

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ  
И КОНСАЛТИНГА



# Отчет № 297-Н-20

об оценке объекта оценки:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41
2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41
3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41
4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

**ЗАКАЗЧИК:** Юган Александр Матвеевич, в лице финансового управляющего Рычкова Виталия Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.2019 по делу № А32-7207/2018

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Национальное Агентство  
Оценки и Консалтинга»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 21 сентября 2020 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 12 октября 2020 г.

2020 год

## Содержание

1.	Основные факты и выводы .....	3
2.	Задание на оценку .....	5
3.	Сведения о заказчике оценки .....	6
4.	Сведение об Оценщике и Исполнителе .....	6
5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	8
6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
7.	Определение вида оцениваемой стоимости .....	10
8.	Основные этапы процесса оценки .....	10
9.	Источники информации и полнота исследования .....	10
10.	Описание Объекта оценки .....	11
10.1.	Описание объема оцениваемых прав .....	11
10.2.	Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании .....	11
10.3.	Фотоматериалы .....	14
10.4.	Описание местоположения объекта оценки .....	19
11.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	22
11.1.	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 .....	22
11.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	27
11.3.	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 .....	28
11.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	29
11.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования .....	32
12.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	32
13.	Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке .....	34
14.	Оценка земельного участка сравнительным подходом .....	40
15.	Оценка зданий сравнительным подходом .....	51
16.	Оценка здания доходным подходом .....	70
17.	Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке .....	80
18.	Заключение об оценке .....	81
19.	Приложения .....	81
	Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже объектов недвижимости .....	82
	Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	90
	Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике .....	115



## 1. Основные факты и выводы

### *Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:*

Договор на проведение оценки №190-Н-20 от 24.09.2020 г.

### *Общая информация, идентифицирующая объект оценки:*

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

### *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:*

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	23 385 106	18 239 078
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	857 004	793 101
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	1 257 808	1 114 186
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	3 205 169	Не применялся

### *Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:*

Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Полученные результаты носят рекомендательный характер.

### *Итоговая величина стоимости объекта оценки*



**Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 21 сентября 2020 года составляет (округленно):**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	20 810 000	17 340 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	830 000	690 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	1 190 000	990 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	3 210 000	3 210 000 (НДС не облагается)
<b>Итого</b>	<b>26 040 000</b>	<b>22 230 000</b>

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки, по вышеуказанной цене, величина НДС составит 0,00 руб.<sup>1</sup>

Генеральный директор  
ООО «Национальное Агентство  
Оценки и Консалтинга»

А.О. Зубрилов

Оценщик

А.О. Зубрилов

<sup>1</sup> НДС не облагается согласно НК РФ Статья 146. Объект налогообложения

2. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения:

15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)



## 2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки</b> (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p> <p>2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p> <p>3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>См. Раздел 2 настоящего Отчета</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности Оценка активов производится без учета залоговых обременений</p>
<p><b>Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра</b></p>	<p>Осмотр проведен представителем Заказчика. Дата проведения осмотра 20.11.2019 г.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>Установление стоимостных характеристик объекта оценки для целей реализации в ходе конкурсного производства</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная, ликвидационная</p>
<p><b>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)</b></p>	<p>21 сентября 2020 года</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>12 октября 2020 года</p>



<b>Период проведения работ</b>	21 сентября 2020 - 12 октября 2020 года
<b>Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)</b>	См. Раздел 1.5

### 3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки	Юган Александр Матвеевич, в лице финансового управляющего Рычкова Виталия Михайловича Действующего на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.2019 по делу № А32-7207/2018
Реквизиты	Реквизиты счета должника в процедуре банкротства: Банк получателя - Структурное подразделение 9038/01877 Московского банка Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19) Кор/счет - 30101810400000000225 БИК – 044525225 Счёт получателя – 40817810338090776445

### 4. Сведение об Оценщике и Исполнителе

<b>ФИО</b>	<b>Зубрилов Александр Олегович – оценщик 1 категории</b>
информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») (свидетельство рег. №1035/1 от 19 февраля 2018г.). Место нахождения АСОО «СОЮЗ»: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3, корп. 1, оф. 12. www.soosibir.ru.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 493363, выдан УМЦ БГУЭП 20 июня 2003 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 493365, выдан УМЦ БГУЭП 25 сентября 2003 года. Свидетельство о повышении квалификации № 03-046-08, выдано Центром профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права 13 декабря 2007г.



Информация о квалификационном аттестате оценщика	<p>С 01.04.2018 в соответствии с требованиями ст.24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» наличие квалификационного аттестата является обязательным условием членства в саморегулируемой организации оценщиков, а в соответствии со ст. 4 закона – обязательным условием осуществления оценочной деятельности.</p> <p>Оценщик успешно сдал квалификационные экзамены в области оценочной деятельности, что подтверждается выдачей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №003863-2 от 16.02.2018 г.</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №003864-3 от 16.02.2018 г.</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003862-1 от 16.02.2018 г.</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
Сведения о страховании гр. ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-233-027787/20 от 17.04.20г. до 16.04.2021г. лимит ответственности по страховому случаю 30 000 000 руб.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»
Местонахождение Оценщика	664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, д. 11
Контактная информация Оценщика	Тел. (3952) 24-27-14, 48-49-29
<b>Исполнитель</b>	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»
ОГРН	1153850038011
Дата присвоения ОГРН	03 сентября 2015 г.
Местонахождение организации	664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, д. 11
Контактная информация юридического лица	<p>Банковские реквизиты  Р/с 40702 81031 83501 04686 в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск  ОСБ 8586/0366 г. Иркутск. К/с 30101 810900000000607, БИК 042 520 607 ИНН 3808191584, КПП 380801001  Тел. (3952) 24-27-14, 48-49-29  e-mail: info@naokons.ru</p>





Страховой полис организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Полис обязательного страхования гражданской ответственности №433-233-082819/18 от 10.12.2018 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб. выдан СПАО «Ингосстрах» на период с 01.01.2019 г. по 31.12.2020г.
---	---

**Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах**

ФИО	Не привлекались
Наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:**

- Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- При проведении не было зафиксировано фактов вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщики исходили из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Оценщики самостоятельно провели анализ исходной информации, а полученные ими выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
4. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
5. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
7. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:





- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  - Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1).
  - Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
  - Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3).
  - Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
8. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщики исходили из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы.
9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки, и Оценщики не несут ответственности за то, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
12. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
13. Оценщики определяли рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. В то же время в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
14. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
15. В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
16. Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в ходе конкурсного производства.
17. Оценка активов производится без учета залоговых обременений.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

## **6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного



- к применению при осуществлении оценочной деятельности;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности;
  5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
  6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: АСОО «СОЮЗ» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

## 7. Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

## 8. Основные этапы процесса оценки

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

## 9. Источники информации и полнота исследования

***Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:***

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись (копии):

- Выписки из ЕГРН от 04.10.2019г.;
- Фотоматериалы.

***Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:***

- Гражданский кодекс РФ в посл. ред.;



- Налоговый кодекс РФ посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 10. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

### 10.1. Описание объема оцениваемых прав

*Оцениваемое право:* право собственности.

*Субъект права:* Юган Александр Матвеевич.

*Правоподтверждающие документы:* Выписка из ЕГРН от 04.10.2019г.

*Наличие обременений:* Ипотека.

### 10.2. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании

Объект оценки представляет собой отдельностоящее административное здание, здания складского назначения, расположенные на земельном участке.

Внешнее и внутреннее состояние объекта соответствует назначению. Внутренние помещения соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам коммерческого назначения.

Количественные и качественные характеристики здания представлены в таблице 10.1, указаны в соответствии с техническим паспортом и данными визуального осмотра.



Таблица 10.1

## Техническая характеристика объекта оценки

Наименование	Административное здание	Объект незавершенного строительства	Объект незавершенного строительства
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41
Литера по тех.паспорту	А	-	-
	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность (надземная / подземная)	3, в т.ч. подземных 1	1	1
Год постройки	2003	-	-
Наружные стены (материал)	Из прочих материалов	Кирпичные	Металлические
Физическое состояние конструктивных элементов по данным визуального осмотра	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Данные о внешнем виде фасада здания	Рабочее состояние, без видимых значительных дефектов	Рабочее состояние, без видимых значительных дефектов	Рабочее состояние, без видимых значительных дефектов
Общая площадь, кв.м.	781,70	294,40	476,60
Внутренняя отделка	Стандартный офисный ремонт	-	-
Сан. и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, канализация, горячее и холодное водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Назначение	Торгово-офисное	Производственно-складское	Производственно-складское
Текущее использование	Офисное	Складское	Складское

Описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка представлены в следующей таблице, указаны в соответствии «Публичной кадастровой карты»<sup>2</sup>.

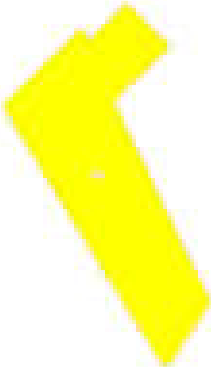
Таблица 10.3

## Описание земельного участка

№ п/п	Наименование	Земельный участок
1	Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Разрешенное использование/назначение	Занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров)
4	Фактическое использование	Согласно разрешенного использования
5	Площадь земельного участка	4112 кв.м.
6	Кадастровый номер	42:24:0101037:170
7	Кадастровая стоимость земельного участка	6 767 241,76 руб.
8	Рельеф	Спокойный
9	Санитарно-техническое состояние земельного участка	Удовлетворительное, не захлавлен
10	Улучшения выявленные на земельном участке	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41

<sup>2</sup> Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>



№ п/п	Наименование	Земельный участок
		<p>2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p> <p>3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41</p>
11	План земельного участка	

#### Анализ ликвидности объекта оценки

**Назначение:** Оцениваемое имущество относится к рынку нежилой недвижимости.

**Текущее использование:** по назначению.

**Маркетинговое время:** (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет в среднем 12 месяцев.

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

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

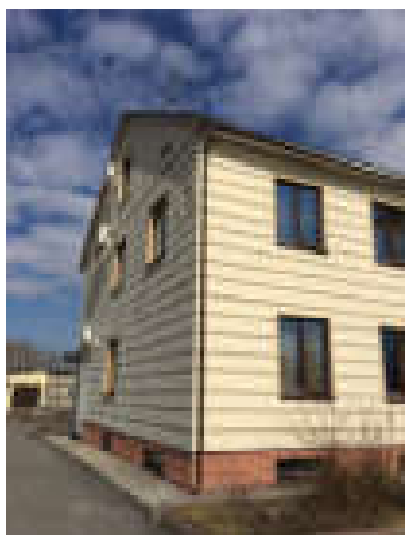
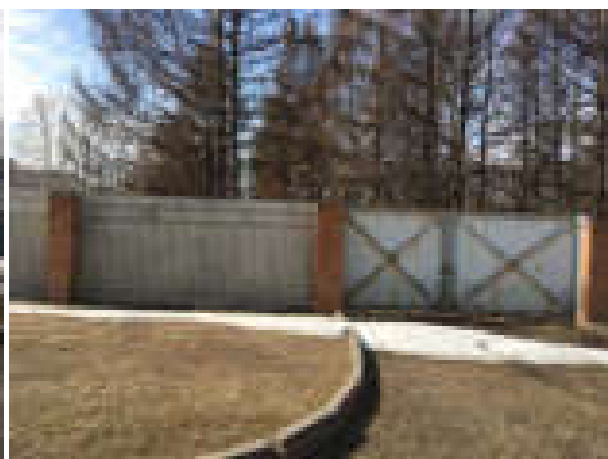
Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

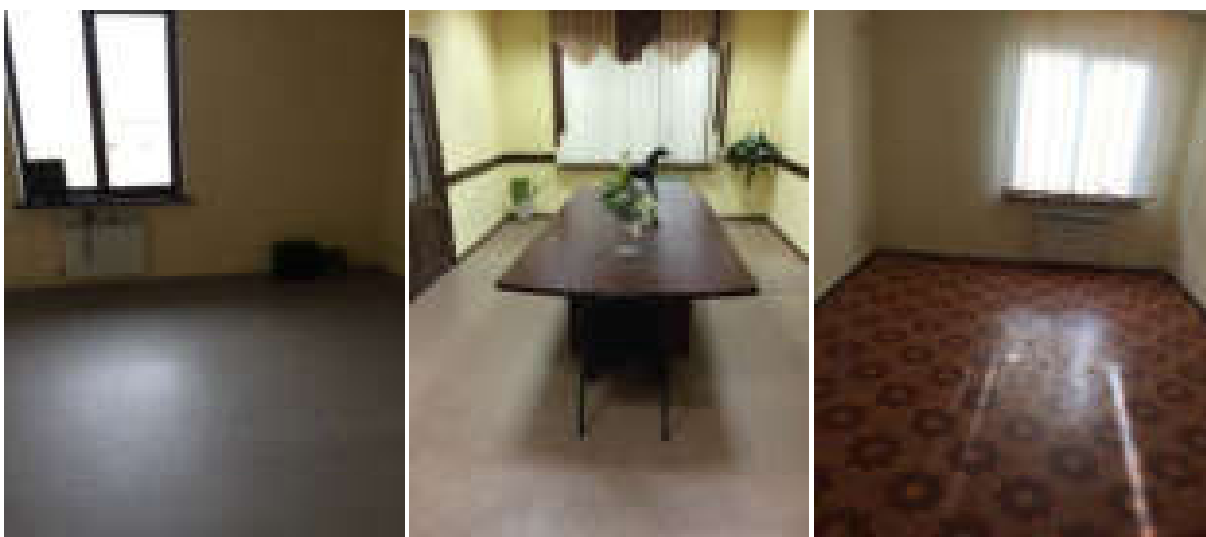
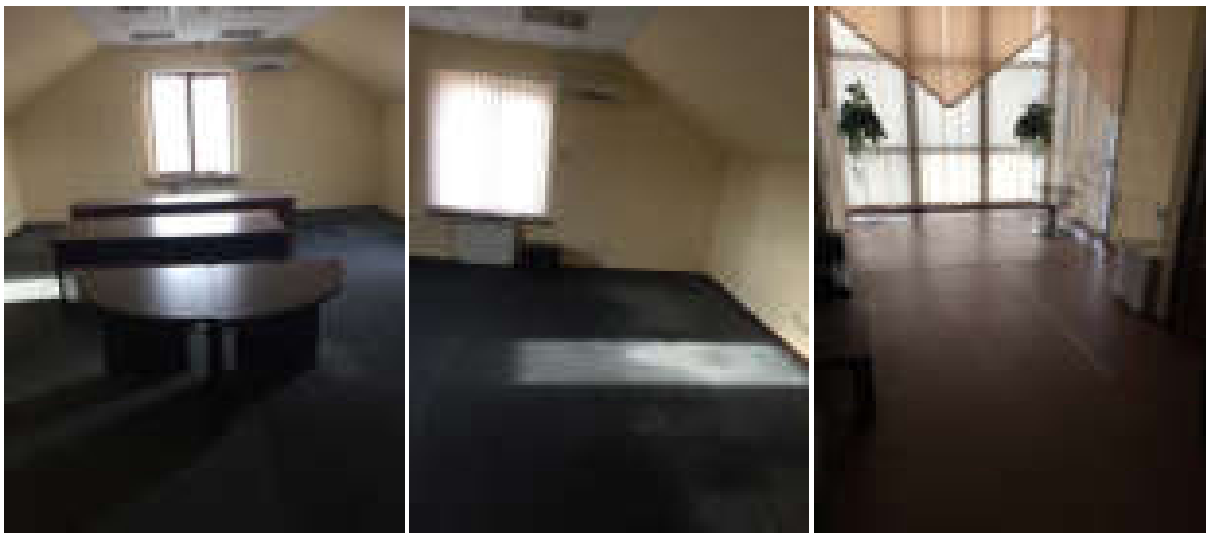
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Менее 61	61-270	271-545

**Уровень ликвидности:** Принимая во внимание основные факторы ликвидности, в том числе назначение, конструктивные особенности, площадь оцениваемого имущества и средний срок экспозиции подобных объектов недвижимости на рынке нежилой недвижимости, составляющий не менее 360 дней, оцениваемое имущество обладает низкой степенью ликвидности.

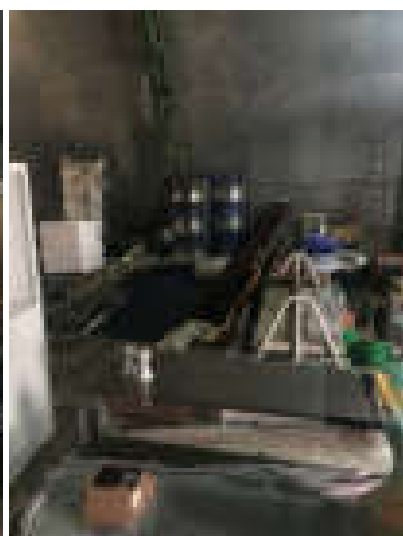
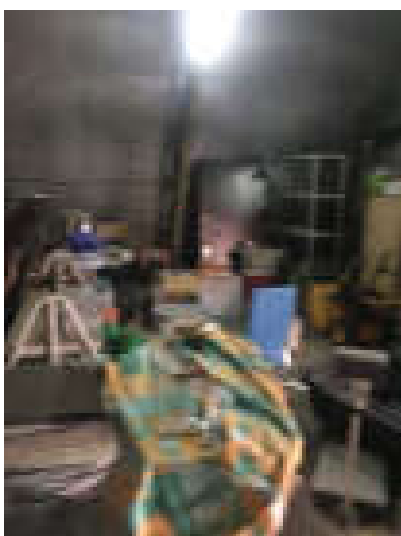
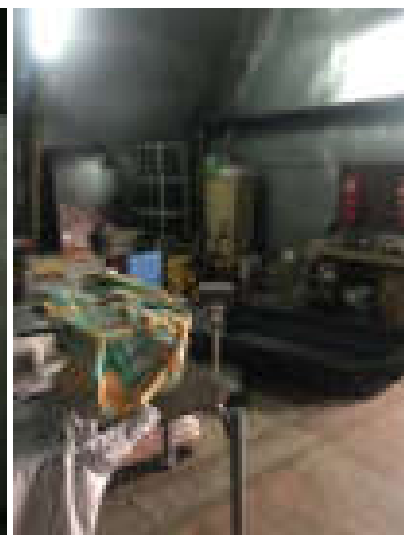
Потенциальными покупателями являются предприниматели г. Кемерово, близлежащих районов.



