проведенному Оценщиком, для объекта оценки были выделены основные ценообразующие факторы, по которым был проведен расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги были подобраны и скорректированы по основным ценообразующим факторам.

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

- ✓ **Минимальная стоимость за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск за 1 кв.м. 12 646 руб.**
- ✓ **Максимальная стоимость за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск за 1 кв.м. 23 881 руб.**
- ✓ **Минимальное значение арендной платы за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск 3200 руб. за 1 кв.м. в год.**
- ✓ **Максимальное значение арендной платы за объекты сопоставимые с объектом оценки в г. Железногорск 7080 руб. за 1 кв.м. в год.**

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- ✓ Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- ✓ Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- ✓ Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

Объект недвижимости представлен встроенными нежилыми помещениями), которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного. Учитывая местоположение и свободную планировку объекта оценки, наиболее эффективным использованием данного объекта является использование в качестве размещения торгово-офисных помещений.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого объекта является использование в качестве торгово-офисных помещений.

Использование в качестве торгово-офисных помещений является наиболее целесообразным. Обоснование выбора указанного формата недвижимости представлено в п. 7.2-7.8 настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых объектов позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы. В соответствии с представленной Заказчиком информацией, назначение объекта оценки – нежилое, что позволяет использовать его в качестве объектов торгово-офисного назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения используются. В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений – рабочее, удовлетворительное.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под производственно-складские и административные цели является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Краснодара и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что предпочтительным вариантом является использование в качестве и административных помещений;
- ✓ Объект оценки расположен не на оживленной транспортной магистрали, поток движения людей – высокий.

Проведение расчетов не требуется в связи с тем, что по критерию местоположения рассматриваемые помещения не могут быть использованы в ином качестве, так как данное использование не ориентировано на максимизацию дохода. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов в качестве торгового-офисного помещения со вспомогательными помещениями, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки - использование в текущем варианте.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Поскольку, объектом являются нежилые встроенные помещения, с незначительным удельным весом площади в общей площади здания, расчет стоимости замещения помещений будет иметь значительную погрешность.

Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является нецелесообразным. На основании выше изложенного, Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 8.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещений.

8.4.1.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Оценщику удалось выявить предложения по продаже нежилых помещений в ограниченном количестве.

Оценщиком были отобраны объекты-аналоги. Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости помещений свободного назначения

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена продажи (предложения), руб.	3 300 000	1 282 609	2 200 000
Общая площадь, кв.м	210,0	70,0	104,6
Цена для объектов-аналогов	15 714	18 323	21 033
Местоположение	Красноярский край, Железногорск, Ленинградский просп., 33	Красноярский край, Железногорск, Ленинградский просп., 3	Красноярский край, Железногорск, Школьная ул., 32
Описание	<p>Предлагаем к покупке нежилое помещение площадью более 200 кв.м. Расположено в пристройке на 1 этаже жилого дома в самом центре "Ленинградского". Имеется два отдельных входа центральный и запасной. Помещение состоит из 7 кабинетов, кухни, 2 санузлов.</p> <p>Состояние хорошее: на полу линолеум и керамическое покрытие, стены обои, санузлы отделаны плиткой, установлены отличного качества межкомнатные и входные двери, окна ПВХ.</p> <p>Назначение: нежилое, свободное. Подходит под офис, представительство, хостел, мини-гостиницу, стоматологию, учебный центр, бытовые услуги, медцентр, спортивный клуб, банкетный зал и т.д.</p> <p>Хорошие подъездные пути. Есть место для парковки, разгрузки.</p> <p>Просмотр в удобное для Вас время. Есть вопросы звоните! И добро пожаловать на просмотр!))</p> <p>, городской округ Железногорск, Ленинградский проспект 33, продается Нежилое помещение, общ. пл. 210 кв.м., 1/5 этаж</p>	<p>Коммерческие помещения, расположенные на двух этажах.</p> <p>Отдельный вход с крыльцом. Удобная парковка.</p> <p>Первый этаж с евроремонтом - 70 кв. м. Все коммуникации, телефон, интернет.</p> <p>Второй этаж - технический, 252 кв. м (удобно использовать под склад).</p> <p>Возможна продажа первого и второго этажей как отдельно, так и вместе.</p> <p>Прямая продажа от собственника. Звоните.</p>	<p>Офисное помещение - теплое, чистое, свежий капитальный ремонт, заменена вся проводка и трубы, новые окна и двери. Прекрасно подойдет под размещение любых услуг, продажа канцтоваров, аптека, ветклиника, интернет кафе и т.п. - рядом школа. Требуется косметический ремонт и обустройство входной группы. Продажа в связи с переездом из Железногорска, приобреталось и ремонтировалось под собственный бизнес. Торг возможен, различные формы расчета.</p>
Источник информации	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/214456923/	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/214818074/	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_104.6_m_1834293845

Источник: данные из открытых источников

Расчет рыночной стоимости помещений свободного назначения площадью 463,20 кв.м. в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.			3 300 000	1 282 609	2 200 000
Общая площадь, кв.м		463,20	210,0	70,0	104,6
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
1. Качество прав					
<i>1.1. Обременение</i>		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
<i>1.2. Качество прав</i>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		14 095	16 436	18 867
5. Местоположение					
<i>5.1. Престижность района</i>		г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	Красноярский край, Железнодорожск, Ленинградский просп., 33	Красноярский край, Железнодорожск, Ленинградский просп., 3	Красноярский край, Железнодорожск, Школьная ул., 32
Корректировка, %			0%	0%	0%
<i>5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей</i>		Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов
Корректировка, %			0%	0%	0%
<i>5.3. Качество окружения</i>		Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.1. Общая площадь, кв.м		463,20	210,0	70,0	104,6
Корректировка, %			-9%	-19%	-9%
6.2. Этаж расположения		1,2	1	1	1
Корректировка, %		(1 этаж - 30%, 2 этаж - 70%)	-10,50%	-10,50%	-10,50%
6.3. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Улучшенная отделка
Корректировка, %			0%	0%	-7,0%
6.4. Техническое состояние зданий		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Наличие отдельного входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Использование – помещения свободного назначения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-19,50%	-29,50%	-26,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 346	11 587	13 867
Общая валовая коррекция, %			29,80%	39,80%	36,80%
Коэффициенты весомости			0,360	0,310	0,330
Коэффициент вариации		11,34%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещений объекта (с НДС), округленно	руб./кв.м	12 253			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно с учетом НДС	руб.	5 675 590			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне от 10 % до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости помещений свободного назначения площадью 91,0 кв.м. в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.			3 300 000	1 282 609	2 200 000
Общая площадь, кв.м		91,00	210,0	70,0	104,6
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
1.2. Качество прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
2. Условия финансирования					
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 714	18 323	21 033
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		14 095	16 436	18 867
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	Красноярский край, Железногорск, Ленинградский просп., 33	Красноярский край, Железногорск, Ленинградский просп., 3	Красноярский край, Железногорск, Школьная ул., 32
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов	Удобное для размещения подобных объектов
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Качество окружения		Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.1. Общая площадь, кв.м		91,00	210,0	70,0	104,6
Корректировка, %			12%	0%	12%
6.2. Этаж расположения		1	1	1	1
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Улучшенная отделка
Корректировка, %			0%	0%	-7,0%
6.4. Техническое состояние зданий		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Наличие отдельного входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Использование – помещения свободного назначения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют	Все необходимые коммуникации присутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			12,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 786	16 436	19 810
Общая валовая коррекция, %			22,30%	10,30%	29,30%
Коэффициенты весомости			0,320	0,420	0,260
Коэффициент вариации		12,64%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%		
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещений объекта (с НДС), округленно	руб./кв.м	17 105			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно с учетом НДС	руб.	1 556 555			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

8.4.1.3 ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод Экспертных оценок специалистов рынка. Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г.

