

CORPORAT FINANCE



P rvfrz /#355

CORPORAT FINANCE



ОТЧЕТ №4/К-03/1-22

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Объект незавершенного строительства, площадь застройки 719,3 кв. м кадастровый номер 24:50:0000000:176435, расположенный по адресу по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд. 40 «Г»



ДАТА ОЦЕНКИ:

«13» января 2022 г.



ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

«21» февраля 2022 г.



ЗАКАЗЧИК:

АО «Полюс Красноярск»

Москва, 2022

Оглавление

Часть 1 «Общие сведения»	4
1.1 Основные факты и выводы.....	4
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Применяемые стандарты оценки.....	6
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	8
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости.....	9
1.7 Основные этапы процесса оценки.....	9
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
1.9 Заявление о соответствии	11
Часть 2 «Описание Объекта оценки»	12
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	13
2.3 Имущественные права на Объект оценки.....	16
2.4 Фотографии Объекта оценки	17
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»	19
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Красноярске	19
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	25
3.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости	25
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	26
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	27
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	27
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	28
3.8 Анализ наиболее эффективного использования	28
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)».....	30
4.1 Сравнительный подход	30
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	30
4.2 Доходный подход	31
4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	31
4.3 Затратный подход	32
4.3.1 Обоснование выбора подхода.....	32
4.3.2 Расчет рыночной стоимости затратным подходом	32
Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»	41
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки» ...	42
Часть 7 «Перечень используемых материалов».....	43
Приложение № 1	44
Приложение № 2	51
Приложение № 3	79

Часть 1 «Общие сведения»

1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № 4/К-03/1-22
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 4/К-03/1-22 от 13.01.2022 г.
Краткое описание Объекта оценки	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 719,3 кв. м кадастровый номер 24:50:0000000:176435, расположенный по адресу по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд. 40 «Г»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений
Дата оценки	«13» января 2022 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта не производился, фото предоставлены Заказчиком (см. раздел 1.4 отчета)
Дата составления Отчета	«21» февраля 2022 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС	
В рамках затратного подхода	16 623 000
В рамках доходного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	16 623 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.	

Источник информации: рассчитано ООО «КорпоратФинанс»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на «13» января 2022 г., с учетом округлений и допущений составляет:

16 623 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) рублей с учетом НДС

Генеральный директор
ООО «КорпоратФинанс»

Дергачев П.В.

Оценщик

Поляков А.В.

1.2 Задание на оценку

На основании Договора на оказание услуг по оценке №4/К-03/1-22 от 13.01.2022 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки и основные положения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 719,3 кв. м кадастровый номер 24:50:0000000:176435, расположенный по адресу по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд. 40 «Г»
Состав объекта оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
Имущественные права на оцениваемые объекты	Объект недвижимости принадлежит на праве собственности Закрытому АО «Полус Красноярск», ИНН: 2434000335 ¹
Оцениваемые права на объект оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не зарегистрированы ²
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта не производился, фото предоставлены Заказчиком (см. раздел 1.4 отчета)
Дата оценки	«13» января 2022 г.
Дата осмотра	Осмотр объекта не производился, фото предоставлены Заказчиком (см. раздел 1.4 отчета)
Дата составления Отчета	«21» февраля 2022 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1 Источник информации: см. раздел 1.4 отчета

2 Источник информации: <https://rosreestr.ru>

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299, от «25» сентября 2014 года № 611, от «01» июня 2015 года № 327 и от «17» ноября 2016 года).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ✓ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- ✓ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- ✓ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- ✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Стандарты Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

В соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией СРО «СМАО» расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «СМАО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7):

Табл. 3. Стандарты и правила СРО «СМАО»

Наименование стандарта	Дата принятия	Решение
Правила деловой и профессиональной этики	18 июля 2008 г.	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» (Протокол № 74 от 18 июля 2008 г.)
Оценка недвижимости	15 августа 2008 г.	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» (Протокол № 78 от 15 августа 2008 г.)
Оценка машин и оборудования	15 августа 2008 г.	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» (Протокол № 78 от 15 августа 2008 г.)

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, ФСО № 7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов СРО «СМАО» обусловлено тем, что Стандарты оценки СРО «СМАО» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.

6. Оценочная организация /Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Оценочная организация /Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные³ числовые данные.

11. Результаты оценки объекта оценки не могут быть использованы в качестве оценки стоимости отдельных объектов, входящих в объект оценки.

12. Информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

Под событием понимаются такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодоушевленного порядка.

Согласно п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. Оценщик счел возможным использовать информацию, отражающую события на дату оценки, отстоящей от даты публикации данной информации.

13. Для проведения работ были предоставлены документы, выданные позже даты оценки, ввиду того, что они содержат информацию о событиях, произошедших до даты оценки, Оценщик счел правомерным использовать документы в ходе работы.

14. Осмотр объекта не производился, фото были предоставлены Заказчиком. Оценщик исходил из допущения, что состояние объектов на дату проведения фотофиксации отражает состояние объектов на дату оценки.

³ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

15. Оценщиком было выявлено задвоение в данных кадастрового учета, существуют объекты с кадастровыми номерами 24:50:0000000:176435 и 24:50:0300227:568. Оценщиком установлено, что это кадастровые номера одного и того же объекта. Учитывая тот факт, что права оформлены на объект с кадастровым номером 24:50:0000000:176435 по тексту отчета при описании объекта оценщик использовал кадастровый номер 24:50:0000000:176435.

16. Согласно предоставленным документам объект недвижимости принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу "Золотодобывающая компания "Полюс", однако Оценщиком было установлено, что организация сменила организационно-правовую форму и наименование и в текущий момент называется Акционерное общество «Полюс Красноярск». На основании вышесказанного установлено, что Акционерное общество «Полюс Красноярск» является актуальным собственником объекта оценки, по тексту отчета был указан актуальный собственник, при этом Оценщик исходил из допущения, что необходимые изменения будут внесены в сведения ЕГРН и право собственности будет оформлено надлежащим образом.

17. На земельный участок под оцениваемым объектом зарегистрировано право аренды до 27.02.2022 г., в продлении срока аренды отказано. Оценка производилась без учета прав на земельный участок

18. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Полюс Красноярск»
Сокращенное наименование	АО «Полюс Красноярск»
Юридический адрес	Россия, 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2-Б
Почтовый адрес	Россия, 660075, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022401504740
Дата регистрации ОГРН	09.08.2002 г.
ИНН	2434000335
КПП	997550001

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс» по данным Заказчика

Табл. 5. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Поляков Алексей Вячеславович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в Государственном университете управления, серия ПП №880082, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 20.06.2007 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №024827-1 от 15.07.2021 «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в СРОО	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» дата вступления: «12» декабря 2007 года, № согласно реестру: 1176
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 13 лет
Контактная информация Оценщика	Электронная почта: polyakovff@abn-group.info
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ". Страховой полис № 210005-035-000072, срок действия с 01.03.2021 г. по 28.02.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Номер и дата трудового договора	Договор №000009 от 04.08.2017 г.

Наименование	Описание
Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КорпоратФинанс»
ОГРН	1157746014711
Дата присвоения ОГРН	11.01.2015
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16. стр. 1, этаж 3, пом. II, к. 24 (Ч), 35
Место нахождения оценщика	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16. стр. 1, этаж 3, пом. II, к. 24 (Ч), 35
Контактная информация юридического лица	Тел.: 8-499-553-03-40, Электронная почта: info@corporatfinance.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «КорпоратФинанс»	Гражданская ответственность ООО «КорпоратФинанс» застрахована в ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ". Страховой полис № 210005-035-000071, срок действия с 01.03.2021 г. по 28.02.2022 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

1.6 Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это 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.

1.7 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.

✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.

✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 6. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Осмотр объекта не производился (см. раздел 1.4 отчета), остальное проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс»

Табл. 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объект недвижимости принадлежит на праве собственности Закрытому АО «Полюс Красноярск», ИНН: 2434000335 ⁴	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	На зарегистрированы ⁵	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	На земельный участок под оцениваемым объектом зарегистрировано право аренды до 27.02.2022 г., в продлении срока аренды отказано. Оценка производилась без учета прав на земельный участок	Проведено

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

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «КорпоратФинанс». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;

- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;

⁴ Источник информации: см. раздел 1.4 отчета

⁵ Источник информации: <https://rosreestr.ru>

- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;

- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;

- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;

- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «КорпоратФинанс». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

✓ С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

✓ Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

✓ Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из ЕГРН от 16.02.2022 № 99/2022/450041698;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 24ЕЛ 088238 от 16.08.2013 г.;
3. Выписка из ЕГРН от 08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160683798;
4. Кадастровый паспорт от 22.11.2013 г. №24/13-549849;
5. Кадастровая выписка от 10.10.2013 г. №24/13-462775;
6. Технический паспорт объекта незавершенного строительства, составленный по состоянию на 13.11.2000 г.;
7. Отказ в предоставлении земельного участка от 14.02.2022 г.;