**10.3. Фотоматериалы***Административное здание*



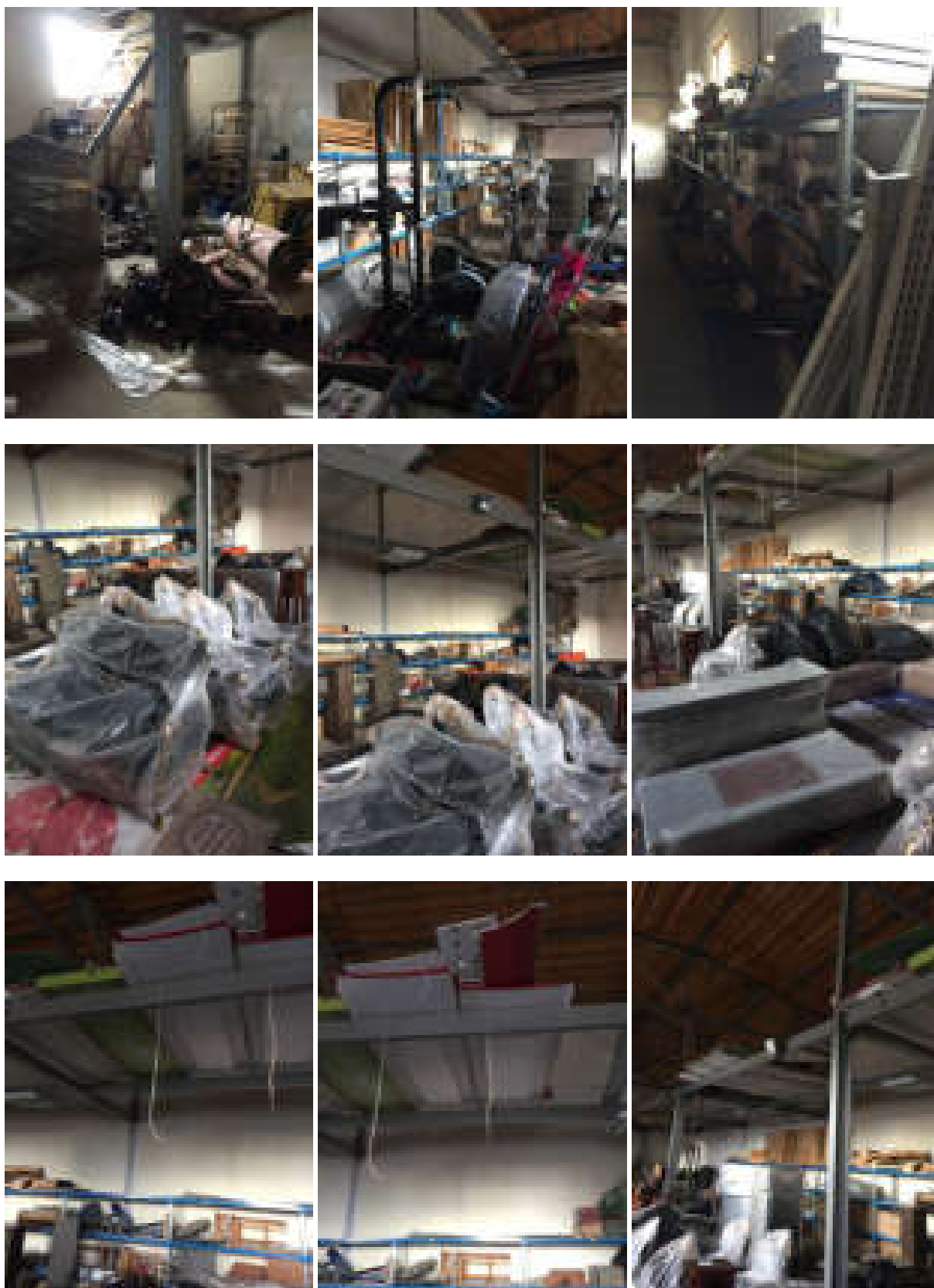


**Объект незавершенного строительства, общей площадью 476,60 кв.м.**



*Объект незавершенного строительства, общей площадью 294,40 кв.м.*







#### 10.4. Описание местоположения объекта оценки

##### Основные сведения и географическое положение г. Кемерово

**Ке́мерово** — город в России, административный центр Кемеровской области и Кемеровского района. В состав района не входит. В настоящее время занимает тридцатое место по численности населения и пятидесятое по площади среди городов России.

Расположен на юге Западной Сибири, на обоих берегах рек Томи и Искитимки, в северной части Кузнецкого угольного бассейна (Кузбасса).

Кемерово — важный административный, промышленный, транспортный, экономический, научный и культурный центр Сибири. Кемерово — первый по численности и плотности населения город Кемеровской области. Является центром Кемеровской агломерации. Население — 558 662 человек (2019).

С начала XX века в городе работают предприятия угольной промышленности. Имеются предприятия химической, лёгкой и пищевой промышленности.

Город Кемерово обладает конкурентными преимуществами, которые создают для инвестора основу эффективного использования своих финансовых, материальных, интеллектуальных ресурсов.

Главной целью инвестиционной политики, реализуемой в Кемерово, является рост инвестиций в экономику города, способствующих интенсивному развитию экономики, производственной сферы, модернизации производства, повышению конкурентоспособности производимых на территории города товаров и услуг, росту доходов населения, предприятий и бюджета города. Инвестиции рассматриваются[кем?] как основной источник роста экономики города, обновления основных фондов, повышения производительности и улучшения условий труда, а также повышения качества и, как следствие, конкурентоспособности продукции, как на внутриобластных, так и на внешних товарных рынках.



Основной задачей администрации города Кемерово является создание благоприятного и стабильного инвестиционного климата, оптимальных условий для реализации инвестиционного процесса, обеспечивающего взаимодействие инвесторов с собственниками объектов инвестирования, органами исполнительной власти, надзорными организациями и территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти.

В Кемерово расположены штаб-квартиры крупных российских компаний: «Кузбассразрезуголь», «Кузбасская топливная компания», «Сибирский цемент», «Сибирский деловой союз», «Промстрой», «Кемеровогражданстрой», «РегионМарт».

Финансовый рынок Кемерово представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 24 отделениями, ВТБ с 10 отделениями, Газпромбанк с 3 отделением и др. В городе зарегистрировано 2 региональных банка: Кузбассхимбанк, Тайдон

Также в городе представлено более 100 представительств банков других регионов.

В структуре экономики города Кемерово преобладает сфера услуг, в частности общественный сектор (образование, здравоохранение, государственное управление). Также развиты обрабатывающие производства, в том числе пищевая промышленность, химическая промышленность, производство кокса.

В 2017 году город Кемерово занял 10 место в рейтинге лучших городов по качеству жизни, составленном Финансовым университетом при Правительстве РФ

Кемерово в рамках административно-территориального устройства является городом областного подчинения; в рамках муниципально-территориального устройства в его границах образовано муниципальное образование город Кемерово со статусом городского округа.

Город состоит из пяти внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями:

- Заводский
- Кировский
- Ленинский
- Рудничный
- Центральный

#### Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41. Является частью Заводского района г. Кемерово.

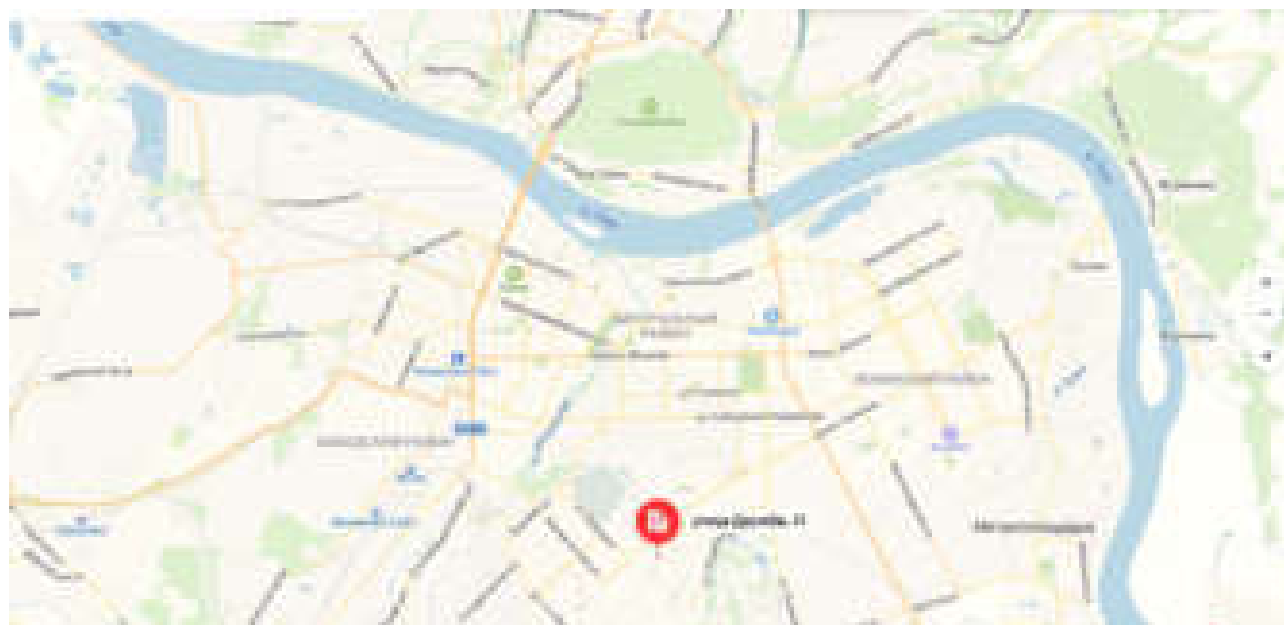


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте «Яндекс. Карты» города Кемерово



Заводский район - самый большой по населению внутригородской район города Кемерово. Находится на левом берегу реки Томи. Занимает юго-западную часть города. Включает в себя жилые районы (микрорайоны) Пионер и Ягуновский.

Застройка района преимущественно жилая и состоит из многоквартирных жилых домов и коттеджных посёлков.

Имеются отделы полиции "Заводский", "ФПК", "Южный" и "Ягуновский" УМВД России по г.Кемерово.

На территории района расположена больница ОАО «РЖД», несколько ТРЦ.

В районе находятся железнодорожный и автомобильный вокзалы города. Железная дорога. Аэропорт также относится к этому району. Проходит крупнейший проспект Кемерово. Район обладает всеми видами городского транспорта.

Основные предприятия, расположенные в районе:

- Кемеровский КХЗ
- Кемеровское ОАО «Азот»
- ПО «Химпром».

Рассматриваемый район местоположения объекта оценки можно охарактеризовать как район смешанной – производственно-складской, жилой, торгово-офисной застройки.

Плотность застройки в этом районе средняя, инфраструктура района развита.

Объект оценки расположен на окраине жилого квартала, в районе производственно-складского массива.

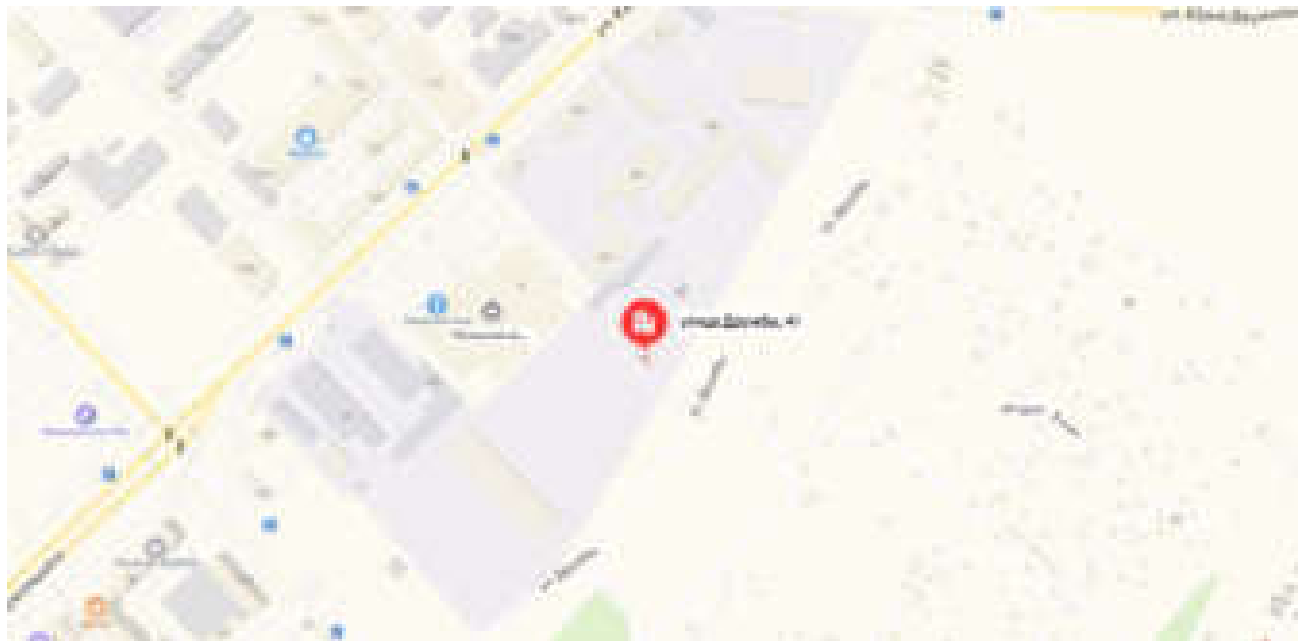


Рис. 2 Локальное местоположение объекта оценки на карте «Яндекс. Карты» города Кемерово

Все вышеперечисленные факторы месторасположения объекта оценки являются ценообразующими факторами, поскольку стоимость объекта оценки определяется, в значительной степени, местом расположения.



## 11. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 11.1. 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

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ и в регионе, в котором расположен объект оценки. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, что может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на рынке.

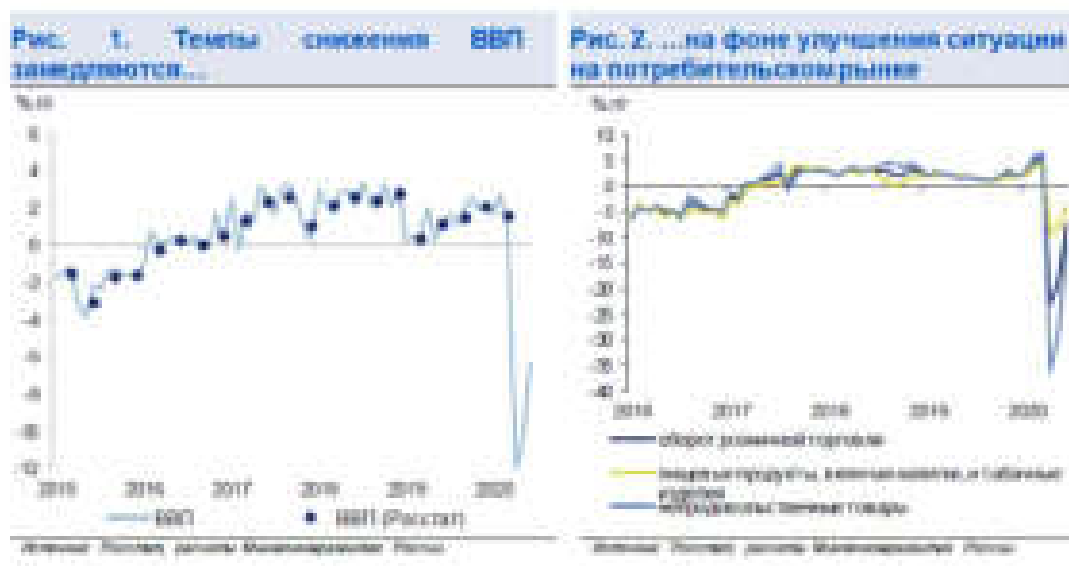
#### Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 2 квартал 2020 года<sup>3</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,71% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительными оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально-экономического развития.

«Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июль 2020 года»).



В секторе услуг восстановление происходит медленнее из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном

<sup>3</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717\\_1.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf)





месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно).

В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем **поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей** (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также **увеличение социальных выплат населению.**

**Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе.** Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.



**Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП.** В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участницами соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

**Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности.** В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел. после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не изменился в июне по сравнению с маем (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае).

**Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHunter о динамике вакансий:** падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае.

**В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила**



2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел.). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

**Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июне превысило 50%** (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, — это результат, в первую очередь, принятых мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Таблица 1. Показатели деловой активности

ИФ в кварт. период/предыдущий год	янв.20	февр.20	мар.20	апр.20	май20	2019
ВВП	-8,8	-8,4	-10,7	-12,0	1,8	1,8
Сельское хозяйство	3,1	3,3	3,3	3,1	4,8	4,0
Строительство	-1,7	-0,1	-4,1	-5,2	1,1	0,8
Розничная торговля	-10,8	-7,7	-19,2	-23,2	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-8,3	-8,3	-8,3	-8,8	-8,8	0,8
Промышленное производство	-8,8	-8,4	-9,8	-8,8	1,8	3,3
Добыча полезных ископаемых	-10,3	-14,2	-13,8	-3,2	0,8	3,8
добыча угля	-7,2	-3,8	-11,2	-8,8	-7,2	1,8
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,8	-14,3	-1,1	0,3	3,8
добыча металургического руд	-0,1	0,3	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-21,3	-21,4	-21,8	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	-7,8	-8,4	-7,2	-10,0	3,8	2,8
текстильная промышленность	2,4	4,8	0,4	3,2	0,5	3,4
текстильная промышленность	-10,8	1,1	-10,8	-23,1	1,4	-1,8
деревянная промышленность	-0,2	-3,1	-8,4	-7,1	-4,8	1,8
производство кокша и нефтепродуктов	-3,8	-7,4	-4,1	0,7	-4,8	-2,2
химическая промышленность	4,8	7,4	4,8	1,8	7,8	5,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-0,4	-0,2	-0,4	-13,7	0,8	4,2
металлургия	-0,7	-3,3	-7,8	-12,8	3,2	2,4
машиностроение	-24,7	-18,1	-20,7	-24,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-10,5	-10,8	-20,3	1,3	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,8	-4,8	-4,1	-1,8	-2,4	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,8	-8,8	-10,8	-11,4	-1,3	-4,8

### Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.



С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования. Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста.

Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля.

Темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

#### Сценарий прогноза социально-экономического развития

Показатель	2017	2018	2019	2024	2036
<b>Цены на нефть, марка «Юралс» (экспорт), доллар США за баррель</b>					
Ценовой	60,0	57,0	55,0	55,0	55,0
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
Ценовой	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>					
Ценовой	1,0	2,7	3,0	3,0	в 1,7 раз
<b>Новые вводы в основной капитал, %</b>					
Ценовой	3,0	6,4	6,1	3,0	в 0,7 раз
<b>Промышленность, %</b>					
Ценовой	1,0	3,0	3,0	3,0	в 1,7 раз
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
Ценовой	1,0	2,0	2,0	2,0	в 1,7 раз
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
Ценовой	0,0	2,0	2,0	2,0	в 1,0 раз
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
Ценовой	1,0	2,0	2,0	2,0	в 1,0 раз
<b>Валовой экспорт, млрд. долларов США</b>					
Ценовой	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
<b>Валовой импорт, млрд. долл. США</b>					
Ценовой	201,7	201,7	201,7	201,7	201,7

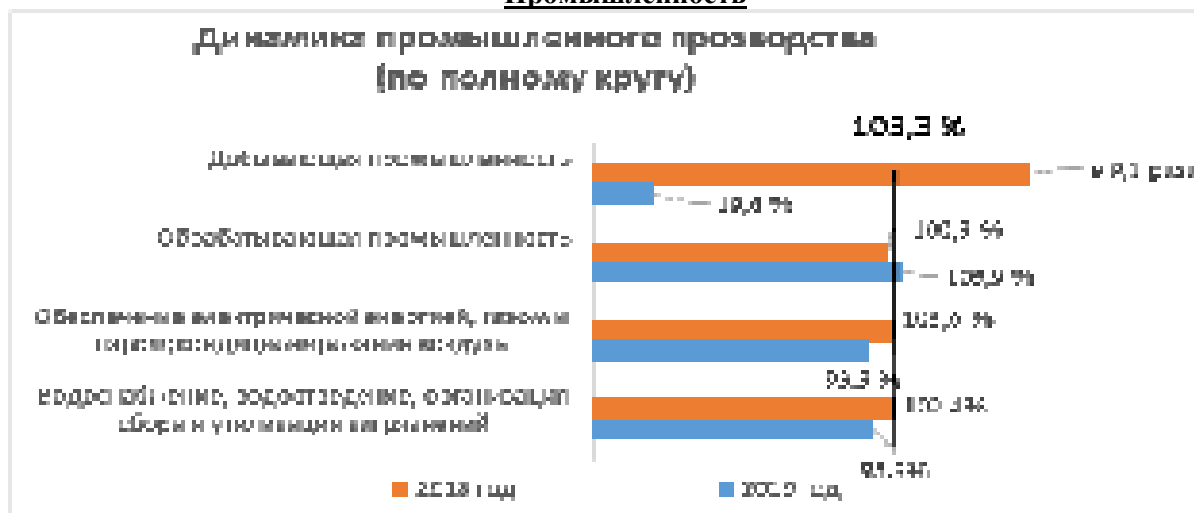
Источник: данные Минэкономразвития России



### Итоги социально-экономического развития городского округа Кемерово<sup>4</sup>

В 2019 году социально-экономическое развитие города Кемерово характеризовалось разнонаправленной динамикой. Несмотря на снижение ряда экономических показателей отмечен рост относительно 2018 года таких макроэкономических показателей как промышленное производство, инвестиции в основной капитал, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям, снижение уровня безработицы.

#### Промышленность



В целом, предприятиями города отмечен рост промышленного производства (на 3,3 % в сопоставимых ценах), что обусловлено увеличением объемов производства (на 5,9 %) в обрабатывающем производстве.

#### Строительство

Предприятиями города на 01.01.2020 выполнены строительные работы на сумму 32,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах больше уровня 2018 года на 12,2 %.

Объем введенного в эксплуатацию жилья составил 260,8 тыс. кв. метров, что составляет 102,0 % уровня 2018 года.

#### Инвестиции

Организациями города всех форм собственности за 2019 год направлено 56,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах на 26,2 % выше уровня 2018 года.

Объем инвестиций по крупным и средним предприятиям сложился на уровне 31,2 млрд. рублей (увеличение в сопоставимых ценах составило 40,5 %).

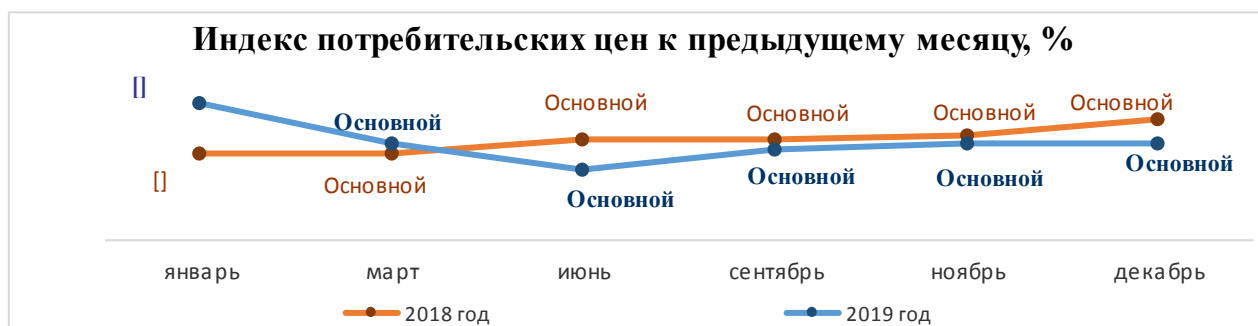
#### Потребительский рынок

На потребительском рынке города в 2019 году отмечено незначительное снижение оборота общественного питания на 0,3 % до 6,3 млрд. рублей и объема платных услуг населению на 2,0 % до 52,9 млрд. рублей. Также в связи с развитием рынка интернет-торговли, объем которой учитывается по месту нахождения головных организаций, на 1,5 % снизился оборот розничной торговли до 115,9 млрд. рублей.

<sup>4</sup> <https://kemerovo.ru/sfery-deyatelnosti/ekonomika/dokumenty/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-kemerovo/>



## Цены



Индекс потребительских цен в декабре 2019 года по отношению к предыдущему месяцу увеличился и составил 100,3 %, в том числе на продовольственные товары – 100,8 %, на непродовольственные товары – 100,0 %, на услуги - 99,9 %. С начала текущего года индекс потребительских цен составил 103,9 % (за 2018 год – 104,6 %).

### Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий за 2019 год составила 49 229,0 рублей и увеличилась к уровню 2018 года номинально на 9,5 %. Темп роста реальной заработной платы составил 105,4 %.

### Рынок труда

По итогам 2019 года уровень безработицы составил 0,9 % к трудоспособному населению, что ниже областного значения показателя (1,2 %).

**Нагрузка** незанятого населения на одну вакансию составила **0,3 человека**. На 01.01.2020 в государственное учреждение службы занятости за содействием в поиске подходящей работы обратились 3 098 человек, что на 20,7 % меньше, чем на конец 2018 года. Официально признаны безработными 2 811 человек. В течение 2019 года сняты с учета 8 732 человека, из них нашли работу – 51,3 %, приступили к профессиональному обучению – 11,7 %. По предложению службы занятости 25 безработным пенсия была оформлена досрочно.

## **11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков):

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения
- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик).

Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, оценщик пришел к заключению, что объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту рынка недвижимости торгово-офисного и производственно-складского назначения.



### **11.3. 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**

#### **Жилая недвижимость г. Кемерово**

Рынок недвижимости Кемерово и Кемеровской области – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развивается. Ежегодно в регионе вводится в эксплуатацию более 1 млн кв. м жилья.

Основной акцент в сфере жилищного строительства делается на комплексную застройку. В Кемерово, Новокузнецке, Прокопьевске, Юрге, Анжеро-Судженске сегодня возводят сразу несколько микрорайонов со всей социальной инфраструктурой. Другое приоритетное направление для Кемеровской области – малоэтажное строительство, его доля уже превысила 50% от общего объема вводимого жилья в регионе.

Особенность рынка недвижимости Кемеровской области – в его «двуцентричности». Большинство событий в сфере жилой и коммерческой недвижимости сосредоточены в двух крупных городах региона – Кемерово и Новокузнецке.

В области разработана программа строительства жилья и инфраструктуры (инженерной, коммерческой, социальной) на ближайшие 25 лет – с учетом прироста населения. Это позволяет региону участвовать в федеральных программах и проектах, привлекать дополнительные инвестиции.

Несмотря на высокие темпы строительства, спрос на *жилую* недвижимость в Кемерово и Кемеровской области по-прежнему не удовлетворен. Особенно востребованы недорогие, малогабаритные квартиры в новых домах. Средняя цена квадратного метра в новостройках Кемерово и Кемеровской области достигла 40 тыс. руб. Цены на вторичном рынке недвижимости держатся в пределах 43-45 тыс. руб. за 1 кв. м.

Жилье на вторичном рынке Новокузнецка, несмотря на рост цен, по сравнению с Кемерово гораздо доступнее.

В Кемеровской области работают несколько сотен агентств недвижимости, половина из которых сосредоточена в областном центре.

Рынок недвижимости региона оценивается специалистами как очень перспективный. Большое количество свободных площадок для застройки делает его привлекательным для инвесторов и, вероятно, приведет к увеличению объемов продаж квартир в Кемерово и Кемеровской области.

Особенность сегмента *загородной* недвижимости Кемерово и Кемеровской области – в комплексном освоении территорий. Сейчас малоэтажная застройка осуществляется на 30 площадках области. В областном центре на разных этапах строительства находятся несколько коттеджных поселков. Интересным проектом считается город-спутник «Лесная поляна», где уже проживают около четырех тысяч человек и имеется вся социальная инфраструктура.

Вокруг городов Кузбасса еще много неосвоенных земель, поэтому у загородного направления рынка недвижимости есть большой потенциал. К продаже предлагаются земельные участки с подрядом и коммуникациями, готовые дома и коттеджи. Активно развивается сегмент самостоятельного домостроения. Сегодня доля ИЖС в Кемерово в общем объеме нового жилья составляет больше 20% ежегодно.

#### **Коммерческая недвижимость г. Кемерово**

В последние годы рынок коммерческой недвижимости Кемерово и Кемеровской области демонстрирует стабильный рост. Особенно активно развивается торговая недвижимость. Обеспеченность населения площадью торговых объектов превышает норматив на 15%. При этом в Кузбассе ожидается выход на рынок 14 крупных торгово-развлекательных центров. В связи с климатическими особенностями региона (долгая морозная зима и короткое лето) ТРК становятся центрами социально-культурной жизни горожан.

Объем предложения в офисном сегменте рынка коммерческой недвижимости также продолжает расти. В Кемерово и Новокузнецке строятся крупные бизнес-центры с современной инфраструктурой. Неудовлетворенным остается спрос на небольшие офисные помещения с доступной арендной платой. Эта ниша коммерческой недвижимости в Кемеровской области в потенциале считается очень перспективной.

Поскольку падение потребительского потенциала коснулось и аренды (а также покупки), кроме офисных, также торговых площадей, то многие арендаторы и покупатели начали использовать





некогда торговые помещения в качестве офисных. Так практически вся новая застройка по пр. Притомский, ранее ориентированная на торговлю, превращается в офисную застройку. Стоимость аренды в таких помещениях «просела» с предполагаемых 700-800 рублей за кв.м. до 350-400 рублей (не включая размеры коммунальных платежей). В результате город Кемерово буквально наводнили офисные помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах.

Офисный рынок города на сегодняшний день представляет собой: старый офисных фонд (2-х и 3-х этажных офисных зданий), несколько офисных центров 2000-2015 годов постройки и огромное количество нежилых помещений в жилых домах.

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Средняя стоимость продажи объектов торгово-офисного назначения в районе расположения объекта оценки составляет 35 000 – 40 000 рублей, ставка аренды – 300 – 500 рублей.

Стоимость производственно – складской недвижимости находится в диапазоне 5 000 – 15 000 рублей, аренда 100-300 рублей, в зависимости от местоположения, материала стен зданий, обеспеченности коммуникациями.

#### **11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

##### **Торгово-офисная недвижимость**

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

##### **Уторговывание**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),  
Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, выполненное под редакцией Лейфера Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном





Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидки на торг при продаже лежат в диапазоне от 5,80% до 18,10%, в диапазоне от 4,80% до 15,40% при аренде (на активном рынке).

Класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,7%	8,2% - 14,7%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	8,8%	5,8% - 13,7%
3. Высококласовая торговая недвижимость	9,7%	5,8% - 13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1% - 18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,2%	5,1% - 11,2%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,6% - 12,0%
3. Высококласовая торговая недвижимость	8,4%	4,8% - 12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	8,7% - 15,4%

### **Местоположение**

На стоимость объекта недвижимости оказывает большое влияние фактор его местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, близость к федеральным трассам, развитость инфраструктуры района. Транспортная доступность определяет главную стоимостную характеристику объекта, учитывает удобство подъездных путей, время, затрачиваемое на доставку груза по городу, удаленность от федеральных трасс.

### **Общая площадь**

Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е.Яскевичем<sup>5</sup>.

### **Наличие коммуникаций**

Наличие коммуникаций – как на территории самого здания, так и по границе земельного участка, на котором он расположен, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, поскольку при отсутствии необходимых коммуникаций возникает необходимость их

<sup>5</sup> Статья «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости» общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», №3 (114) 2011 г., стр. 15-20. Статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» [Вестник оценщика [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)].



проведения для нормального функционирования объекта, что влечёт за собой финансовые и временные затраты.

#### **Состояние объекта**

На стоимость любого объекта недвижимости оказывает влияние его состояние – качество отделки и наличие либо отсутствие необходимости проведения ремонта. Чем хуже состояние объекта, тем ниже его стоимость. Величина корректировки, применяемой по данному фактору, рассчитывается в денежном выражении как величина стоимости необходимого ремонта.

Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при формировании стоимости для коммерческой недвижимости всех сегментов недвижимости: торговой, офисной, производственно-складской.

Но в каждом конкретном случае в зависимости от сегмента недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние или в больше, или в меньшей степени.

### **Основные ценообразующие факторы стоимости производственно-складской недвижимости**

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

#### **Уторговывание**

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, опубликованного в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород 2018 г., скидки на торг для цен производственно-складских объектов лежат в диапазоне от 6,6% до 29,2% в зависимости от активности рынка и функционального назначения недвижимости (см. выкопировки из справочника ниже)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	7,0%	16,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	10,0%	6,8%	15,0%
3. Объекты предназначенные для ледяного производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	16,0%	10,0%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	16,7%

#### **Местоположение**

На стоимость объекта недвижимости оказывает большое влияние фактор его местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, близость к федеральным трассам, развитость инфраструктуры района.

#### **Общая площадь**

Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.



### Материал стен

Фактор, оказывающий существенное влияние на стоимость как продажи, так и аренды помещений. Стоимость объекта меняется в среднем на 20-40% в зависимости от материала ограждающих конструкций.

### Коммуникации

Наличие коммуникаций – как на территории самого здания, так и по границе земельного участка, на котором он расположен, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, поскольку при отсутствии необходимых коммуникаций возникает необходимость их проведения для нормального функционирования объекта, что влечёт за собой финансовые и временные затраты.

### Состояние объекта

На стоимость любого объекта недвижимости оказывает влияние его состояние – качество отделки и наличие либо отсутствие необходимости проведения ремонта. Чем хуже состояние объекта, тем ниже его стоимость. Величина корректировки, применяемой по данному фактору, рассчитывается в денежном выражении как величина стоимости необходимого ремонта.

Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при формировании стоимости для коммерческой недвижимости.

Но в каждом конкретном случае в зависимости от сегмента недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние или в больше, или в меньшей степени.

Неуказанные прочие ценообразующие факторы, применяемые при расчетах рыночной стоимости, указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 11.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования

По результатам проведенного исследования в печатных изданиях и на специализированных сайтах о предложениях на продажу коммерческой недвижимости, объектов, расположенных в сопоставимых по местоположению с объектом оценки районах города, можно сделать следующие выводы:

- Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости торгово-офисного назначения выявил ряд объектов. Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделе 14.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу объектов в пересчете на 1 кв.м. площади нежилых зданий *торгово-офисного назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки* варьируется **от 30 до 55 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади и физического состояния.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу объектов в пересчете на 1 кв.м. площади нежилых зданий *производственно-складского назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки* варьируется **от 5 до 15 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади и физического состояния.
- Цена предложения недвижимости в ходе проведения переговоров между продавцом и потенциальным покупателем значительно снижается в сторону уменьшения.
- Стандартные скидки составляют от 3% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты.
- В связи с проведенным анализом, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости г. Кемерово можно считать активным рынком. Все дальнейшие расчеты проводились с учетом этого допущения (при применении корректирующих, справочных и финансовых коэффициентов).

## 12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально



продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная: оцениваемое помещение расположено внутри здания, принадлежащего разным собственникам, и поэтому собственник этого помещения ограничен в своих возможностях самостоятельно использовать свою долю в земельном участке. В связи с вышеизложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный, поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

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

*Юридическая допустимость:* рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства; целевого назначения объекта: рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, рассматриваем следующие виды использования:

1. жилое;
2. торгово-офисное;
3. производственно-складское;

При анализе наилучшего наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости и максимальной эффективности.

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

Количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.



Исходя из критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе, объекта оценки был сделан вывод о том, что рыночная стоимость для оцениваемого объекта недвижимости является максимальной при использовании его по текущему назначению.

### 13. Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке

Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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





В соответствии с п. 25 ФСО №7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

### **Выбор подходов и методов, используемых при оценке земельного участка**

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

#### **Методы сравнительного подхода**

##### **1. Метод сравнения продаж**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

##### **2. Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;



- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

### **3. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Методы доходного подхода**

#### **4. Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:





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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

#### **5. Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

#### **6. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор (отказ) того или иного подхода (метода) осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

### **Выбор подходов и методов, используемых при оценке земельного участка**

#### **Обоснование отказа от использования доходного подхода**

Метод капитализации земельной ренты не применим по следующим причинам:

На основании проведенного анализа рынка земельных участков было установлено, что рынок только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков под коммерческое использование в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При этом следует отметить, что в России, в т.ч. и в Кемеровской области, в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты.

Метод остатка и метод предполагаемого использования носят очень ограниченное применение, в основном используется в случае не возможности реализации оценки методами сравнительного подхода. Итоговая погрешность оценки по данным методам редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

Принимая во внимание отсутствие открытой и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также на основании п. 21 ФСО-1, Оценщик отказался от применения метода капитализации в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки.

#### **Обоснование отказа от применения затратного подхода**

При оценке земельных участков напрямую затратный подход не применяется.

Согласно п. 23 ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Возможно лишь косвенное использование отдельных элементов затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в рамках метода остатка (метода доходного подход), метода выделения (метода сравнительного подхода).

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик вынужден отказаться от применения методов затратного подхода по причине отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же по причине отсутствия достоверной информации для расчета стоимости в рамках метода остатка (метода доходного подход), метода выделения (метода сравнительного подхода).



### **Обоснование применения сравнительного подхода (метода сравнения продаж)**

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков выделяют три метода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

При оценке рыночной стоимости земельного участка предпочтительным подходом к оценке является сравнительный подход (метод сравнения продаж), основанный на анализе рынка земельных участков на основании цен предложения (спроса) с указанием основных ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость земельного участка

Метод сравнения продаж наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Метод выделения, метод распределения к оценке рассматриваемого участка не применимы по следующим причинам:

- отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

### **Выбор подходов и методов, используемых при оценке здания**

При оценке объектов недвижимости выделяют следующие основные методы в рамках каждого из подходов:

- **Затратный подход:**

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

*Метод сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

*Индексный метод* заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

В связи с тем, что оцениваемый объект являются встроенными помещениями, применение затратного подхода является не целесообразным и дает большую погрешность в расчетах – не соблюдается основной принцип затратного подхода (принцип замещения).



Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик не счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

- **Сравнительный подход:**

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).
- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта оценки.

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода была произведена в рамках метода сравнения продаж.