Таблица 8.5

Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения для офисно-торговой недвижимости (-10,3%).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Районы расположения объектов-аналогов являются сопоставимыми по престижности, в связи с чем, не требуется корректировка.

Качество окружения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, так как расположены в многофункциональной зоне, следовательно корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

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

Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г.

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 8.6

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв.м.	463,20	210,0	70,0	104,6
Корректировка, %		-9%	-19%	-9%
Площадь, кв.м.	91,00	210,0	70,0	104,6
Корректировка, %		12%	0%	12%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Объект оценки площадью 463,20 кв.м. расположен на 1 и 2 этажах.

Объект оценки площадью 91,0 кв.м. расположен на 1 этаже. Аналогичные расположены и на 1 и на 2 этажах, требуется корректировка.

Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г.

Таблица 8.7

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Таблица 8.8

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Этаж расположения	1,2	1	1	1
Корректировка, %	(1 этаж - 30%, 2 этаж - 70%)	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа влияет на величину стоимости объектов оценки.

Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г.

Таблица 8.4

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Этаж расположения	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0%	0%	0%

Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Уровень физического износа объектов-аналогов принимался Оценщиком экспертно на основании подробного интервьюирования риэлторов (контактные данные указаны в таблице описания объектов-аналогов), а так же основываясь на годах постройки объектов недвижимости.

Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Классификация коэффициентов (показатели качества коммерческих зданий и помещений) (по состоянию на 01.07.2019 г.)

Коэффициенты, выражающие соотношение цен (предложенной продажи и аренды) зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложенной при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящиеся в хорошем техническом состоянии:

использование: назначение, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех необходимых ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы отопления)

данные подготовлены на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,54	0,55	0,59
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, обои, ламинированные полы, инженерное оборудование утилитарного класса качества)			1,00
3	С повышенной (элитажной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и ламинация, или ГЛП, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование утилитарного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (ламинированные полы, или ГЛП, высококачественные обои и покрытия, паркетные, наливные или лаковые полы, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, комбинированный пол из инженерного оборудования премиум-класса качества)	1,08	1,28	1,18
5	С дорогостоящей наружной отделкой (идентификация: фасад, высококачественные облицовочные материалы или панели, декоративные детали фасада, световые экраны) по сравнению со зданиями с утилитарными фасадами или без дополнительных элементов наружной отделки (или с простыми отделками)	1,08	1,16	1,11

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1891-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Объект оценки находится в рабочем состоянии, имеет среднюю отделку. Помещения объектов-аналогов №1,2 также находятся в рабочем состоянии и имеют среднюю отделку, в связи с чем, Оценщик считает, что не требуется введение корректировки на данный факт. Аналог №3 имеет свежий улучшенный ремонт, корректировка составит -7%.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Функциональное назначение

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как представляют офисно-торговые объекты. Корректировка не требуется.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- ✓ K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ✓ S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- ✓ M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- ✓ N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

8.4.1.4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 10 декабря 2019 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 8.10

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. округленно
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	5 675 590
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 556 555

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 *Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода*

8.4.2.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода.

Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<i>Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:</i>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<i>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</i>
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода: арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду; часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \cdot S$$

где: А – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды объекта оценки

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Вид права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Площадь, кв.м.	30,0	15,0	36,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.	3 200	4 000	5 667
Местоположение	Красноярский край, Железногорск, ул Восточная, 31	Красноярский край, Железногорск, ул. Штефана, 8	Красноярский край, Железногорск, Советская ул., 28
Описание	Сдам в аренду офисное помещение 30 кв.м состоящее из 2х комнат 24кв.м и 7кв.м. Вода, сан.узел,отдельный вход, удобная парковка.	Сдаются в аренду помещения в отдельно стоящем здании от 16 до 60 кв/м под офисы, магазины и тд. От 400₽ к/м в месяц. Есть помещение под праздники, дни рождения и тд. - стоимость договорная. Все подробности по телефону	Сдам нежилое под любой вид деятельности
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_999972305	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1533496158	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1842005094

Источник: данные из открытых источников, информация о включении в ставку аренды операционных расходов и коммунальных платежей уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем собственника.

Расчет рыночной ставки арендной платы помещений площадью 463,20 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м /год	?	3 200	4 000	5 667
Общая площадь	кв.м.	463,20	30,0	15,0	36,0
1. Качество прав					
<i>1.1. Обременение</i>		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
<i>1.2. Качество прав</i>		собственник передает покупателю право аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
2. Условия финансирования		НДС включен, операционные расходы включены			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-9,2%	-9,2%	-9,2%
<u>Скорректированная цена на условия сделки</u>	руб./кв.м /год		2 906	3 632	5 146
5. Местоположение					
<i>5.1. Престижность района</i>		г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44	Красноярский край, Железнодорожск, ул. Восточная, 31	Красноярский край, Железнодорожск, ул. Штефана, 8	Красноярский край, Железнодорожск, Советская ул., 28
Корректировка, %			0%	0%	0%
<i>5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей</i>		Удобное для размещения помещений свободного назначения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<i>5.4. Качество окружения</i>		Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
<i>6.1. Общая площадь помещения, кв.м</i>		463,20	30,0	15,0	36,0
Корректировка, %			-16,0%	-16,0%	-16,0%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		Все этажи здания	Разные этажи здания	Разные этажи здания	Разные этажи здания

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Наличие отдельного входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения свободного назначения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		2 441	3 051	4 323
Общая валовая коррекция, %			25,2%	25,2%	25,2%
Коэффициенты весомости			0,20	0,60	0,20
Коэффициент вариации	27,47%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений (с учетом НДС), округленно	руб./кв.м /год		3 239		

Обоснование вносимых корректировок:

- Корректировка на торг составила (-9,2%). Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г. Все корректировки вносились по справочникам, которые использовались в сравнительном подходе.

Таблица 8.7

Расчет рыночной ставки арендной платы помещений площадью 463,20 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м /год	?	3 200	4 000	5 667
Общая площадь	кв.м.	91,0	30,0	15,0	36,0
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право аренды			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
<u>2. Условия финансирования</u>	НДС включен, операционные расходы включены				
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
<u>3. Особые условия</u>	Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
<u>4. Условия рынка</u>					
4.1. Изменение цен во времени		Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв.м /год		3 200	4 000	5 667
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-9,2%	-9,2%	-9,2%
<u>Скорректированная цена на условия сделки</u>	руб./кв.м /год		2 906	3 632	5 146
<u>5. Местоположение</u>					
5.1. Престижность района		г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44	Красноярский край, Железногорск, ул. Восточная, 31	Красноярский край, Железногорск, ул. Штефана, 8	Красноярский край, Железногорск, Советская ул., 28
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения помещений свободного назначения	Удобное для размещения помещений свободного назначения	Удобное для размещения помещений свободного назначения	Удобное для размещения помещений свободного назначения
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.4. Качество окружения		Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона	Смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>6. Физические характеристики</u>					
6.1. Общая площадь помещения, кв.м		91,00	30,0	15,0	36,0
Корректировка, %			-3,0%	-3,0%	-3,0%
6.2. Этаж расположения		Все этажи здания	Разные этажи здания	Разные этажи здания	Разные этажи здания
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Наличие отдельного входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		-	0%	0%	0%
<u>7. Экономические характеристики</u>					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - помещения свободного назначения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<u>8. Сервис и дополнительные характеристики</u>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>8.1. Обеспеченность коммунальными услугами</i>		Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации	Присутствуют все необходимые коммуникации
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-3,0%	-3,0%	-3,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м /год		2 819	3 523	4 992
Общая валовая коррекция, %			12,2%	12,2%	12,2%
Коэффициенты весомости			0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	27,47%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
<i>Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений (с учетом НДС), округленно</i>	руб./кв.м /год	3 740			

Обоснование вносимых корректировок:

1. Корректировка на торг составила (-9,2%). Корректировка вводится по данным справочник Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г. Все корректировки вносились по справочникам, которые использовались в сравнительном подходе.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади помещений функционального назначения на соответствующую ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.. Данные представлены ниже.