- **Доходный подход:**

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
  - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
  - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:
  - будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
  - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
  - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

#### 14. Оценка земельного участка сравнительным подходом

Оценка земельного участка, входящего в состав объекта оценки была произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В данной работе мы вынуждены отказаться от использования методов доходного подхода. Этот вывод сделан на основании исследования рынка земельных участков. Исследование показало, что на дату оценки рынок земельных участков только



начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

### Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.



Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

В приложении №1 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.





Таблица 14.1

Описание аналогов земельного участка<sup>6</sup>

Характеристика	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Наименование объекта аналога	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Карболитовская	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. 1-я Стахановская улица, 6	Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, ул. Терешковой
Местоположение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Отчуждаемое право	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000	10 200	17 900
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Производственно-складская, административно-бытовая застройка	Производственно-складская, административно-бытовая застройка	Производственно-складская, административно-бытовая застройка
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения земельного участка, руб.	4 000 000	9 450 000	12 000 000
Цена предложения земельного участка, руб. за 1 кв.м.	<b>800</b>	<b>926</b>	<b>670</b>
Предложение/Спрос	Публичное предложение	Публичное предложение	Публичное предложение
Дата предложения (продажи)	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Источник информации	Контактный тел.: 8-902-983-20-15 <a href="https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_1253737278">https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniy_a_1253737278</a>	Контактный тел.: 8-905-900-70-01 <a href="https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznacheniy_a_1698540889">https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznacheniy_a_1698540889</a>	Контактный тел.: 8-800-550-35-25 <a href="https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.79_ga_promnaznacheniy_a_1109897722">https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.79_ga_promnaznacheniy_a_1109897722</a>

<sup>6</sup> Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.





### Обоснование выбора единицы сравнения.

Выделяют следующие единицы сравнения<sup>7</sup>

Для земельного участка без улучшений:

- Цена за единицу площади:
  - квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
  - «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
  - гектар – для с/х и лесных угодий
- Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
- Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- Цена за единицу объема строения
- Цена за квартиру или комнату
- Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.—М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.—231 с.:ил., табл, граф.

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

<sup>7</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



### **Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения**

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### **Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

#### **Определение и расчет корректировок**

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, были рассмотрены следующие элементы сравнения.

#### **1. Права на недвижимость**

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объекта оценки и аналогов сопоставим, корректировка отсутствует.

#### **2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

#### **3. Корректировка на условия продажи**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок нет. Корректировка отсутствует.

#### **4. Корректировка на предложение**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных



сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Корректировка на торг была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Класс объектов	Активный рынок	
	Средний	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	11,0%	7,3% - 16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3% - 14,0%
3. Земельные участки для складского назначения	10,4%	10,3% - 10,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	7,0% - 15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	6,3% - 12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1% - 18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0% - 16,2%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка земельных участков, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку, при этом учитывались: общая площадь, местоположение и степень ликвидности объекта. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 14%, как наиболее вероятное значение корректировки. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

#### **5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Корректировка по данному фактору не проводилась. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки и используются для оценки.

#### **6. Местоположение и коммерческая привлекательность**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Корректировка отсутствует. Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

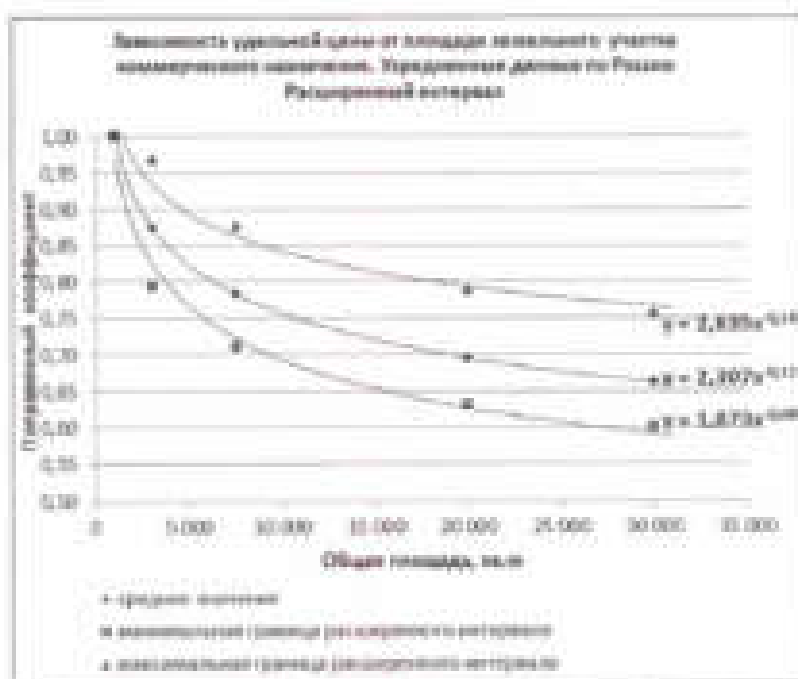
#### **7. Корректировка на площадь земельного участка.**



Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. *Фактор масштаба* учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиками была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка на была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета использовано среднее значение зависимости.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = \left( \frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

$K_{П}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{ОО}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

Таблица 14.2

Расчет корректировки на площадь



Наименование объекта	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент корректировки (К <sub>п</sub> )	Корректирующий коэффициент на площадь
Оцениваемый земельный участок	4 112,00	0,843	
Объект-аналог №1	5 000	0,823	1,024
Объект-аналог №2	10 200	0,755	1,116
Объект-аналог №3	17 900	0,705	1,195

### 8. Корректировка на назначение

Корректировка применяется в случае, если подобранные аналоги имеют назначение, отличное от оцениваемого участка. В данном случае корректировка отсутствует.

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

**Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов** дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в следующей таблице.



Таблица 14.3

## Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади аналога, руб.		800	926	670
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, условия продажи и финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		800	926	670
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		800	926	670
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		800	926	670
Снижение цены в ходе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на предложение		0,88	0,88	0,88
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		705	816	591
Дата предложение	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		705	816	591
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Карболитовская	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. 1-я Стахановская улица, 6	Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, ул. Терешковой
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		705	816	591
Площадь земельного участка	4 112,0	5 000	10 200	17 900
Корректировка на площадь земельного участка		1,02	1,12	1,20



## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		722	911	706
Назначение	Для размещения промышленных и административно-бытовых объектов	Производственно-складская, административно-бытовая застройка	Производственно-складская, административно-бытовая застройка	Производственно-складская, административно-бытовая застройка
Корректировка на площадь земельного участка		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		722	911	706
Весовой коэффициент		1	1	1
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади, руб.		779		
Общая площадь, кв.м		4 112,0		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>3 205 169</b>		





## 15. Оценка зданий сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

В рамках сравнительного подхода выделяют два метода:

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).
- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

В данном отчете, учитывая назначение и цели оценки, а также количество и качество имеющейся информации, Оценщик счел возможным применение метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;



- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

### **Подбор объектов-аналогов торгово-офисного назначения**

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов было выбрано 4 объекта недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

В приложении №1 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Перечень аналогов торгово-офисного назначения и их характеристика представлена в таблице 15.1 к настоящему отчету.



Таблица 15.1

Описание аналогов торгово-офисного назначения<sup>8</sup>

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Школьный	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Автозаводская, 12	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Каменская	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Дружбы, 3а
Описание	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
Общая площадь, кв.м.	335,00	1 275,00	1 373,00	992,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	700	7 200	885	-
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Улучшенный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость (цена) предложения, руб. с НДС	14 500 000	45 000 000	49 500 000	41 200 000
Стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	43 284	35 294	36 052	41 532
Тип предложения	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	Контактный телефон: 8-952-170-20-96	Контактный телефон: 8-903-940-86-14	Контактный телефон: 8-983-220-30-58	Контактный телефон: 8-995-609-18-29
	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_335_m_1783357473">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_335_m_1783357473</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1275_m_na_uchastke_72_sot_zemli_1809152242">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1275_m_na_uchastke_72_sot_zemli_1809152242</a>	<a href="https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/213587718/">https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/213587718/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_992_m_1837991382">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_992_m_1837991382</a>

<sup>8</sup> Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.



## Определение элементов сравнения и расчет корректировок

### 1. Права собственности на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объекта оценки и аналогов сопоставим, корректировка отсутствует.

### 2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка отсутствует.

### 3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка отсутствует.

### 4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты (свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости)	10,3%	6,2% - 14,5%
2. Высокотомные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	6,8% - 12,7%
3. Высокотомная торговая недвижимость	9,7%	6,8% - 12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,7%	8,5% - 18,3%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для коммерческой недвижимости, при этом учитывались: общая площадь, местоположение, степень ликвидности объекта, а так же нестабильная экономическая ситуация на дату проведения оценки. Таким образом, размер корректировки на торг для оцениваемого объекта принят в размере 14,5%, как наиболее вероятное значение корректировки из расширенного интервала, учитывая текущую экономическую ситуацию. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.



### 5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

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

### 6. Местоположение и коммерческая привлекательность

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Объект оценки имеет менее выгодное местоположение, чем аналоги по уровню коммерческой привлекательности, пешеходной проходимости и уровню покупательского спроса.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельный индекс</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,64	0,58	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,68	0,82

Корректировка к ценам аналогов №№3,4 составила -14%, согласно матрице коэффициентов. Использовано соотношение между группами V (объект оценки) и IV (аналоги)

Цены		Аналоги					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,05	1,15	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,08	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,88	1,04	0,88
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

### 7. Тип объекта



Рынок коммерческой недвижимости г. Кемерово, хоть и достаточно развит, все же не позволяет подобрать достаточное количество аналогов, максимально схожих по всем факторам. Так, в качестве аналога подобраны объекты, представляющие собой встроенные помещения.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

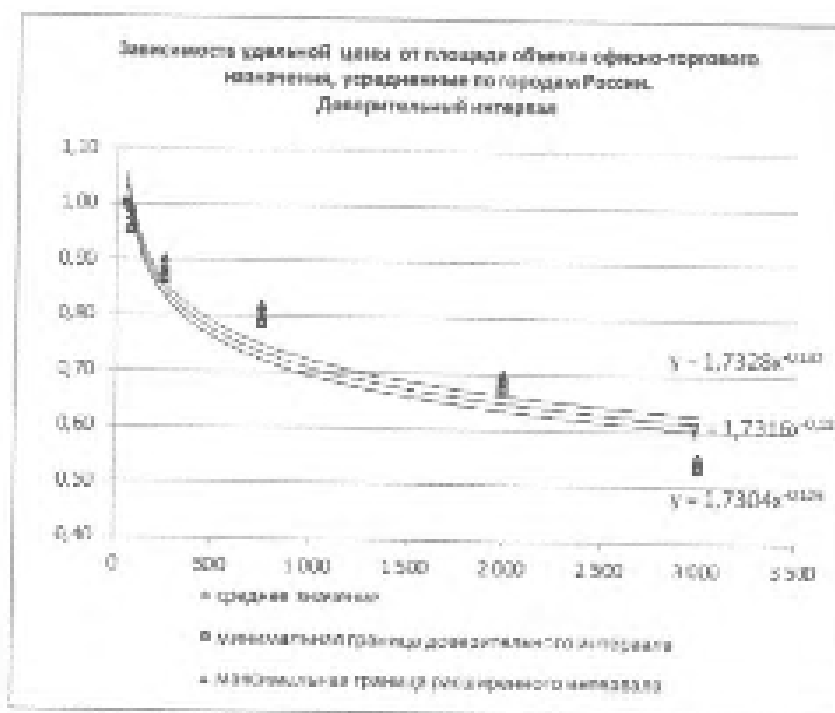
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Повышающая корректировка к цене объекта №4 определена на уровне 12,4% ( $1/0,89=1,12$ ).

#### 8. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.



Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости<sup>9</sup>:

$$OC = 1,7316 * x^{(-0,129)}$$

где:

OC – относительная рыночная стоимость;

x – общая площадь,

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC<sub>оц.</sub> – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC<sub>ан.</sub> – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

### 9. Физические характеристики

Физические характеристики определяют полезность и стоимость самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Физическое состояние основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и покрытия, прочие работы).

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Вид внутренней отделки (полы, проемы, отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства).

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Элементы сравнения		Влияние			
		Без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "класс"
Вид отделки	Без отделки	1	0,80	0,70	0,60
	требуется косметический ремонт	1,20	1	0,80	0,70
	среднее состояние	1,20	1,10	1	0,80
	отделка "класс"	1,20	1,10	1,20	1

Понижающая корректировка к цене аналога №3 определена на уровне 19%.

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

**Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов** дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

<sup>9</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника, стр. 135.





Весы к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Из стоимости объекта вычитается стоимость земельного участка, приходящегося на здание. Площадь приходящаяся на здание, определена пропорционально площади застройки здания, относительно общей площади застройки.



Таблица 15.6

## Расчет рыночной стоимости здания, входящего в состав объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость (цена) предложения, руб.	-	43 284	35 294	36 052	41 532
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	43 284	35 294	36 052	41 532
<b>Финансовые условия</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	43 284	35 294	36 052	41 532
<b>Условия продажи</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	43 284	35 294	36 052	41 532
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб.	-	37 007	30 176	30 825	35 510
<b>Дата продажи / Дата выставления на торги</b>	Сентябрь 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	37 007	30 176	30 825	35 510
<b>Местоположение и коммерческая привлекательность</b>	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Школьный	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Автозаводская, 12	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Каменская	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Дружбы, 3а
Особенности локального местоположения	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено внутри жилого квартала	Расположено внутри жилого квартала
Корректировка, %	-	0,0	0,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб.	-	37 007	30 176	26 509	30 539
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Встроенное помещение
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	12,4
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	37 007	30 176	26 509	34 325
<b>Общая площадь объекта недвижимости, м<sup>2</sup></b>	781,70	335,00	1 275,00	1 373,00	992,00
Корректировка, %	-	-10,4	6,5	7,5	3,1
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	33 176	32 142	28 507	35 397
<b>Физическое состояние основных</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>конструктивных элементов здания</b>					
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	33 176	32 142	28 507	35 397
<b>Вид и состояние внутренней отделки</b>	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Улучшенный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>	-	0,0	0,0	-19,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	33 176	32 142	23 091	35 397
<b>Вес</b>	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>	-	30 951			
Общая площадь объекта недвижимости, м <sup>2</sup>	-	781,70			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	-	24 194 710			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		809 604			
<b>Рыночная стоимость здания, руб.</b>		<b>23 385 106</b>			



### Подбор объектов-аналогов производственно-складского назначения

Перечень аналогов производственно-складского назначения и их характеристика представлена в таблице 15.7 к настоящему отчету.

Таблица 15.7

#### Описание аналогов производственно-складского назначения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, Кузнецкий пр-т	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, ул. Мичурина	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, ул. Мичурина
Описание	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Общая площадь, кв.м.	2 290,00	1 700,00	624,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 001	10 000	4 000
Назначение (сегмент рынка)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Материал стен здания в котором расположено помещение	Металлические	Панельные	Панельные
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид и состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость (цена) предложения, руб. с НДС	11 600 000	16 000 000	7 000 000
Стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	5 066	9 412	11 218
Тип предложения	Продажа	Продажа	Продажа
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Источник информации	Контактный телефон: 8-999-430-47-65	Контактный телефон: 8-913-430-53-21	Контактный телефон: 8-913-430-53-21
	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2004590771">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2004590771</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1954469605">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1954469605</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_624_m_1954302478">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_624_m_1954302478</a>

### Определение элементов сравнения и расчет корректировок

#### 1.Права собственности на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.



Правовой статус объекта оценки и аналогов сопоставим, корректировка отсутствует.

## 2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка отсутствует.

## 3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка отсутствует.

## 4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород 2018 г. (см. выкопировки из справочника ниже).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

Учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для коммерческой недвижимости, при этом учитывались: общая площадь, местоположение, степень ликвидности объекта, а так же нестабильная экономическая ситуация на дату проведения оценки. Таким образом, размер корректировки на торг для оцениваемого объекта принят в размере 9,3%, как



наиболее вероятное значение корректировки из расширенного интервала, учитывая текущую экономическую ситуацию. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

#### 5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

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

#### 6. Местоположение и коммерческая привлекательность

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Объект оценки имеет менее выгодное местоположение, чем аналоги по уровню коммерческой Местоположение объектов сопоставимо, корректировка отсутствует.

#### 7. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Корректировка определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород 2018 г. (см. выкопировки из справочника ниже).

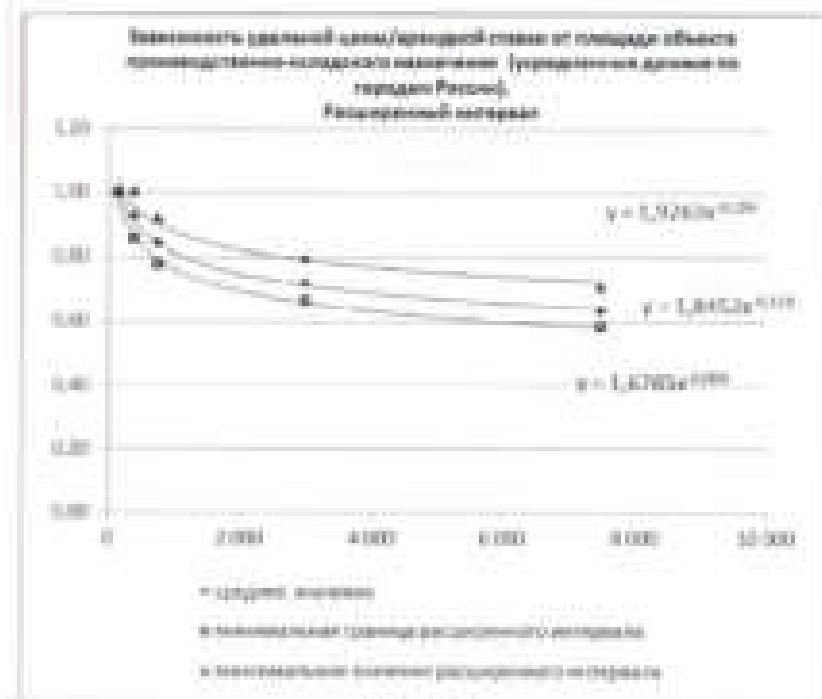


Рис. 60<sup>20</sup>



Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости<sup>10</sup>:

$$OC = 1,8452 * x^{(-0,119)}$$

где:

OC – относительная рыночная стоимость;

x – общая площадь,

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC<sub>оц.</sub> – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC<sub>ан.</sub> – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

### 8. Физические характеристики

Физические характеристики определяют полезность и стоимость самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Физическое состояние основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и покрытия, прочие работы).

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

#### Коммуникации

Наличие коммуникаций – как на территории самого здания, так и по границе земельного участка, на котором он расположен, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, поскольку при отсутствии необходимых коммуникаций возникает необходимость их проведения для нормального функционирования объекта, что влечёт за собой финансовые и временные затраты.

Корректировка определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород 2018 г. (см. выкопировки из справочника ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,68	0,83

#### Материал стен

Фактор, оказывающий существенное влияние на стоимость как продажи, так и аренды помещений. Стоимость объекта меняется в среднем на 15-60% в зависимости от материала ограждающих конструкций. Понижающая корректировка на материал стен для здания с

<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника, стр. 135.