Таблица 8.8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

Источник: справочник Оценщика под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, уровень недозагрузки составляет 19,8%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независимые от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Эксплуатационные расходы зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.

Текущие операционные расходы были приняты на основании данных анализа рынка. Информация представлена ниже.

Для производственно-складской недвижимости операционные расходы приняты на основании следующего источника:

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: справочник Оценщика под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, ставка операционных расходов, соответствующая объекту оценки, составляет 17,9%.

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 8.9

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Параметр	№1	№2
Общая площадь, кв. м	463,20	91,00
Арендная ставка, руб./кв.м/год, с учетом операционных расходов	3 239	3 740
Потенциальный валовой доход, руб.	1 500 305	340 340
Коэффициент недоиспользования, %	19,80	19,80
Потери от недоиспользования, руб.	297 060	67 387
Действительный валовой доход, руб.	1 203 245	272 953
Операционные расходы, руб.	215 381	48 859
Чистый операционный доход, руб.	987 864	224 094

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

8.4.2.3 РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Ставка капитализации определяется по данным справочника Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость» 2018 г.

**Границы расширенного интервала значений
ожидаемой текущей доходности недвижимости на
ближайшие 5 лет**

Таблица 49

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	10,0% 15,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,8% 15,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,7%	11,1% 16,3%

Ставка принята на уровне 15,3% максимальное значение.

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Таблица 8.10

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. с учетом НДС за объект площадью 463,2 кв.м.	Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. с учетом НДС за объект площадью 91,0 кв.м.
Чистый операционный доход, руб.	987 864	224 094
Коэффициент капитализации, %	15,3000%	15,3000%
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. с учетом НДС	6 456 627	1 464 667

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

8.4.2.4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на 10 декабря 2019 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 8.11

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. округленно
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	6 456 627
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железногорск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 464 667

Источник: расчеты Оценщика (ООО «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»)

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход в рамках данного Отчета не применялся.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета применялись доходный, сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице. Каждому из подходов применяется коэффициент весовой 0,5.

Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Итоговая рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	5 675 590	6 456 627	Не применялся	6 066 109
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 556 555	1 464 667	Не применялся	1 510 611

Высокий разброс между подходами обусловлен отсутствием достаточного количества предложений на дату оценки на рынке г. Железнодорожск о продаже и аренде сопоставимых с объектом оценки объектов.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 10 декабря 2019 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.2

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.
Нежилое помещение общей площадью 463,2 кв.м., этаж расположения: 1, 2, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17291, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4	6 066 109	5 055 091
Нежилое помещение общей площадью 91,0 кв.м., этаж расположения: 1, с кадастровым номером: 24:58:0000000:17290, расположенное по адресу: г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 6	1 510 611	1 258 843
Итого общая стоимость	7 576 720	6 313 934

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ✓ Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку

Генеральный директор

/К.И.Зеленов/

Оценщик

Член Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков. Номер по
реестру № 00539 от 10 марта 2015 г.

/Г.В. Скворцов/

24 декабря 2019 г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО).

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Сравнительный подход.
3. Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Доходный подход
4. .
5. Internet–ресурсы.

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00920
номер свидетельства

**Скворцов
Георгий Валентинович**

ИНН 771513642150

127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 11, кв. 27

Паспорт: 4503 132292, 14.06.2002, выдан ОВД "Лианозово" г. Москвы,
код подразделения 772-065

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350033, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

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

о том, что **Скворцов Георгий Валентинович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«10» марта 2015 года за регистрационным номером **№ 00539**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» октября 2019 г.

Дата составления выписки «02» октября 2019 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К.Ю. Кулаков


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926621

Настоящий диплом выдан Северцову Валентиновичу
 в том, что он(а) с 18 января 2006 г. по 17 февраля 2006 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
профессиональной оценки
 по программе «Оценка стоимости предприятия
«Бизнес»
 Государственной аттестационной комиссией решением от 17 февраля 2006 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Северцова
Севергия Валентиновича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 2006


 Государственная комиссия по профессиональной переподготовке
 (подпись) Северцов

Место государственной регистрации
 (город, область, край, республика)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой видо
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 016 / 2006



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90648/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 4070181090130000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Скворцов Георгий Валентинович Адрес регистрации или ИНН: 771513642150	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступлений ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

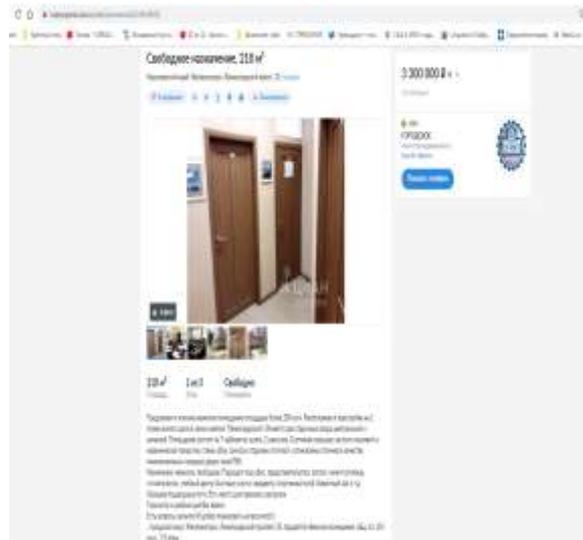
	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-89 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru ; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.55-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru ; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербин, тел. +7 (495) 640-65-05 эл. почта: ya@stcr.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Скворцов Георгий Валентинович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока ИРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11665/18 от "27" октября 2018 г. <small>Договор (Заявление) (протокол) - Параллельно</small>

ПРИЛОЖЕНИЯ

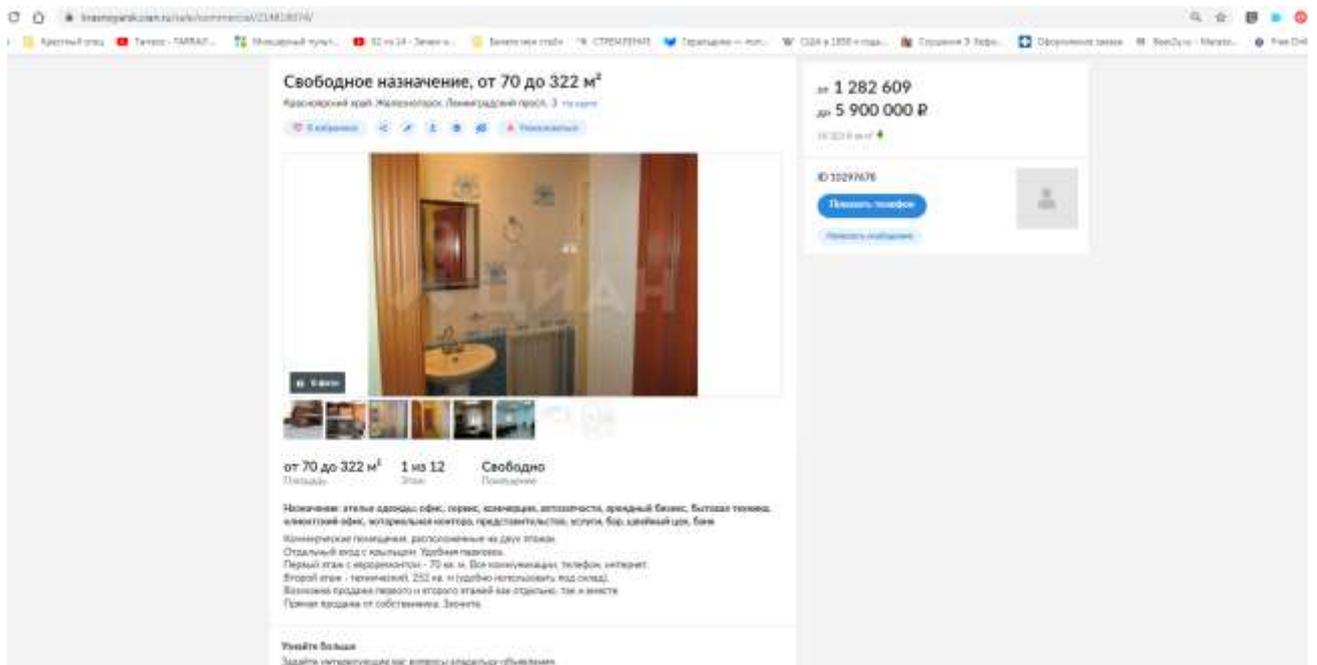
Приложение №3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода



<https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/214456923/>



<https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/214818074/>

**Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках
доходного подхода**

Офисное помещение, 18,7 м² > 550 ₽ в месяц за м²
Без оплаты

Добавить в избранное Добавить заметку Эскиз 10:25



Позвоните телефону
+7 902 252 075

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Агент
Агентство
на Avito с октября 2018
Закрывает 2 объявления

Поделись на страничке

№ 135252075 (0) (357) (142)

Площадь: 18,7 м²

Красноярский край, Железногорск, ул. Советской Армии, 84 Позвоните агенту

Сдам в аренду помещение на первом этаже административного здания областного государственного учреждения «ИТЦ», ул. Школьная, 102А (рядом здания на Яндекс карте отображается неправильно - это улица Школьная, а не Советской Армии) - 18,7 кв. м., 15,3 кв. м., 31,4 кв. м. и 48,9 кв. м. (комбинат), отдельные входы (состоят из двух кабинетов), имеются отдельные склады и гараж, площадка для стоянки автомобилей. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды.

Попросить фото

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.7_m_135252075

Офисное помещение, 30 м² - 8 000 ₽ в месяц
Без оплаты

Добавить в избранное Добавить заметку 14 декабря в 09:02



Позвоните телефону
+7 999 972 305

Сопредседатель
Агентство
на Avito с марта 2018

Поделись на страничке

Комментарии
Соберитесь

№ 999972305 (0) (12) (11)

Площадь: 30 м²

ул. Восточная, 31 Позвоните агенту

Сдам в аренду: офисное помещение 30 кв. м. состоит из 2-х комнат (2 кабинета и 1 коридор), в/д, сан. узел, отдельный вход, удобный парковка.

Попросить фото

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_999972305

avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/.../pomesheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_1533496158

Помещения свободного назначения + 5 000 ₽ в месяц

Добавить в избранное · Добавить заметку · 4 декабря в 12:03



Площадь: 15 м²

Красноярский край, Кемерово, ул. Дзержина, 3

Сдается в аренду помещение в старом здании здания от 18 до 20 кв. м под офис, магазин и т.д. от 5000 руб в месяц. Есть парковка под окнами. Для осмотра в т.д. - Искренность доверия. Все подробности по телефону.

М 10388110 · 170 (1ч)

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_1533496158

avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/.../ofisnoe_pomeshenie_1842005094

Avito Коммерческая недвижимость

Все объявления в Красноярске · Все объявления в Кемерово · Все объявления в Новокузнецке · Все объявления в Прохладном · Все объявления в Тисуле · Все объявления в Топкине

Офисное помещение + 17 000 ₽ в месяц

Добавить в избранное · Добавить заметку · 3 декабря в 12:02



Площадь: 80 м²

Красноярский край, Кемерово, Советская ул., 28

Сдам нежилые под любой вид деятельности.

М 1042005094 · 177 (1ч)

https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshenie_1842005094

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
управление государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Всего листов раздела 1: 1		вид объекта недвижимости	
Всего листов выписки: 5		Всего разделов: 3	
28 октября 2019г.	Кадастровый номер:	24:58:0000000:17291	Раздел 1 Лист 1
Номер кадастрового квартала:	24:58:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 04:53:5:002:000021760:0000:20004; Кадастровый номер 24:58:0000000:0:576/3		
Адрес:	Красноярский край, ЗАТО Железнодорож, г. Железнодорож, ул. Советской Армии, д. 44, пом. 4		
Площадь, м ² :	463.2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Этаж №2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3223807.15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:58:0000000:3252		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"		
Особые отметки:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: помещение.		
Получатель выписки:	Мелентьев Алексей Феликсович (представитель правообладателя), Правообладатель: Акционерный коммерческий банк "ЕНИСЕР" (публичное акционерное общество), ИНН: 2466002046		
полное наименование должности		подпись	М.П.
		инициалы, фамилия	МАКЕЕВА Ю.А.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
		Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
28 октября 2019г.		
Кадастровый номер: 24:58:0000000:17291		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерный коммерческий банк «ЕННКСЕИ» (публичное акционерное общество), ИНН: 246602046, ОГРН: 1022400007508
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:58:0000000:17291-24/095/2019-11 28.10.2019 12:04:16
3	Документы-основания	3.1	Заочное решение Железнодорожного городского суда Красноярского края, Выдан 08.11.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ВЕДУЩИЙ
СПЕЦИАЛИСТ