металлическими стенами определена на уровне 30%. Повышающая корректировка определена на уровне 40%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,69

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

**Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов** дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Из стоимости объекта вычитается стоимость земельного участка, приходящегося на здание. Площадь приходящаяся на здание, определена пропорционально площади застройки здания, относительно общей площади застройки.



Таблица 15.8

Расчет рыночной стоимости здания, общей площадью 476,60 кв.м., входящего в состав объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость (цена) предложения, руб.	-	5 066	9 412	11 218
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
<b>Финансовые условия</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
<b>Условия продажи</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
<b>Дата продажи / Дата выставления на торги</b>	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
<b>Местоположение и коммерческая привлекательность</b>	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово,	Кемеровская область, г. Кемерово,	Кемеровская область, г. Кемерово,
Особенности локального местоположения	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
<b>Общая площадь объекта недвижимости, м2</b>	476,60	2 290,00	1 700,00	624,00
Корректировка, %	-	20,5	16,3	3,3
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	5 404	9 690	10 251
<b>Физическое состояние основных конструктивных элементов здания</b>	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0



## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	5 404	9 690	10 251
<b>Наличие отопления</b>	<b>Отсутствует</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>
Корректировка, %	-	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	4 107	7 365	7 791
<b>Материал стен</b>	Металлические	Металлические	Панельные	Панельные
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>	-	0,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	4 107	5 155	5 454
<b>Вес</b>	-	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>	-	4 905		
Общая площадь объекта недвижимости, м <sup>2</sup>	-	476,60		
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	-	2 337 842		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	1 480 838		
<b>Рыночная стоимость здания, руб.</b>	-	<b>857 004</b>		

Таблица 15.9



## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки

## Расчет рыночной стоимости здания, общей площадью 294,40 кв.м., входящего в состав объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость (цена) предложения, руб.	-	5 066	9 412	11 218
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 066	9 412	11 218
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
Дата продажи / Дата выставления на торги	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
Местоположение и коммерческая привлекательность	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, Кузнецкий пр-т	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, ул. Мичурина	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский р-н, ул. Мичурина
Особенности локального местоположения	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала	Расположено на окраине жилого квартала
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	4 483	8 329	9 928
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2	-	4 483	8 329	9 928
Общая площадь объекта недвижимости, м2	294,40	2 290,00	1 700,00	624,00
Корректировка, %	-	27,6	23,2	9,4
Скорректированная цена, руб./м2	-	5 722	10 262	10 856
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0



## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./м2	-	5 722	10 262	10 856
Наличие отопления	Отсутствует	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена, руб./м2	-	4 349	7 799	8 251
Материал стен	Кирпичные	Металлические	Панельные	Панельные
Корректировка, руб./м2	-	40,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2	-	6 089	7 799	8 251
Вес	-	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./м2	-	7 380		
Общая площадь объекта недвижимости, м2	-	294,40		
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	-	2 172 535		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	914 727		
<b>Рыночная стоимость здания, руб.</b>	-	<b>1 257 808</b>		



## 16. Оценка здания доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

В рамках данного подхода выделяют следующие методы:

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
  - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
  - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:
  - будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
  - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
  - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

В настоящем Отчете оценка объекта оценки в рамках доходного подхода была произведена в рамках метода капитализации прибыли.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости объекта был применен метод прямой капитализации. При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости. Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта ( $V$ ) по формуле:

$$V = ЧОД / R ,$$

где:

$ЧОД$  – годовой чистый операционный доход;

$R$  – общий коэффициент капитализации.

### Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода производится в несколько этапов:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД). Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости за год. ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S * Ca * 12,$$

где:

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.

$Ca$  – арендная ставка за 1 кв. м.

Площадь, сдаваемая в аренду, была определена как общая площадь объекта оценки.

В качестве арендной ставки за 1 кв.м. площади объекта оценщиком была принята рыночная ставка арендной платы.



В настоящем отчете в качестве арендной ставки была принята рыночная ставка аренды для аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

В настоящем отчете оценщиками было проведено исследование рынка, цель которого - установить арендные ставки для коммерческих помещений данного класса (типа), которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемым объектом. Данное исследование включало интервью с несколькими владельцами, риэлторами, агентами по аренде и девелоперами.

В основу сопоставимости при выборе объектов в качестве аналогов для расчета базовой арендной платы было принято:

1. наилучшее и наиболее эффективное использование;
2. местоположение;
3. физическое состояние объекта;
4. общая площадь объекта;
5. условия аренды (объект может быть сдан в аренду одному арендатору на долгосрочный период).
6. расположение на этаже.

В настоящем отчете в качестве арендной ставки была принята рыночная ставка аренды для аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

#### Определение рыночной обоснованной ставки арендной платы за административное здание сравнительным подходом методом сравнительного анализа

Базовая арендная плата за 1 кв.м. недвижимости была рассчитана как средний доход от сдачи в аренду объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки на условиях, сложившихся на рынке недвижимости.

Таблица 16.1

Описание аналогов торгово-офисного назначения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Базовая	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, пр-т Советский	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Кларты Цеткин
Описание	Нежилое помещение расположенное на 1,2 этаже многоквартирного здания	Нежилое помещение расположенное на 1 этаже многоквартирного здания	Нежилое помещение расположенное на 1,2,3 этажах многоквартирного здания
Общая площадь, кв.м.	300,00	350,00	12-920
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Возможные варианты использования	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние объекта	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Качество передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Арендная плата/ставка аренды, руб. (с НДС)	119 000	155 000	-
Арендная плата/ставка аренды, руб. /кв.м. (с НДС)	397	443	450
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки





Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации	Контактный телефон: 8-950-265-34-87	Контактный телефон: 8-906-976-27-15	Контактный телефон: 8-923-607-02-02
	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1198337802">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1198337802</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_350_m_1_etazh_1580315259">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_350_m_1_etazh_1580315259</a>	<a href="https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/208554325/">https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/208554325/</a>

### Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственностью, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,3%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	8,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	6,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,3%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований. Корректировка принята на уровне 9,2%, как среднее значение для данного объекта. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

Методика внесения прочих корректировок аналогична вышеприведенной в разделе 15.

Таблица 16.2

### Расчет рыночной ставки арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	397	443	450



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Объем передаваемых прав на здание</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	397	443	450
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	397	443	450
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	397	443	450
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,2	-9,2	-9,2
Скорректированная цена, руб.	-	360	402	409
<i>Дата продажи / Дата выставления на торги</i>	Сентябрь 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	360	402	409
<i>Местоположение и коммерческая привлекательность</i>	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Базовая	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, пр-т Советский	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Клары Цеткин
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		360	402	409
<i>Общая площадь объекта недвижимости, м<sup>2</sup></i>	781,70	300,00	350,00	12-920
Корректировка, %		-11,6	-9,8	0,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		318	363	409
<i>Состояние объекта</i>	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		318	363	409
Вес	-	1,00	1,00	1,00
<b>Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./м<sup>2</sup></b>	-	<b>360</b>		

**Определение рыночной обоснованной ставки арендной платы складские здания сравнительным подходом методом сравнительного анализа**

Таблица 16.3

Описание аналогов производственно-складского назначения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Бийская	Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, ул. Терешковой	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Ульяны Громовой
Общая площадь, кв.м.	144,00	171,00	190,00
Назначение (сегмент)	Производственно-	Производственно-	Производственно-



Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
рынка)	складское	складское	складское
Возможные варианты использования	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Холодный	Холодный	Отапливаемый
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Арендная плата/ставка аренды, руб. (с НДС)	-	25 650	35 000
Арендная плата/ставка аренды, руб./кв.м (с НДС)	139	150	184
Дата предложения	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Источник информации	Контактный телефон: 8-903-941-26-38	Контактный телефон: 8-3842-33-38-88	Контактный телефон: 8-923-485-75-50
	<a href="https://www.avito.ru/ke-merovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_neotaplivaemoe_pomeschenie_144_m_718210963">https://www.avito.ru/ke-merovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_neotaplivaemoe_pomeschenie_144_m_718210963</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/neotaplivaemyy_sklad_171_m2_1489896986">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/neotaplivaemyy_sklad_171_m2_1489896986</a>	<a href="https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_pod_sklad_servis_2008918498">https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_pod_sklad_servis_2008918498</a>

### Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственностью, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород 2018 г. (см. выкопировки из справочника ниже).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,6%



В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований. Корректировка принята на уровне 9,3%, как среднее значение для данного объекта. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

Методика внесения прочих корректировок аналогична вышеприведенной в разделе 15.

Таблица 16.4

## Расчет рыночной ставки арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	139	150	184
Объем передаваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная цена, руб.	-	126	136	167
Дата продажи / Дата выставления на торги	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	126	136	167
Местоположение и коммерческая привлекательность	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Бийская	Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, ул. Терешковой	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Ульяны Громовой
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		126	136	167
Общая площадь объекта недвижимости, м <sup>2</sup>	294,40	144,00	171,00	190,00
Корректировка, %		-8,2	-6,3	-5,1
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		116	128	159
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		116	128	159
Наличие отопления	Холодный	Холодный	Холодный	Все коммуникации
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>		0	0	-24
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		116	128	135
Вес	-	1,00	1,00	1,00
<b>Средневзвешенное значение скорректированной</b>	-		<b>130</b>	



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./м<sup>2</sup></b>				

Таблица 16.5

## Расчет рыночной ставки арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	139	150	184
<i>Объем передаваемых прав на здание</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	139	150	184
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная цена, руб.	-	126	136	167
<i>Дата продажи / Дата выставления на торги</i>	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>	-	126	136	167
<i>Местоположение и коммерческая привлекательность</i>	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Бийская	Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, ул. Терешковой	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Ульяны Громовой
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		126	136	167
<i>Общая площадь объекта недвижимости, м<sup>2</sup></i>	476,60	144,00	171,00	190,00
Корректировка, %		-13,3	-11,5	-10,4
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		109	120	150
<i>Материал стен</i>	Металлические	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		87	96	120
<i>Наличие отопления</i>	Холодный	Холодный	Холодный	Отапливаемый
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>		0	0	-24
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		87	96	96
Вес	-	1,00	1,00	1,00
<b>Средневзвешенное значение</b>	-		<b>90</b>	



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./м<sup>2</sup></b>				

**2. Оценка действительного валового дохода (ДВД)** – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей ( $K_n$ ) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД \times K_n + \text{Прочие доходы},$$

На рынке коммерческой недвижимости потери в эксплуатации имущества обусловлены только возможной сменой арендаторов, потери при сборе и задержке арендных платежей отсутствуют.

Прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости понимаются доходы, не включаемые в арендную, например, доход от сдачи автомобильной стоянки в аренду и т.п.

В настоящем отчете источники прочих доходов отсутствуют.

**Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы**, которые определяются на основе анализа ретроспективной информации по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

На основании анализа средний срок сдачи объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому, равен 3 годам, поиск нового клиента в среднем составляет 3-6 месяцев, для расчетов срок принимается в размере 6 месяцев. Коэффициент заполняемости определяется по формуле:

$$K_{\text{зап}} = T_{\text{сд}} / T_n$$

где:

$K_{\text{зап}}$  - коэффициент заполняемости;

$T_{\text{сд}}$  - чистое время занятости помещения;

$T_n$  - горизонт расчета.

Тогда:

$$K_{\text{зап}} = (12 * 3 - 6) / (12 * 3) = 0,90.$$

**3. Оценка операционных расходов.** Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К *постоянным* расходам относят расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта. Обычно, это налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся улучшений, продолжительности срока их полезной службы и процентов, начисляемых на аккумулируемых на счете.



Величина операционных расходов принята в размере **17,9% от ПВД (как среднее значение из расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости)** на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,5%	12,4%	25,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Величина операционных расходов принята в размере **15,3% от ПВД (как среднее значение из расширенного интервала для универсальных производственно-складских объектов)** на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	15,0%	9,9%	21,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,0%	10,0%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,5%	20,7%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,0%	21,0%

**4. Оценка чистого операционного дохода** определяется как разница между действительным валовым доходом объекта собственности и операционными расходами, необходимыми для поддержания требуемого уровня доходов.

#### Определение ставки капитализации

**Величина ставки капитализации** принята в размере **11,50%** (как наиболее вероятное значение текущей доходности недвижимости офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:





Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок	
	Средний	Расширенный интервал
1. Сферно-торговые объекты складского назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	7,0% - 15,4%
2. Производственные объекты (Офисы классов А, Б)	11,3%	7,8% - 14,8%
3. Производственные торговые объекты недвижимости	12,1%	8,9% - 16,0%

Величина ставки капитализации принята в размере **15,40%** (как наиболее вероятное значение текущей доходности недвижимости производственно-складских объектов для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:

Класс объектов	Активный рынок	
	Средний	Расширенный интервал
1. Производственно-складские объекты	11,6%	7,0% - 15,4%
2. Производственно-складские объекты	11,6%	7,0% - 15,4%
3. Объекты, предназначенные для производства	11,7%	7,4% - 16,0%
4. Специализированные объекты недвижимости	10,9%	7,0% - 14,8%
5. Объекты производственного назначения	12,1%	8,2% - 16,0%

### Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода представлен в таблице 16.6

Таблица 16.6

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Здание административно-офисное	Здание склада металлического	Здание склада кирпичного
Базовая арендная ставка за 1 кв.м общей площади, руб.	360	90	130
Площадь помещения, учитываемая при расчете ПВД, кв.м.	781,70	476,60	294,40
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб.	3 376 944	514 728	459 264
Корректировка на недополученные арендные платежи	0,833	0,833	0,833
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	2 814 120	428 940	382 720
Операционные расходы, руб.	604 473	78 753	70 267
ЧОД	2 209 647	350 187	312 453
Ставка капитализации	11,60%	15,40%	15,40%
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	19 048 681	2 273 939	2 028 913
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	809 604	1 480 838	914 727
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>18 239 078</b>	<b>793 101</b>	<b>1 114 186</b>



## 17. Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

$C$  – итоговая величина стоимости объекта;

$C_1$  – результат оценки затратным подходом;

$C_2$  – результат оценки сравнительным подходом;

$C_3$  – результат оценки доходным подходом;

$K_1, K_2, K_3$  – соответствующие весовые коэффициенты ( $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ ).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Например, в ситуации пустующих площадей и преобладания предложения над спросом затратный ориентир обычно превышает цены реальных сделок по той причине, что субъекты рынка стремятся снизить сроки экспозиции за счет снижения цен.

Следует также отметить, что затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового имущества, для целей налогообложения или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования. Кроме того, затратный подход в оценке имущества не показывает рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

С другой стороны, доходный ориентир, как и вся оценка, опирается на принцип наиболее эффективного использования в том, что касается учета вакансий, назначения ставок, минимизации затрат. Однако доходный подход более консервативен, обоснование каких-либо скидок в этом подходе представляет определенную проблему и, в связи с этим, на слаборазвитом рынке доходный подход также может давать ориентир, отличающийся от сравнительного результата.

Сравнительный ориентир отражает мнение участников рынка, а это мнение в целом может быть существенно более подвижно, чем предписывается общей экономической оценкой нормы доходности и рисков.

Иными словами, в доходном подходе мы получаем в лучшем случае мнение о том, какова объективная экономическая ситуация с объектом оценки. Тогда как в сравнительном подходе мы видим, что об этой объективной ситуации думают реальные субъекты рынка, ограниченные в своем поведении не только экономической ситуацией, но и психологией сделок.

Это не означает, что какой-то из этих взглядов не верен, но это означает наличие на рынке дисперсии взглядов на объект оценки.

Необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, в связи с этим именно сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился сравнительным и доходным подходом. Принимая во внимание выше изложенное, а также анализируя преимущества и недостатки каждого из подходов, характер используемой информации при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости, результатам сравнительного подхода присвоен весовой коэффициент – 0,50, результатам доходного подхода – 0,50

Результаты оценки сведены в таблице 17.1.

Таблица 17.1



## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	23 385 106	18 239 078	20 810 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	857 004	793 101	830 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	1 257 808	1 114 186	1 190 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	Не применялся	3 205 169	Не применялся	3 205 169