полное наименование должности

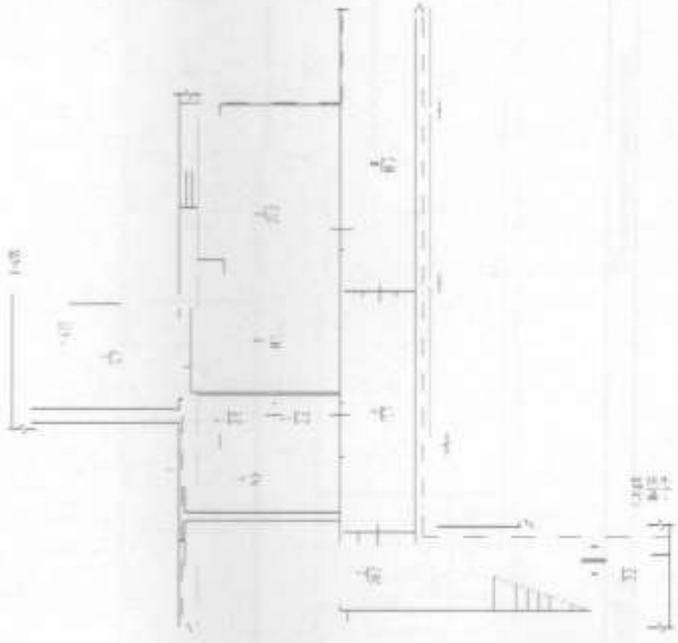
подпись

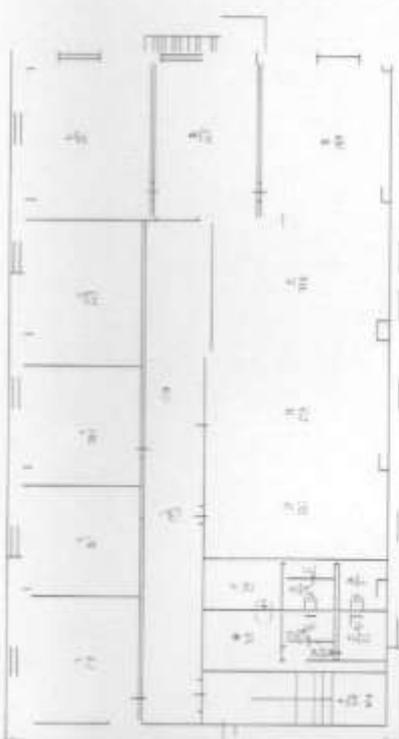
инициалы, фамилия **А.А.А.А.А.А.А.**

М.П.

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение	
Лист №1	Лист №2
Лист №1 Раздел 5	Лист №2 Раздел 5
Всего листов раздела 5: 3	Всего листов выписки: 5
28 октября 2019г:	
Кадастровый номер:	24:58:0000000:17291
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
24:58:0000000:17291	1
План	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	ПОДПИСЬ
полное наименование должности	инициала, фамилия
	М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28 октября 2019г.			
Кадастровый номер: 24:58:0000000:17291			
Кадастровый номер: 24:58:0000000:17291			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
			
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ВЕДУША АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА			МАКЕЕВА Ю.А.
			М.П.

Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №3. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего листов выписки: 5
28 октября 2019г.		
Кадастровый номер:	24:58:0000000:17291	
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
24:58:0000000:17291	2	
данные отсутствуют		



Ведущий
специалист - эксперт

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МАЖЕВА Ю.А.

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
административное учреждение органов государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
28 октября 2019г;			
Кадастровый номер:	24:58:0000000:17290		
Номер кадастрового квартала:	24:58:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 04:535:002:000021760:0000:200006; Кадастровый номер 24:58:00000000:0:576/4		
Адрес:	Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, г. Железнодорожск, ул. Советской Армии, д. 44, пом.б		
Площадь, м2:	91		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	633347,26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:58:00000000:3252		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (от рапортировки права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: помещение		
Получатель выписки:	Мелентьев Алексей Федорович (представитель правообладателя), Правообладатель: Акционерный коммерческий банк "ЕНИСБ" (публичное акционерное общество), ИНН: 2466002046		

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
СЛЕДОВАТЕЛЬ - ВЕРСИЯ				МЕЛЕНТЬЕВ А. Ф.	

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 2	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
28 октября 2019г.			
Кадастровый номер:		24:58:0000000:17290	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерный коммерческий банк «ЕНИКСЕИ» (публичное акционерное общество), ИНН: 2466002046, ОГРН: 1022400007508
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:58:0000000:17290-24/095/2019-11 28.10.2019 12:04:16
3	Документы-основания	3.1	Зачное решение Железнодорожного городского суда Красноярского края, Выдан 08.11.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о получении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: Специалист - эксперт	подпись	инициалы, фамилия	М.П.
--	---------	-------------------	------

Управление Росреестра по Красноярскому краю
 Отделение об объектах учета недвижимости государственного
 реестра объектов недвижимости государственности

31 МАЙ 2010 20 г.

04:535:002:000021760:0000:20004
 кадастровый номер 24:58:0000000:0:576/3

Е.Г. ГАГАРИНОВА

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
 Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
 по Красноярскому краю

Отделение: Железногорское
 Участок:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

«Нежилое помещение»

(технические сведения предоставляются на основании документа заказчика)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ	Красноярский край		
Административный район			
Почтовый индекс	662970		
Муниципальное образование (городской округ, сельское или городское поселение)	Железногорск, г		
Населенный пункт (деревня, поселок, село, станция, дачный пункт, микрорайон, с/пос. и др.)			
Район города (пос. городского типа)			
Улица, переулок, проспект и т.п.	Советской Армии, ул		
дом №	44	корпус №	
строение №		Литера	В
пом. №	пом4	Тип и номер этажа	Этаж №1, Этаж №2 в Литере В

Местоположение по документу: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Советской Армии, д.44, пом.4

Инвентарный номер	04:535:002:000021760:0000
Предшлющий инвентарный номер	256
Кадастровый номер	24:58:0000000:0:576
Предшлющий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	24:58:0000000:0000
Инвентарный номер помещения	04:535:002:000021760:0000:20004
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «18» мая 2010 г.

Руководитель
 (подпись)



(Фамилия И.О.)

2

I. Общие сведения

Назначение Нежилое
 Общая площадь, м² 1518.2
 Количество надземных этажей 2
 Количество подземных этажей 0
 Иные этажи и их тип _____

II. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
В	Основное 1этаж		19.4	4.55	88
	2 этаж		144.8		2187
	Лестница металлическая		4.2		

Итого площадь застройки (код 001): 164.2

III. Описание конструктивных элементов помещения, его основных частей и определение износа

Литера: ВГод завершения строительства: 1968Число этажей: 2 Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: простаяТип этажей: этаж

Для незавершенного строительства степень готовности (процент): _____

п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по группе			Износ в %	% износа	Текущее состояние	
				Удельный вес по группе	Получена к удельному весу	Уд. вес конструктивных элементов с поправкой			Износ в %	в здании, в процентной
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный, ленточный	трещины, сколы	6	1	6	25	1,5		
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	слабые сколы	28	1	28	25	7		
	б) перегородки	каменные, Деревянные	сырые пятна							
3	Перекрытия	каменные	трещины в швах	27	1	27	15	4,03		
		междуплоскостные								
		плоскостные								
4	Крыша	асбестоцементная	трещины, отслаивание листов							
5	Полы	бетонные, рулонные	трещины, вздутия	14	1	14	30	4,2		
6	Порубы	каменные	сколы, трещины	11	1	11	30	3,3		
		деревянные	искривление, отслаивание, загнивание							
7	Внутренняя отделка	простая	трещины	1	1	1	30	0,3		
8	отопление	центральное		11	1	11	30	3,3		
	водоснабжение	от центральной сети								
	канализация	автономная								
	газоснабжение									
	вентиляция									
	электроснабжение	Центральное								
	радио	да								
	телефон	да								
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	2	1	2	30	0,6		

Итого: 100 X 100 X 24,25

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{Износ}(гр.9) \cdot 100 / \text{уд.вес}(гр.7) = 24$

4

IV. Техническое описание других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Износ(%):								

V. Экспликация к поэтажному плану помещения

Этаж, тип этажа	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру											Внутренняя высота комнаты
				Общая площадь	в том числе										
					Общая площадь	служебно-кассовая	Производственная	Бытового обслуживания	Гаражи	Жилая	Кухня-проектная	Лечебно-санитарная	Общественного питания	Прочая	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
1.	4.	1.	тамбур	3.2	3.2										3.15
1.	4.	2.	вспомогательная клетка	28.2	28.2										3.15
1.	4.	3.	коридор	15.7	15.7										3.15
1.	4.	4.	архив	9.9		9.9									3.15
1.	4.	5.	клад	2.2		2.2									3.15
1.	4.	6.	клад	2.8		2.8									3.15
1.	4.	7.	кабинет	14.2		14.2									4.37
1.	4.	8.	кабинет	11.3		11.3									3.15
1.	4.	9.	клад	27.3		27.3									3.15
1.	4.	10.	коридор	18.3	18.3										3.15
2.	4.	11.	вспомогательная клетка	14.0	14.0										3.50
2.	4.	12.	коридор	40.5	40.5										3.50
2.	4.	13.	кабинет	21.8		21.8									3.50
2.	4.	14.	кабинет	18.2		18.2									3.50
2.	4.	15.	кабинет	20.3		20.3									3.50
2.	4.	16.	кабинет	24.3		24.3									3.50
2.	4.	17.	кабинет	28.1		28.1									3.50
2.	4.	18.	архивная	32.6		32.6									3.50
2.	4.	19.	кабинет	28.9		28.9									3.50
2.	4.	20.	кабинет	33.8		33.8									3.50
2.	4.	21.	кабинет	27.6		27.6									3.50
2.	4.	22.	кабинет	26.0		26.0									3.50
2.	4.	23.	умывальник	5.5	5.5										3.50
2.	4.	24.	коридор	1.1	1.1										3.50
2.	4.	25.	туалет	2.0	2.0										3.50
2.	4.	26.	туалет	3.1	3.1										3.50
2.	4.	27.	туалет	3.3	3.3										3.50
2.	4.	28.	туалет	2.0	2.0										3.50
2.	4.	29.	коридор	1.2	1.2										3.50
2.	4.	30.	умывальник	5.8	5.8										3.50
Итого по помещению 4				463.2	143.9	319.3									

6

VI. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные здания (строения)		Служебные строения		Сооружения		Всего	
		Восстановительная	Восстановительная с учётом износа	Восстановительная	Восстановительная с учётом износа	Восстановительная	Восстановительная с учётом износа	Восстановительная	Восстановительная с учётом износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18.03.10	1969								
18.03.10	2010								

VII. Балансовая стоимость (в руб.)

Листера	Стоимость по состоянию на . . .	Примечание
1	2	3

VIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

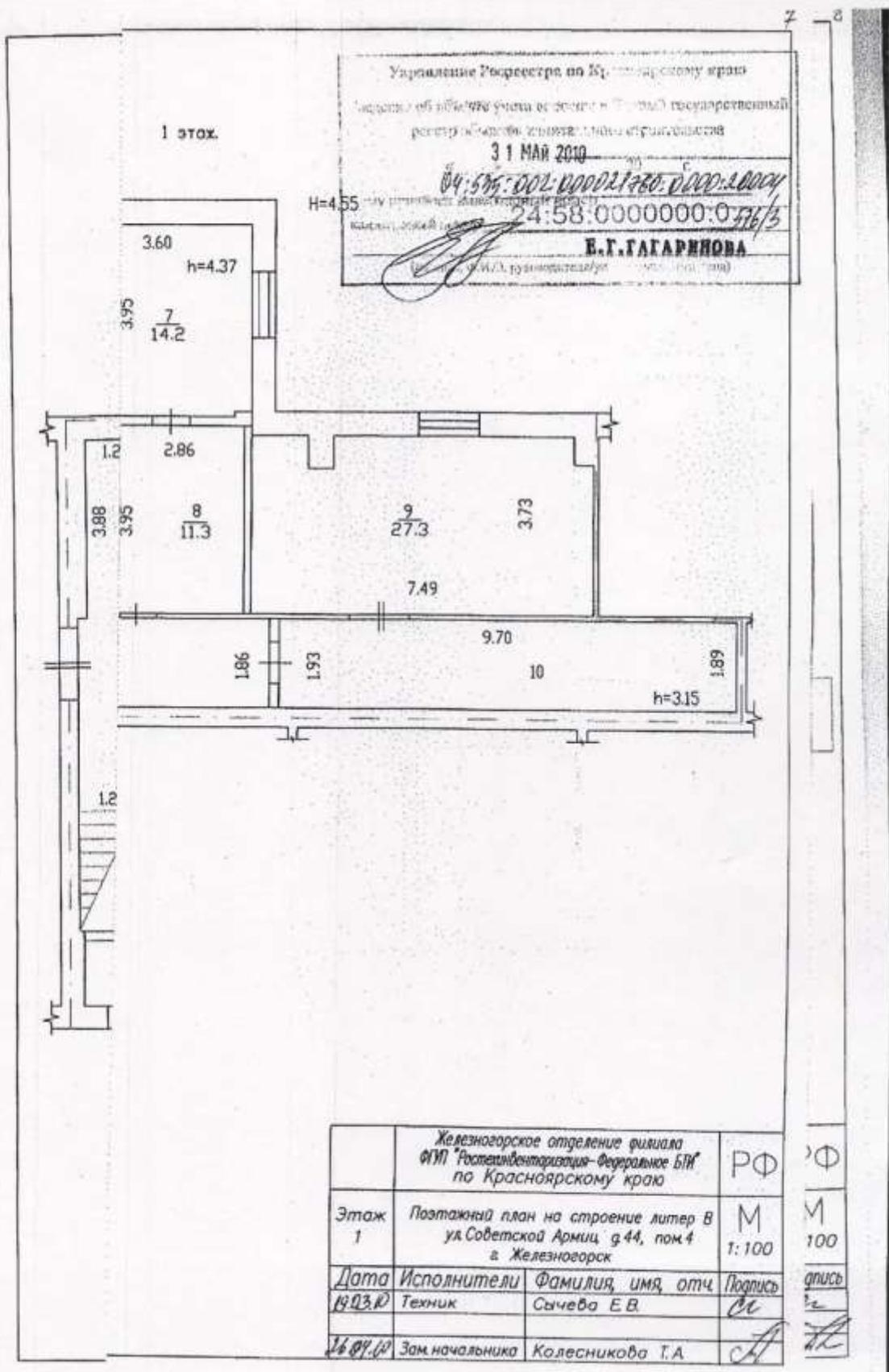
№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1	Постажный план	18.03.10	2