## 18. Заключение об оценке

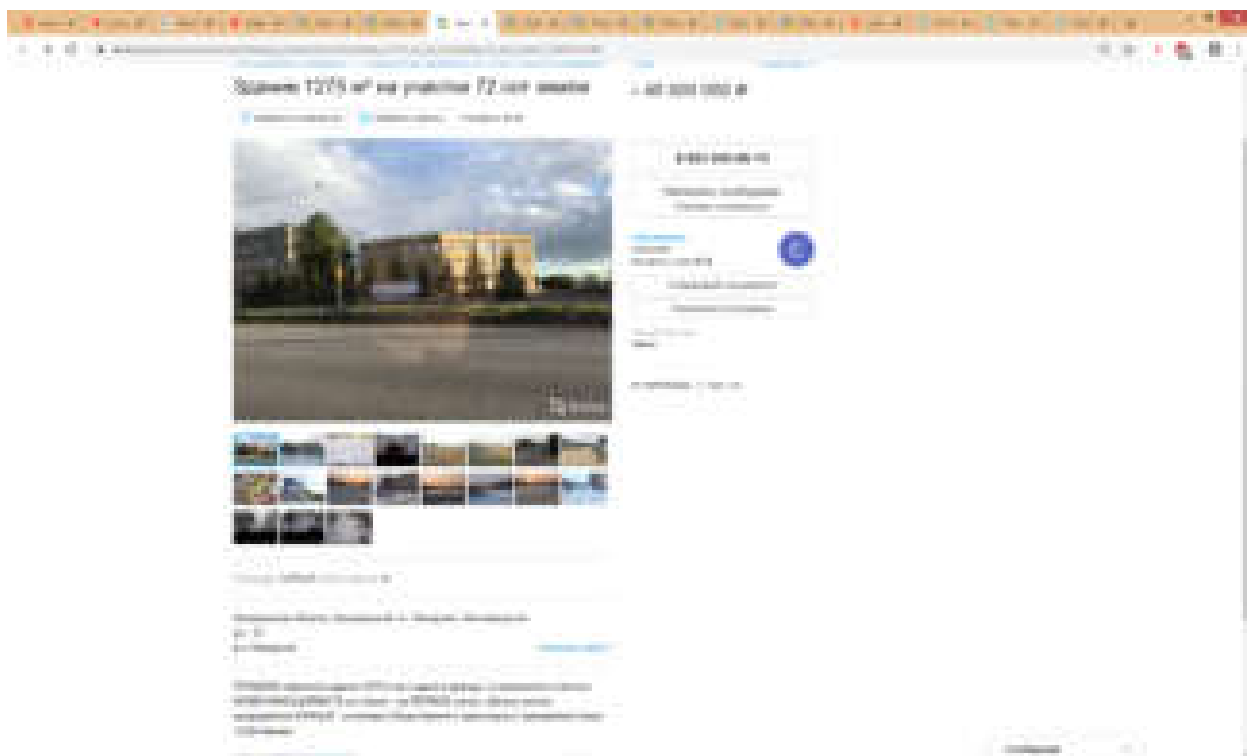
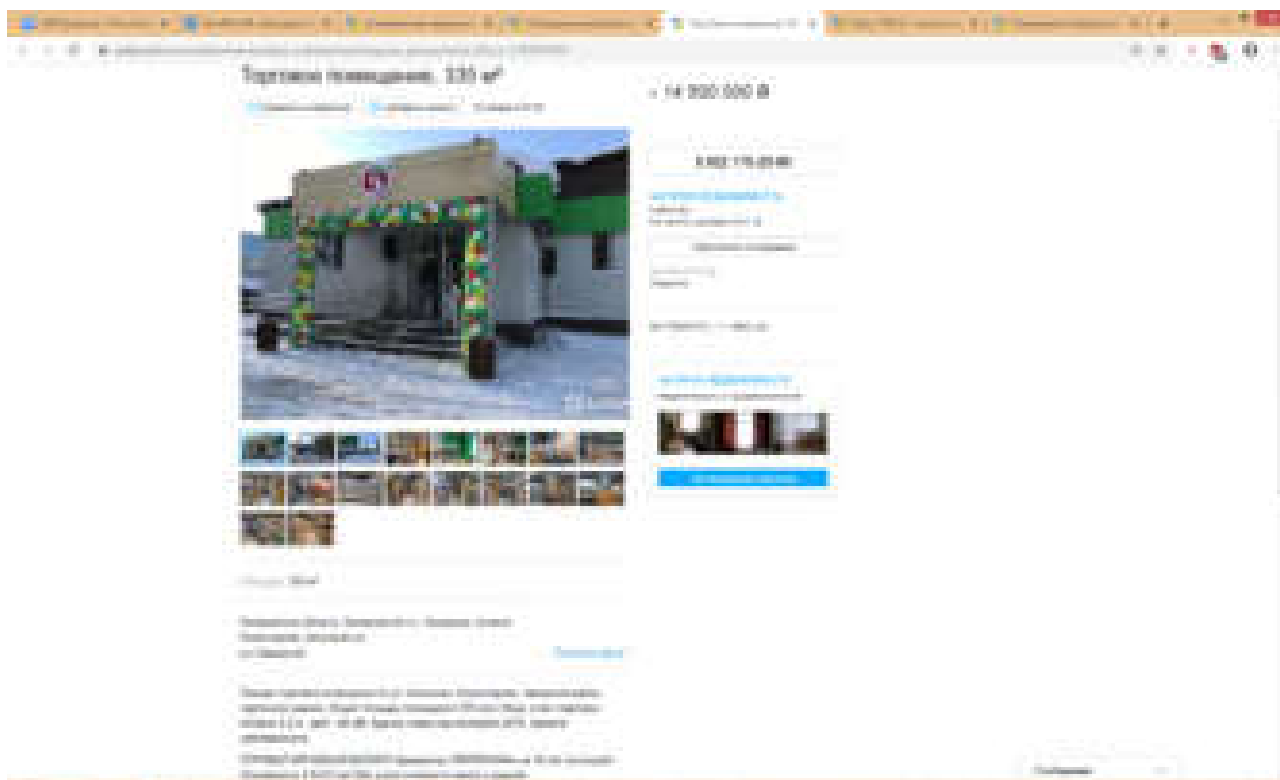
Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 21 сентября 2020 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	20 810 000	17 340 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	830 000	690 000
Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	1 190 000	990 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занят комплексом зданий в составе: АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общей площадью 4112 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:170, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41	3 210 000	3 210 000 (НДС не облагается)
<b>Итого</b>	<b>26 040 000</b>	<b>22 230 000</b>

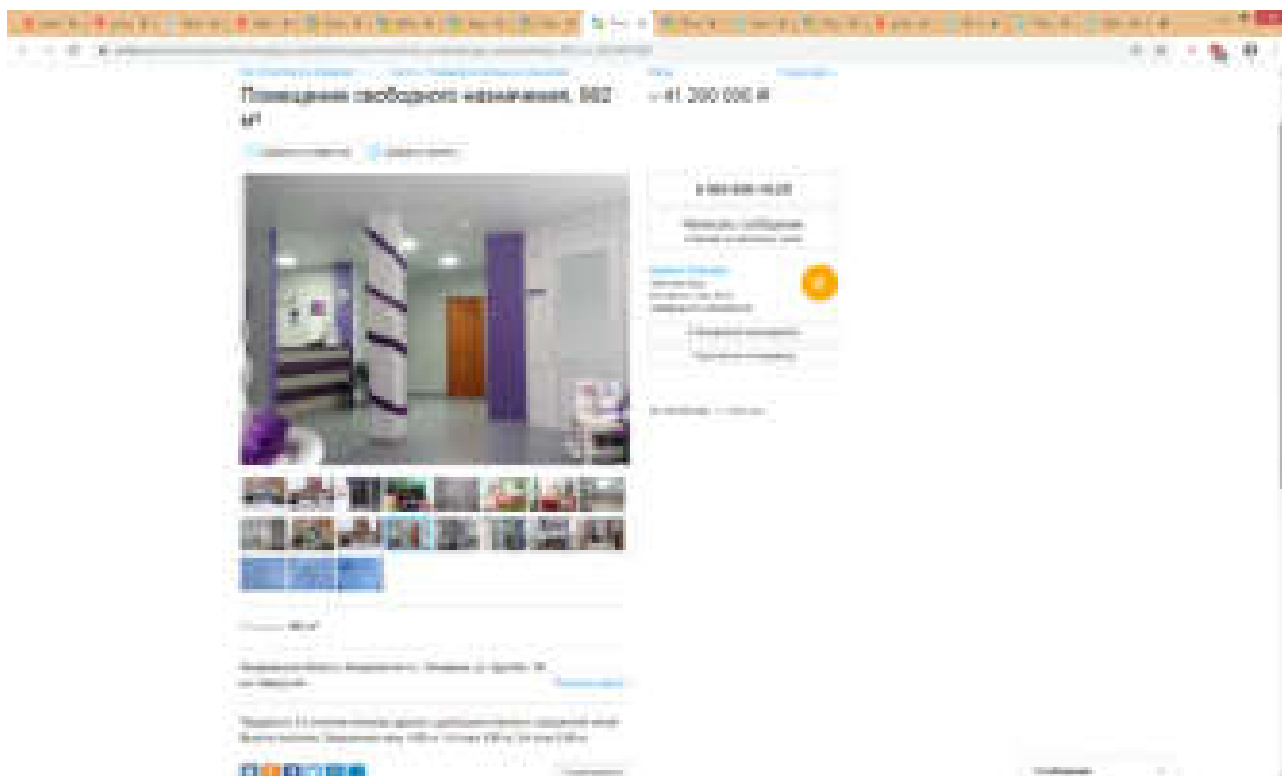
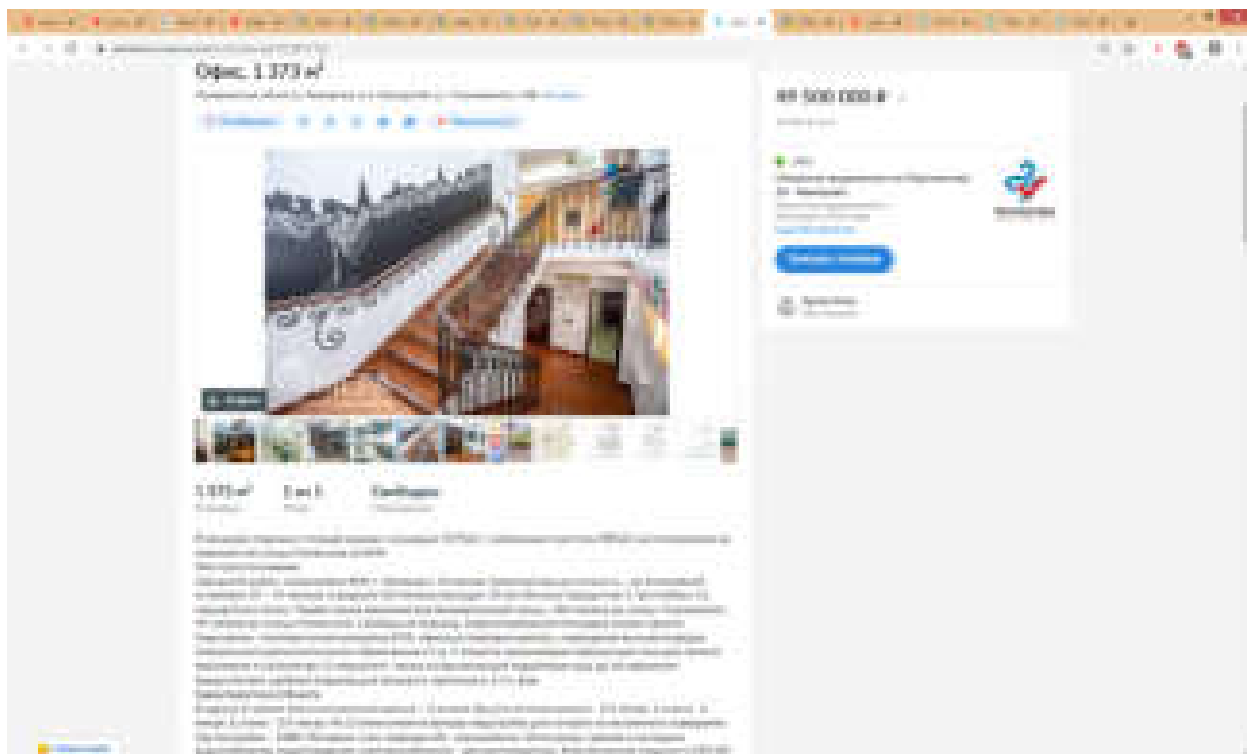
## 19. Приложения



**Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже объектов недвижимости**

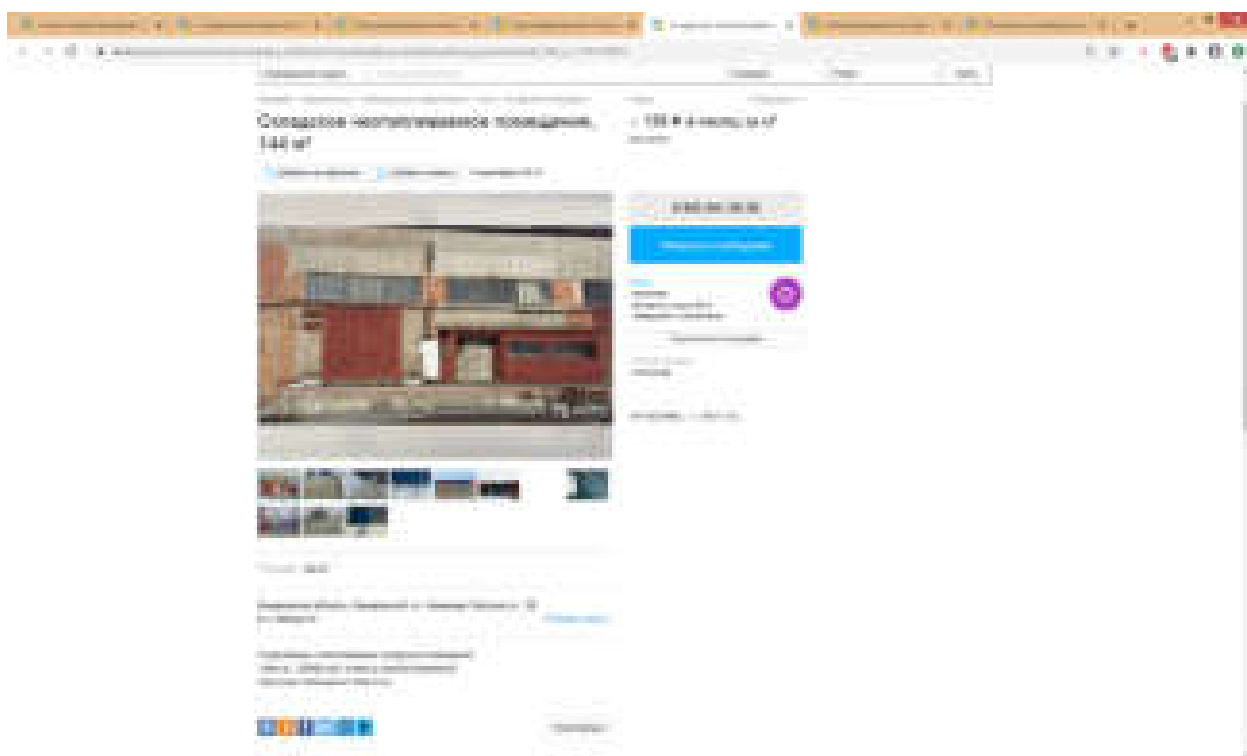
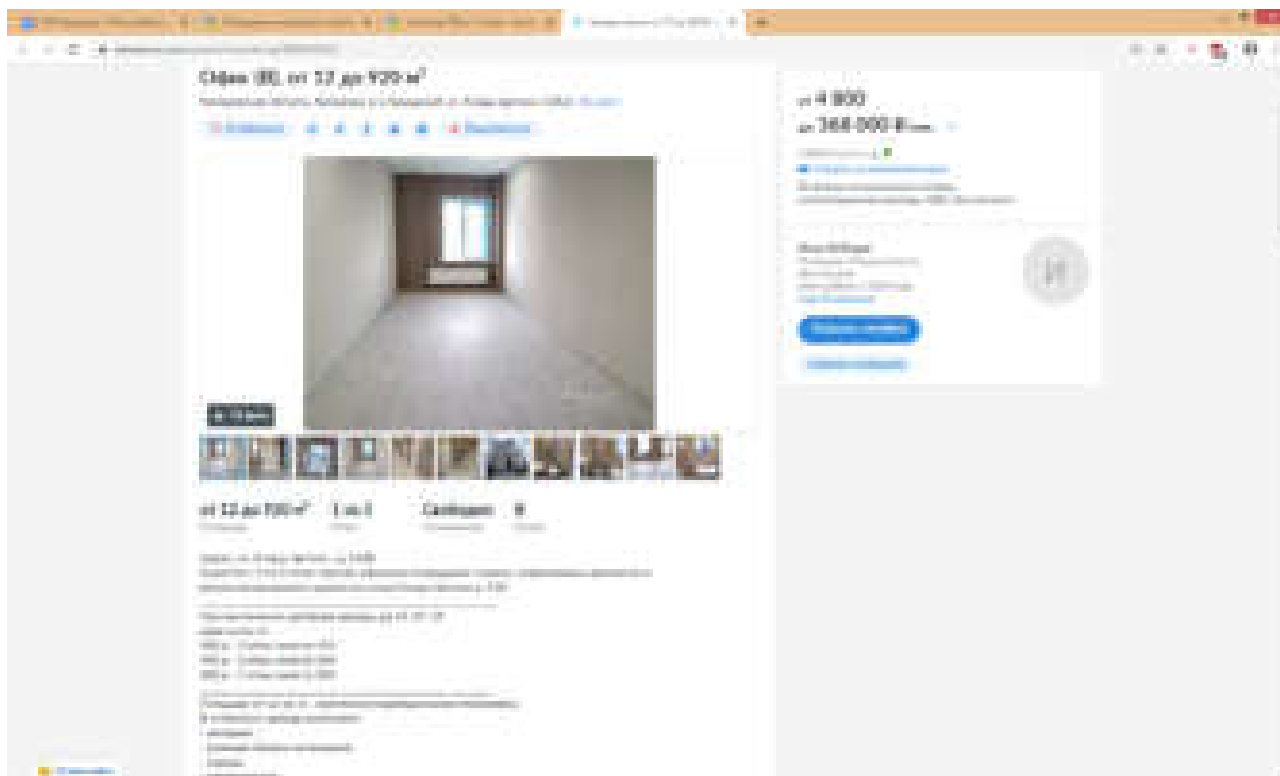


## Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки



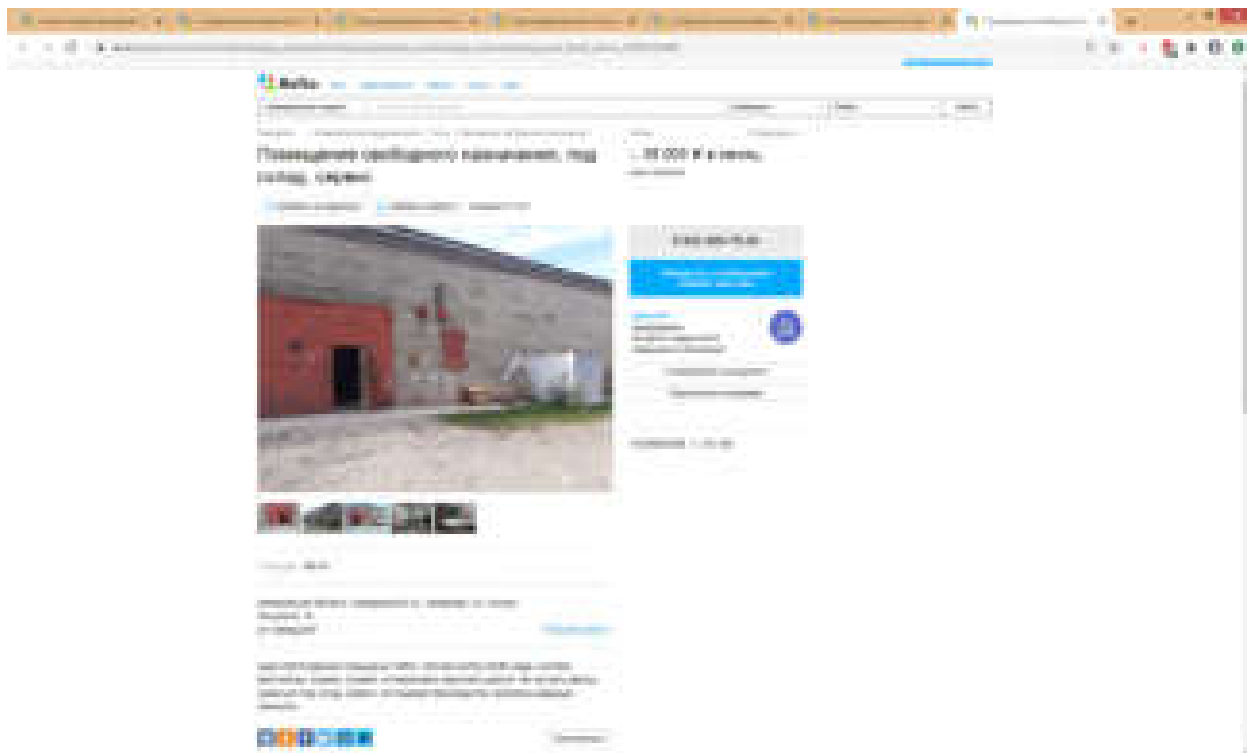
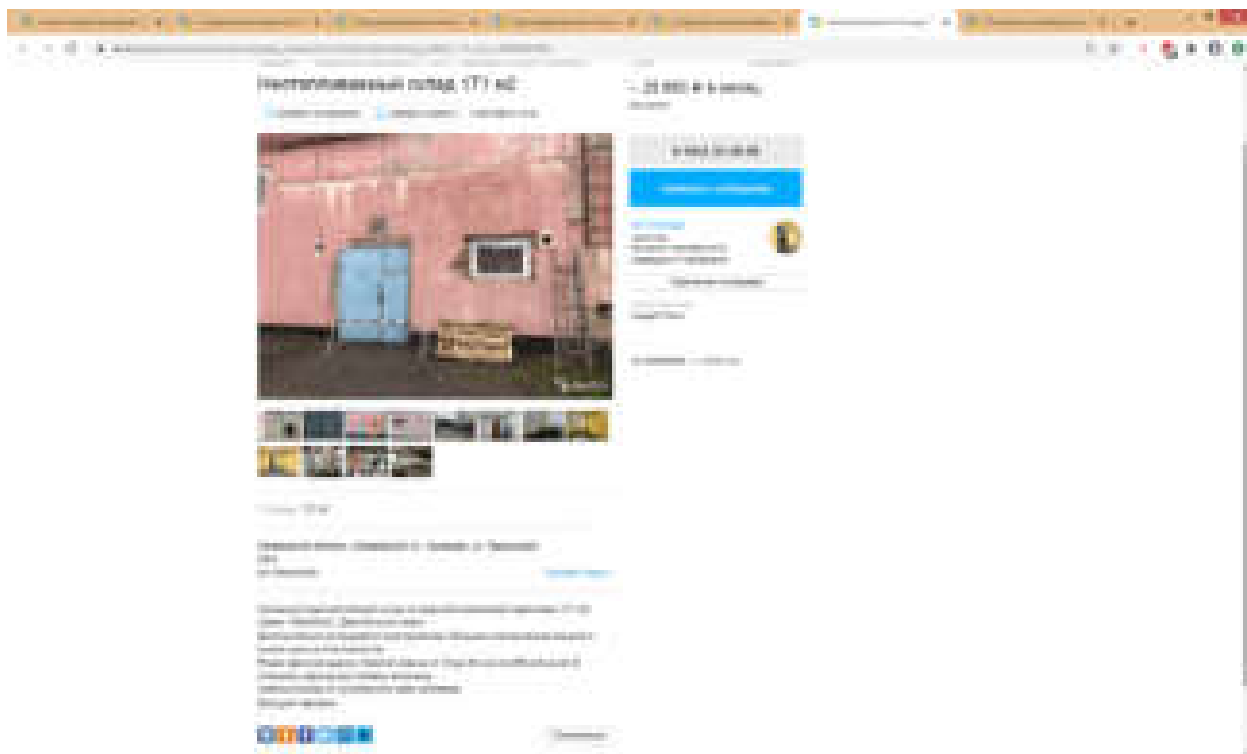