IX. Особые отметки

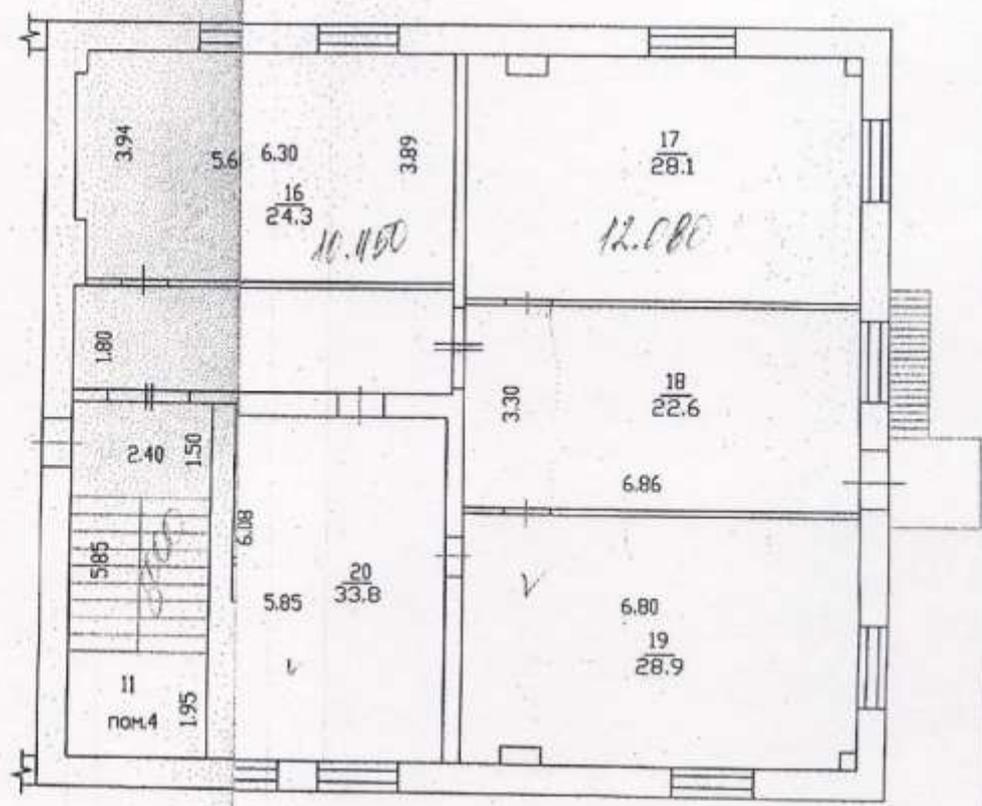
Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, выдаче разрешений на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для кадастра)	

« 19 » марта 2010г. Исполнил Сочева / Сычева Е. В. /
подпись Фамилия И.О.

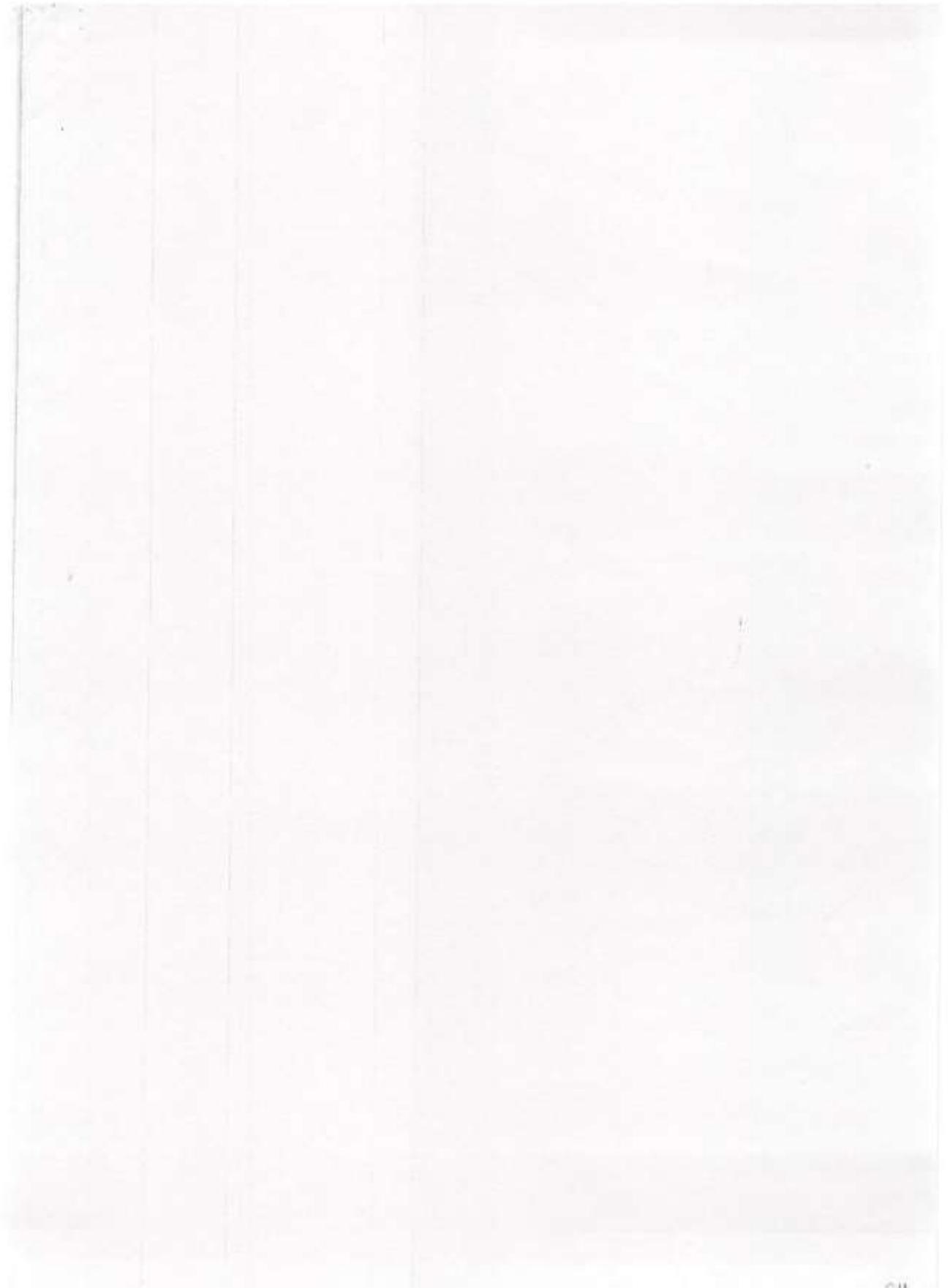
« 26 » 04 2010 г. Проверил С.Л. / Лебедева Т. А. /
подпись Фамилия И.О.



Управление Росреестра по Красноярскому краю
 Государственный кадастр недвижимости
 регистрационный номер: **24:58:0000000:0:696/0**
 от **31 МАЯ 2010** года
 в силу присвоения кадастрового номера
 кадастровый номер: **24:58:0000000:0:696/0**
В.Г. ГАГАРИНОВ
 (подпись, печать, наименование должности)



	Железнодорожное отделение филиала ФГУП «Росгидромет» - Федеральное БТИ по Красноярскому краю		РФ
Этаж 2	Поземный план на строение литер В ул. Советской Армии д.44, пом.4 г. Железнодорожск		М 1:100
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отч	Подпись
19.05.10	Техник	Сычева Е.В.	<i>Сычева</i>
16.05.10	Зам. начальника	Колесникова Т.А.	<i>Колесникова</i>



31 МАЯ 2010
 04:535:002:000021760:0000:20006
 24:58:0000000:0:576/4
В.Г. ГАГАРИНОВА
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
 по Красноярскому краю

Отделение: Железногорское
 Участок:

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ПОМЕЩЕНИЯ**

«нежилое помещение»
 (наименование согласно Единому государственному реестру недвижимости)

в доме, расположенном по адресу:

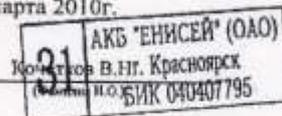
Субъект РФ	Красноярский край		
Административный район			
Почтовый индекс	662970		
Муниципальное образование (территориальный орган государственной власти муниципального образования)	Железногорск, г.		
Населенный пункт (город, поселок, село, станица, деревня, аул, поселок, станция, село и др.)			
Район города (пос. железнодорожный)			
Улица, переулок, проспект и т.п.	Советской Армии, ул.		
дом №	44	корпус №	
строение №		Литера	В
пом. №	помб	Тип и номер этажа	Этаж №1 в Литере В

Местоположение по документу: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Советской Армии, д.44, пом.б

Инвентарный номер	04-535:002:000021760:0000
Предшлющий инвентарный номер	256
Кадастровый номер	24:58:0000000:0:576
Предшлющий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	24:58:0000000:0000
Инвентарный номер помещения	04-535:002:000021760:0000:20006
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «18» марта 2010г.

Руководитель
 (подпись)



2

I. Общие сведения

Назначение Нежилое
 Общая площадь, м² 1518,2
 Количество надземных этажей 2
 Количество подземных этажей 0
 Иные этажи и их тип _____

II. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей по наружным размерам

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
В	Основное		109,0	4,50	491

Итого площадь застройки (код 001): 109,0

III. Описание конструктивных элементов помещения, его основных частей и определение износа

Литера: ВГод завершения строительства: 1968Число этажей: 1Группа капитальности: 1Вид внутренней отделки: простаяТип этажей: этаж

Для незавершенного строительства степень готовности (процент): _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Условные сокращения (пески, трещины, глина и т.п.)	Удельный вес по таблице	Выверка к удельному весу	Уд. вес конструктивных элементов с потерями	Износ в %	% износа	Текущие изменения		
									Изм в %	допущено в сметно-строительном	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	Бетонный, Ленточный	трещины, сколы	6	1	6	23	1,3			
2	а) стены и перегородки	каменные	ослабление кладки	28	1	28	25	7			
	б) перегородки	каменные, Деревянные	сильно потемн.								
3	Перекрытия	чугунные	Железобетонные	27	1	27	15	4,05			
		междуэтажные									
		подвальное									
4	Крыша	асбестоцементная	трещины, потемнение асбеста								
5	Полы	бетонные, рулонные	трещины, вздутия	14	1	14	30	4,2			
6	Пробиты	стеклянные	стеклопакет, двойные	11	1	11	30	3,3			
		деревянные	металл, дерево						гнилостный каркас, Отслоение, загнивание		
7	Внутренняя отделка	простая	загрязнение	1	1	1	30	0,3			
8	отопление	центральное		11	1	11	30	3,3			
	водоснабжение	из центральной сети									
	канализация	автономная									
	горяч. водоснаб.										
	электрификация	Центральное									
	лифт	да									
	телефон	да									
	вентиляция										
лифты											
9	Прочие работы	прочие работы	трещины	2	1	2	30	0,6			

Итого: 100 X 100 X 34,25

% износа, приведенный к 100 по формуле: %износа(гр.9) * 100 / уд.вес(гр.7) = 24

IV. Техническое описание других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Илиос(%):								

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:			X				X	
Илиос(%):								

V. Экспликация к поэтажному плану помещения

Этаж, этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты	
				Общая площадь	в том числе										
					служебно-подсобная	Производственная	Бытового обслуживания	Гаражи	Жилая	Культ.-просветит.	Лечебно-санитарная	Общественного питания	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	6	1	тамбур	3,7	3,7										3,15
1	6	2	кабинет	7,9		7,9									3,13
1	8	3	склад	33,0		33,0									3,15
1	6	4	склад	4,7		4,7									3,15
1	8	5	склад	21,7		21,7									3,15
Итого по помещению 6				91,0	3,7	87,3									

VI. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В годах какого года	Основные здания (строения)		Служебные строения		Сооружения		Всего	
		Восстано- вительная с учётом износа							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18.03.10	1969								
18.03.10	2010								

VII. Балансовая стоимость (в руб.)

Листера	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3

VIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1	Позажный план	18.03.10	1

IX. Особые отметки

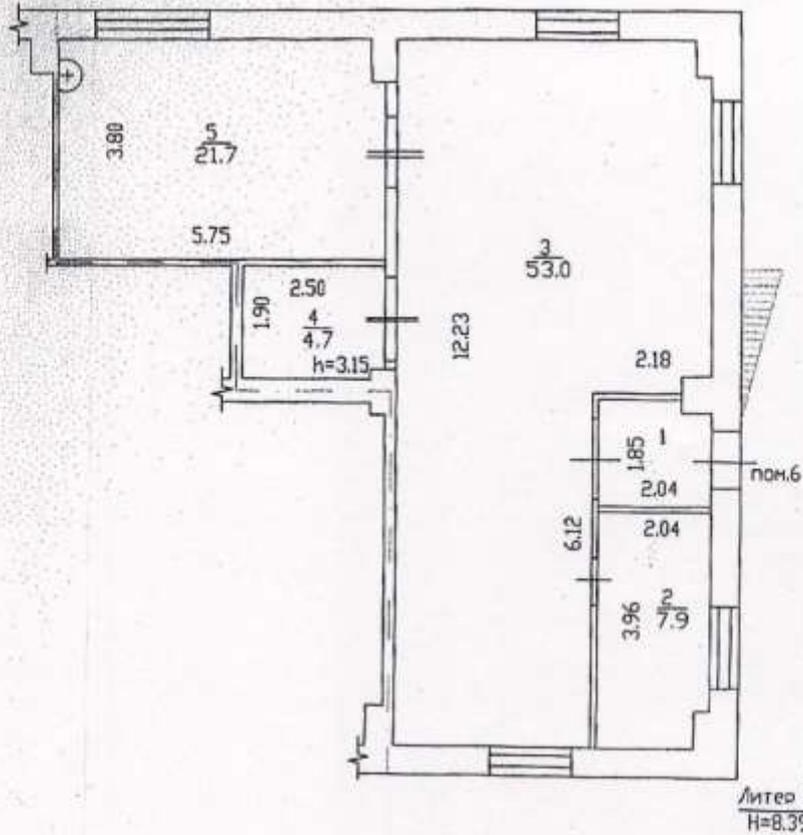
Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие нарушений за строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для кадастра)	

« 19 » марта 2010г. Исполнил Сычева Е. В. / Сычева Е. В. /
подпись Фамилия И.О.

« 16 » 04 2010 г. Проверил Лебедева Т. А. / Лебедева Т. А. /
подпись Фамилия И.О.

Управление Росреестра по Красноярскому краю
 Сведения об объекте учета: нежилая в Единой государственной
 реестр объектов недвижимости и государственной
 кадастровый номер: 24:58:0000000:0:276/1
 дата: 31 МАЙ 2010
 и/или кадастровый номер: 04:57/002:000001760:0000:20006
 (подпись, дата, должность/участие в кадастровом деле)
Е.Г. ГАГАРИНОВА

1 этаж.



	Железногорское отделение филиала ФГУП "Росреестр-информационно-кадастровое БТИ" по Красноярскому краю		РФ
Этаж 1	Позитивный план на строение литер В ул. Советской Армии, д.44, пом.6 г. Железногорск		М 1:100
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отч.	Подпись
19.03.10	Техник	Сычева Е.В.	СС
16.04.10	Зам. начальника	Колесникова Т.А.	СЛ