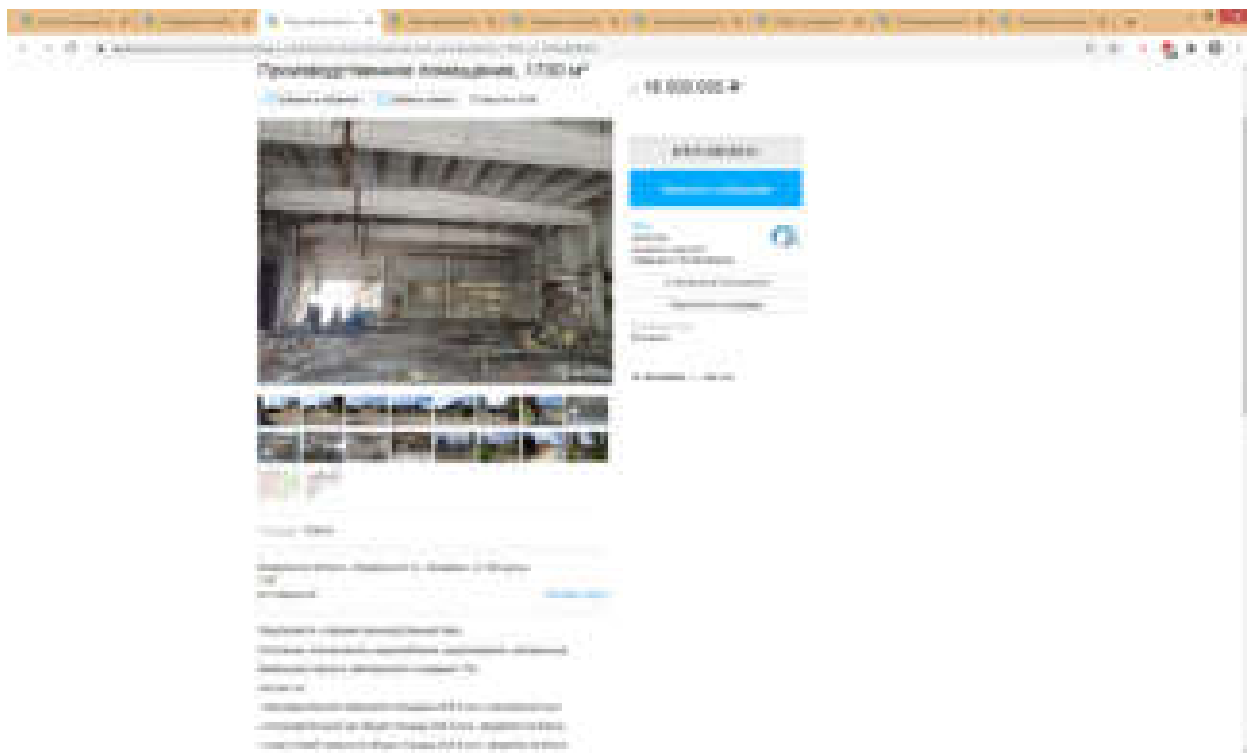
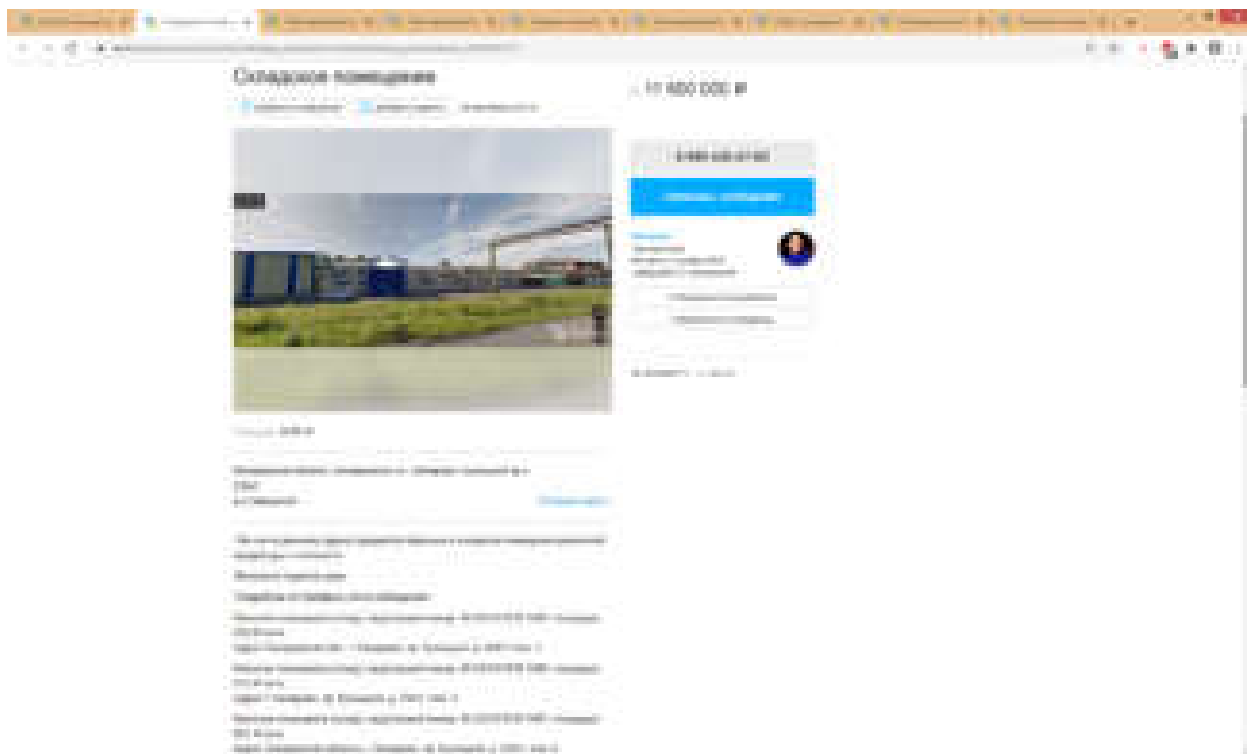
Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки



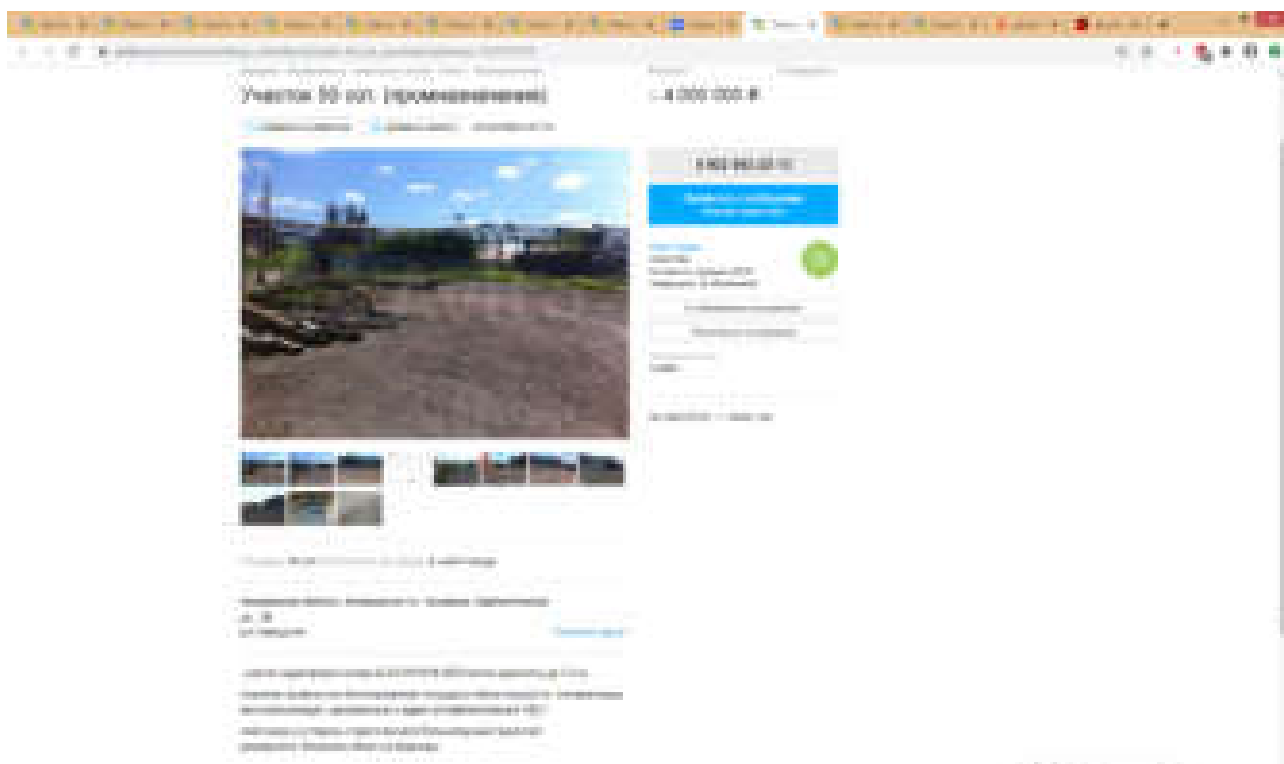
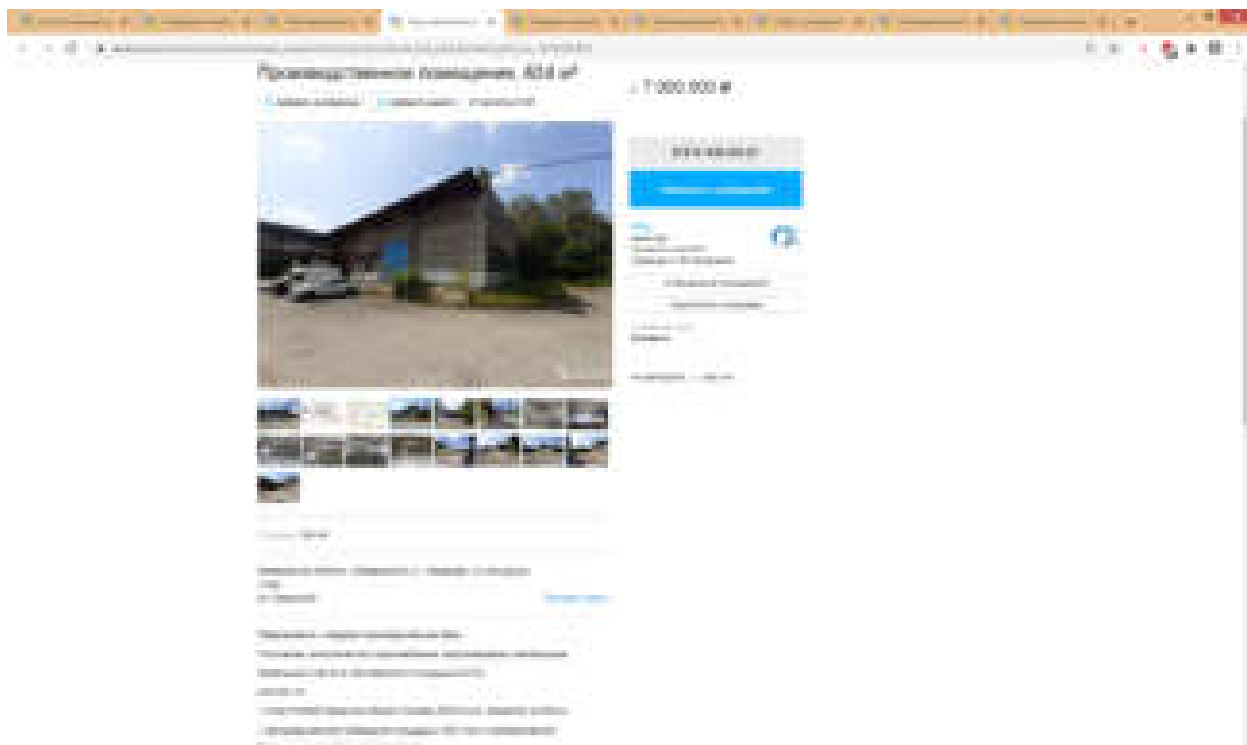


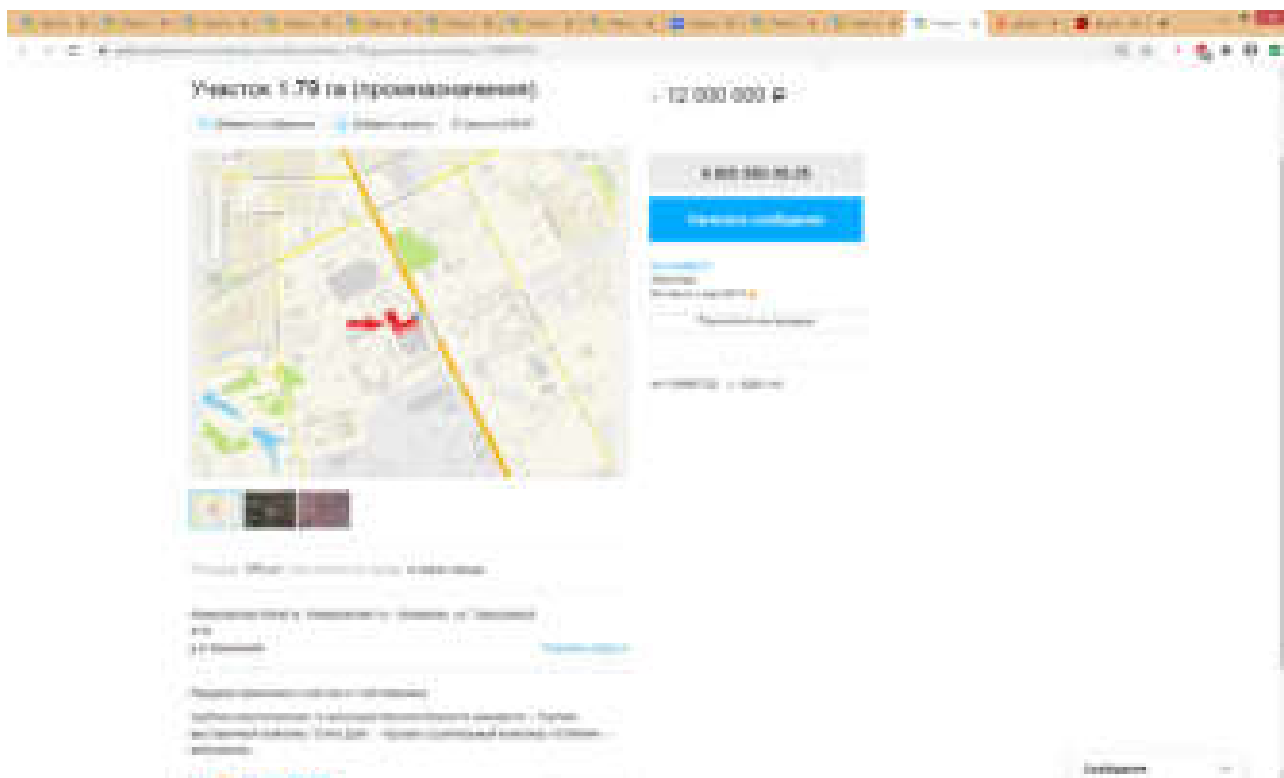
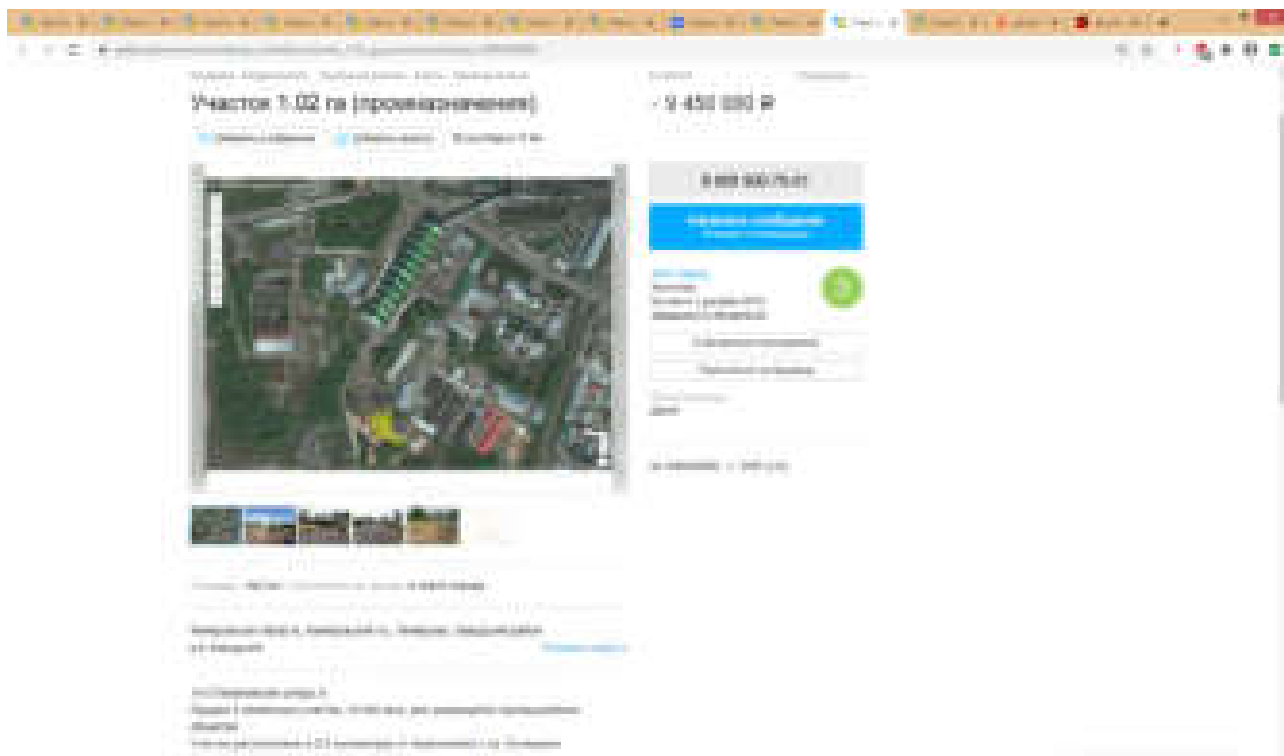
Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки





Отчет № 297-Н-20 об оценке объекта оценки













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

Лист 1

Информация об объекте				
Этап №	Идентификатор	Идентификатор документа	Дата документа	Дата окончания срока действия
04.08.2019	50:08/004/2019/001/001/001/001			
Идентификатор документа		05.08.2019/19		
1	Домовладение (квартирничество)	1:1	Юлия Александровна Мельникова	
2	Земельный участок (земельный участок)	1:1	Земельный участок № 50:08/004/2019/001/001/001/001	
Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении объектов недвижимости				
1:1	Земельный участок	Юлия Александровна Мельникова		
	Земельный участок (земельный участок)	05.11.2019		
	Земельный участок (земельный участок)	50:08/004/2019/001/001/001/001		
	Земельный участок (земельный участок)	с 05.11.2019 по 07.11.2019 включительно		
	Земельный участок (земельный участок)	Алишерирахимов, Александрович на праве собственности (полностью принадлежащий) Земельный участок № 50:08/004/2019/001/001/001/001 (Земельный участок) (ИЖС) 19.08.2019		
1:1	Земельный участок (земельный участок)	Юлия Александровна Мельникова (с 05.11.2019 по 07.11.2019 включительно) (ИЖС) 19.08.2019		
	Земельный участок	Юлия Александровна Мельникова		
	Земельный участок (земельный участок)	05.11.2019		
	Земельный участок (земельный участок)	50:08/004/2019/001/001/001/001		
	Земельный участок (земельный участок)	с 05.11.2019 по 07.11.2019 включительно		
1:1	Земельный участок (земельный участок)	Алишерирахимов, Александрович на праве собственности (полностью принадлежащий) Земельный участок № 50:08/004/2019/001/001/001/001 (Земельный участок) (ИЖС) 19.08.2019		
	Земельный участок (земельный участок)	Юлия Александровна Мельникова (с 05.11.2019 по 07.11.2019 включительно) (ИЖС) 19.08.2019		
	Земельный участок	Юлия Александровна Мельникова		
	Земельный участок (земельный участок)	05.11.2019		
	Земельный участок (земельный участок)	50:08/004/2019/001/001/001/001		
Сведения о зарегистрированных правах				
Идентификатор документа				05.08.2019
Идентификатор документа				Идентификатор документа





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Показатели кадастрового учета земельного участка

Лист 6

Кадастровый учет земельного участка			
ИНФОРМАЦИЯ			
Лист №	Код документа	Код документа	Код документа
04.08.2019	№ 04/014/2019/00144		
Кадастровый номер		04-08/004/2019	
Ситуационный план земельного участка			
			
Площадь земельного участка	Площадь обременения		
Получатель информации		ИЧОС ЕГРН	
Имя пользователя системы		Имя пользователя системы	
		ИЧОС ЕГРН	

ИЧОС



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Подлинник хранится в территориальном органе Росреестра

Лист 11

Информация об объекте				
Лист №	Коды	Идентификационный номер	Дата документа	Дата окончания действия
04.01.2017	04 01 01 01 01 01 01	04.01.2017/01/01/01		
Идентификационный номер			04.01.2017/01	

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Объект недвижимости: ИЖС 40 (Земельный участок) (№ 04.01.2017/01/01/01)				
№ п/п	Категория		Сведения о зарегистрированных правах	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости)
1	1	2	3	4
1	0100000000	1000000000	0100000000	01
2	0100000000	1000000000	0100000000	01
3	0100000000	1000000000	0100000000	01
4	0100000000	1000000000	0100000000	01
5	0100000000	1000000000	0100000000	01
6	0100000000	1000000000	0100000000	01
7	0100000000	1000000000	0100000000	01
8	0100000000	1000000000	0100000000	01
9	0100000000	1000000000	0100000000	01
10	0100000000	1000000000	0100000000	01
11	0100000000	1000000000	0100000000	01
12	0100000000	1000000000	0100000000	01
13	0100000000	1000000000	0100000000	01
14	0100000000	1000000000	0100000000	01
15	0100000000	1000000000	0100000000	01

Сведения о зарегистрированных правах	ИЖС 40	04.01.2017/01
Идентификационный номер	04.01.2017/01	04.01.2017/01



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
 Земельный участок

Лист 8

Информация об объекте	
Лист №	Листов №
04.08.2019 № 04/004/2019/001/2019	
Идентификационный номер	04-08/004/2019/001/2019
Географические координаты объекта недвижимости	
Идентификационный номер	
	
Идентификационный номер	Идентификационный номер
Справочная информация	
Идентификационный номер	Идентификационный номер
Идентификационный номер	

1/11




Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 9 из 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения о кадастровом объекте

Лист 9

Кадастровый объект				
Код ОКТМО	Код района	Код округа (района)	Код города	Код кадастрового квартала
44 0 007 00 00 00 00 00 00				
Кадастровый номер			01:04/008/007/014	

Площадь объекта, кадастровая оценка объекта		Кадастровый номер объекта: 01:04/008/007/014	
			
Высота здания от уровня	Площадь обременения		

Государственный реестр недвижимости	Дата	ЕГРН: ЕГРН
сведения о кадастровом объекте	01.11.2019	01:04/008/007/014

111





Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 11 из 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения об объекте недвижимости (участок)

Лист 11

Информация об объекте		
Лист №	Формат	Идентификатор документа
11 из 14	PDF	70:08/003/2018/001/001/2018
Идентификатор документа		70:08/003/2018/001/001/2018
Участок недвижимости	Площадь (кв. м)	Сведения об объекте недвижимости (для объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц)
1	100	Земельный участок (земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения")
2	400	Земельный участок (земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения")
3	100	Земельный участок (земельный участок, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения")
Сведения об объекте недвижимости		Идентификатор
Идентификатор объекта недвижимости		70:08/003/2018/001/001/2018





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
 Земельный участок

Лист № 12

Земельный участок				
Лист №	Листов №№		Листовой размер №	Листовой номер
№ № № №	№ № № № № №		№ № № № №	№ № № № № №
Сведения о кадастровом объекте (земельный участок):				
Кадастровый номер участка:				
Сведения о кадастровом объекте (земельный участок):				
Кадастровый номер участка:				
Сведения о кадастровом объекте (земельный участок):				
Кадастровый номер участка:				
Идентификационный номер	Координаты, м		Площадь (площадь) в кв. м (кв. м)	Средняя стоимость 1 кв. м (средняя стоимость 1 кв. м) земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	4302011	1401111	4000000000	11
8	4302111	1401111	4000000000	11
9	4302111	1401111	4000000000	11
10	4302111	1401111	4000000000	11
11	4302111	1401111	4000000000	11
12	4302111	1401111	4000000000	11
13	4302111	1401111	4000000000	11
14	4302111	1401111	4000000000	11
15	4302111	1401111	4000000000	11
16	4302111	1401111	4000000000	11
17	4302111	1401111	4000000000	11
18	4302111	1401111	4000000000	11
19	4302111	1401111	4000000000	11
20	4302111	1401111	4000000000	11
21	4302111	1401111	4000000000	11
22	4302111	1401111	4000000000	11
23	4302111	1401111	4000000000	11
24	4302111	1401111	4000000000	11
25	4302111	1401111	4000000000	11
26	4302111	1401111	4000000000	11
27	4302111	1401111	4000000000	11
28	4302111	1401111	4000000000	11
29	4302111	1401111	4000000000	11
30	4302111	1401111	4000000000	11

Сведения об объекте недвижимости	№ № № № №
Кадастровый номер участка	№ № № № №

МП





Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 14 из 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения о кадастровом участке

Лист № 1

Кадастровый участок					
Лист №	Листов АЛ		Листовая рамка АЛ	Лист документа	Листовая рамка документа
44-07/007-01-001/2019/001/001/001/001					
Кадастровый номер:	50:04/004/007/014				
Сведения о кадастровом участке, сведения о кадастровом объекте					
Участок земельный: 1					
Сведения о кадастровом объекте: 1 (Земельный участок код 1)					
№ п/п	Площадь, кв.		Площадь застройки на участке	Средняя стоимость на единицу площади на дату проведения оценки, руб.	
	З	У			
1	2	3	4	5	
7	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
8	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
16	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
17	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
18	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
19	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
20	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
21	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
22	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
23	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
24	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
25	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
26	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
27	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
28	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
29	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
30	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
31	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
32	0,000000	0,000000	0,000000000	0,0	
Сводный кадастровый документ			№ 001/007/014		
дата составления документа			01.11.2019	подпись [подпись]	

МП

file:///C:/Users/3/AppData/Local/Temp/Rar\$Ddab.f31-ky\_9c793ca9-e420-455e-9111-... 14.11.2019



























## Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике

 <h2 style="text-align: center;">ДОГОВОР</h2> <h3 style="text-align: center;">ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</h3> <h2 style="text-align: center;">№ 433-233-082819/18</h2>		
«18» декабря 2018г.		г. Иркутск
Сторонами объекта, условия и форма страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.		
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценка и Консалтинг» ИНН/ОГРН: 50041Р0001, г. Иркутск, ул. Пискаревский, д.11, ОГРН/ОГРН/ИНН	
<b>2. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	2.1. Страховая компания добровольного страхования «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Давыдовская, 12 стр.2 Филиал СТАО «Ингосстрах» в Иркутской области, Голуб, Иркутск, ул. Револьюционная, д.11.	
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)</b>	3.1. С 01-го января 2019 года по «31» декабря 2020 года (700 дней), оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор оформлен в соответствии с требованиями, установленными Страхователем (по инициативе страхователя) в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока выписки договора (3 года), установленного законодательством Российской Федерации при заключении страховых обязательств.	
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ, ИРАБЕЛЕНА)</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по каждому риску не может превышать в соответствии с п.4.2. настоящего Договора устанавливается в размере 200 000 (Два сотни) рублей. 4.3. Формы по настоящему Договору не устанавливаются.	
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 89 900,00 (Восемьдесят девять тысяч) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате в течение установленного срока по адресу по следующему тарифу: - За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. сумма премии составляет 34 900,00/Тринадцать тысяч четыре ста девяносто рублей и подлежит уплате до начала «28» января 2019 г. - За период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. сумма премии составляет 34 900,00/Тринадцать тысяч четыре ста девяносто рублей и подлежит уплате до начала «28» января 2020 г. 5.2. При наступлении премии (исполнении) в срок, установленный в договоре страхования на дату уплаты премии (исполнения), договор считается не исполненным в срок и не может считаться исполненным по истечении срока. 5.3. Могут наступить страховые случаи в срок, установленный договором на его действие, при наступлении которых Страхователь по договору страхования, Минимум при наступлении договора при этом является для выписки выписки страхового периода. Страхователь возмещается за обязанности страхователя (исполнения) выплаты в установленный срок, производится и расчеты по оплате страхового договора страхования. 5.4. Обязательные условия периода является часть предусмотренного договором срока страхования, предусмотренная условиями договора, премии за свой период, при наступлении по договору страхования.	
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на требования (исполнение) претензий, возникшие вследствие непреднамеренных ошибок и нарушений, совершенных Страхователем (исполнением), произошедших до Страхователя (исполнения) датой «31» января 2019 года.	
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор оформлен в соответствии с требованиями и Правилами страхования, установленными постановлением от 22.12.2017 г. (далее - Правила страхования) (Постановление Иркутского филиала Федеральной Федерации СИ № 002 от 22.12.2017 г.) Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования применяются к настоящему Договору в объеме их действующей части. Настоящий настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что осущаствлять Правила страхования, установленные в нем и объеме выписки.	
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объекты страхования являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации непреднамеренные ошибки Страхователя, совершенные в том районе гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие непреднамеренных ошибок и нарушений, совершенных Страхователем (исполнением), произошедших до Страхователя (исполнения) датой «31» января 2019 года, включая предшествующий срок страхования, при наступлении указанного обязательства, из которого договор не исполнен в срок и расчеты производятся Страхователем (исполнением), предусмотренные по Страхователем (исполнением) требований и обязательств по настоящему договору, предусмотренные законодательством Российской Федерации «СИ» (исполнение)	
		





на территории и Российской Федерации, включая федеральные территории городов, иных субъектов Российской Федерации и области особой экономической деятельности, включая в том числе земельный кадастровый.

8.2. Объекты страхования имеют исключение из противоречия законодательству Российской Федерации международные договоры Страхования, включая в частности соглашения со Страхованием рисков Страхования на его пользу при наличии его в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в случаях, когда Страхованием лица и результаты страхования ему принадлежат (применяя, включая в частности положения) статьи 1041 Гражданского кодекса.

**9. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ**

9.1. Страховой случай является фактически произошедшим событием, повлекшим ущерб, причиненный имуществу или личности Третьей стороны, исключая вред, причиненный имуществом Третьей стороны, и результаты противоправных действий, преступлений, действий Страхования (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в том числе лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Страховой случай является наступившим при соблюдении всех условий, указанных в пп. 10.1.1, 10.4.2, 10.4.3, 10.4.4. Правил страхования.

9.3. Наличие наступившего страхового случая по условиям Договора является условием предоставления Страхованием возмещения ущерба и возмещения убытков, причиненных имуществу или личности Третьей стороны. При этом для предоставления возмещения ущерба или возмещения убытков Третьей стороне Страхованием возмещения ущерба, убытков и расходов Третьей стороне или возмещения убытков, так и указанных Страхованием в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

9.4. Страховой случай также является произошедшим у Страхования риском на случай при наличии его в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в случаях, когда Страхованием лица и результаты страхования ему принадлежат (применяя, включая в частности положения) статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**10. ТРЕТЬЯ СТОРОНА**

10.1. Третьей стороной по условиям Договора является:

10.1.1. Лицо, заключившее договор на основании соглашения со Страхованием;

10.1.2. Лица третья сторона, которая могут быть привлечены к ответственности по условиям Договора (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ**

11.1. В случае наступления страхового случая, возмещение ущерба Страхованием при наступлении страхового случая по условиям Договора, включая расходы, указанные в пп. 10.1.1., 10.4.2, 10.4.3, 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Размер, указанный в п. 10.4.4. Правил страхования возмещения ущерба при условии, что он был произведен Страхованием на основании соглашения с лицом Страхованием или с им (включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации) и возмещения ущерба, возмещения убытков и расходов Третьей стороне или возмещения убытков, так и указанных Страхованием в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

11.3. Прямой размер страховой выплаты по условиям Договора не может превышать размер страховой премии по условиям страхования, указанного по условиям Договора.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ**

12.1. В соответствии с Правилами и Правилами страхования.

12.2. Также по условиям Договора из предмета страхового случая исключены обязательства Страхования возместить ущерб, причиненный Третьей стороной имуществу или личности Третьей стороны, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в случаях, когда Страхованием лица и результаты страхования ему принадлежат (применяя, включая в частности положения) статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**13. ИСКЛЮЧЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

13.1. Для назначения и уплаты возмещения Договора в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации) и возмещения ущерба, возмещения убытков и расходов Третьей стороне или возмещения убытков, так и указанных Страхованием в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в адрес Страхования, должны быть в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации) и возмещения ущерба, возмещения убытков и расходов Третьей стороне или возмещения убытков, так и указанных Страхованием в том, что имущественные объекты, результаты их (включая, включая в том числе Страхованием граждан (лицом) и лицами в случаях и обстоятельствах, указанных в статье 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ИАО» – ИАО  
С/д [подпись]  
Генеральный директор  
Иванов И.И.



СТРАХОВЩИК:  
ИАО «Ингострах»  
ИАО  
Директор филиала ИАО «Ингострах»  
в Иркутской области [подпись]  
Директор филиала ИАО «Ингострах»  
в Иркутской области [подпись]







## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЩЕОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г.

«18» декабря 2018 года

г. Иркутск

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанной ниже Страхователем и Страхователем заключен Договор страхования №433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценка и Консалтинг» 64003, Россия, г. Иркутск, пер. Пискаревский, д. 11, ИНН 6400010844
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Обязательное страхование залогов по предпринимательской деятельности Российской Федерации имущественных интересов Страхователя, связанных с его участием в гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выплатополучителем (Третьим лицам, поддому страхового риска имущества, при осуществлении основной деятельности, за нарушение обязательств по гражданскому делу и (или) в результате нарушения Страхователем (заказчиком, выданным по Страхователю трудовой договор) требований в результате основной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об основной деятельности в Российской Федерации», государственных стандартов России, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, страхования и прочих применимых законодательств.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховый случай является неисполнением обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьего лица, включая loss, причиненный имуществу Третьего лица, в результате непредвиденного события, случайной, несчастной Страхователем (заказчиком, выданным по Страхователю трудовой договор) и который в том числе приводит к нарушению договора по применимым законодательств, при осуществлении основной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «18» января 2019 года по «18» декабря 2019 года (12(12) мес.), оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА/ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>УСЛОВИЕ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	СПАО «Ингострах»

От Страхователя:  
Директор филиала СПАО «Ингострах»  
в Иркутской области, на основании  
Заказа № 6470287/18 от 03.11.2018 г.



(Ирина Т.Ф.)