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
 2. Сайты агентств недвижимости г. Москвы, указанные в тексте настоящего Отчета.
 3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
 4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.
- Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

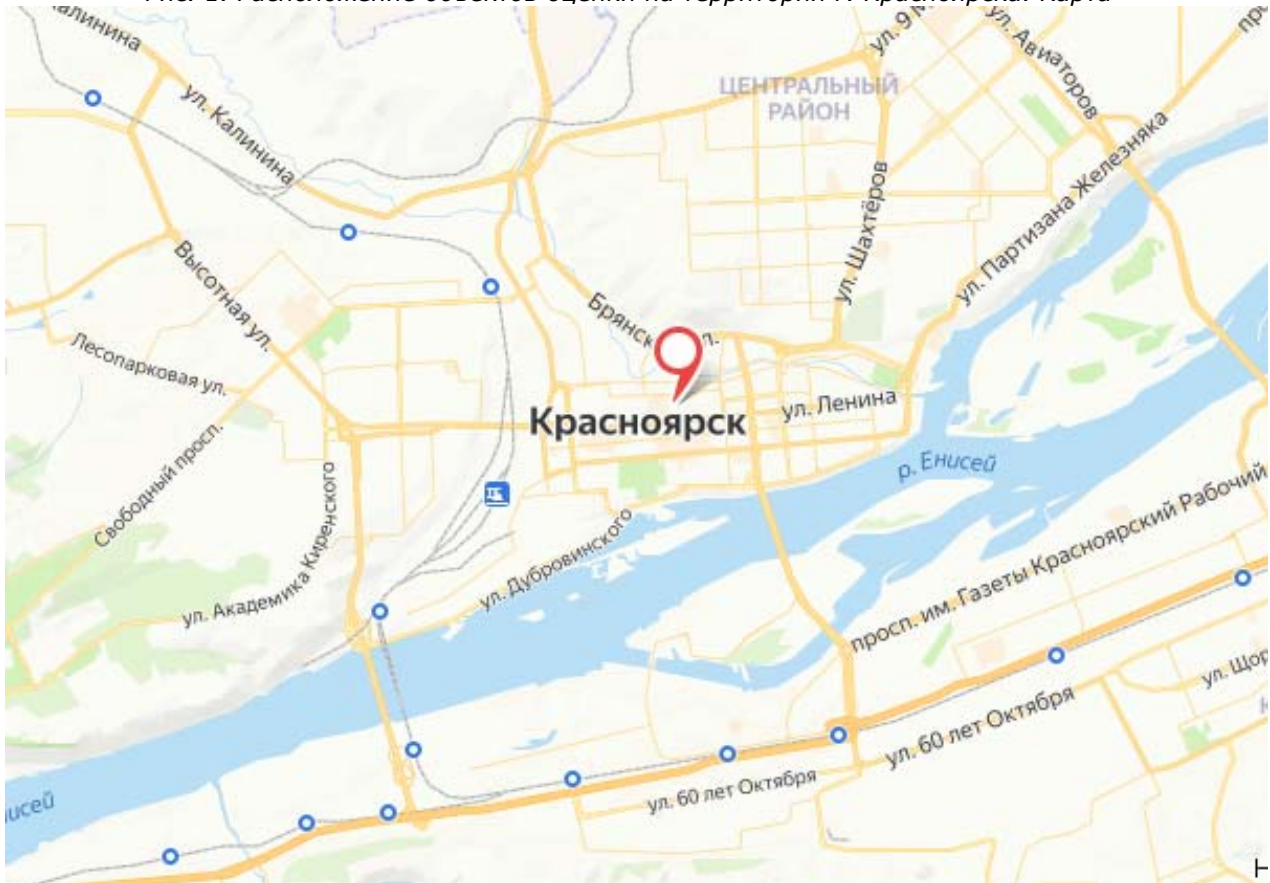
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объекты оценки расположены в г. Красноярске, в Центральном районе по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд. 40 «Г».

Местоположение объекта оценки⁶

Рис. 1. Расположение объектов оценки на территории г. Красноярска. Карта



⁶ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Расположение объектов оценки на территории г. Красноярска. Карта

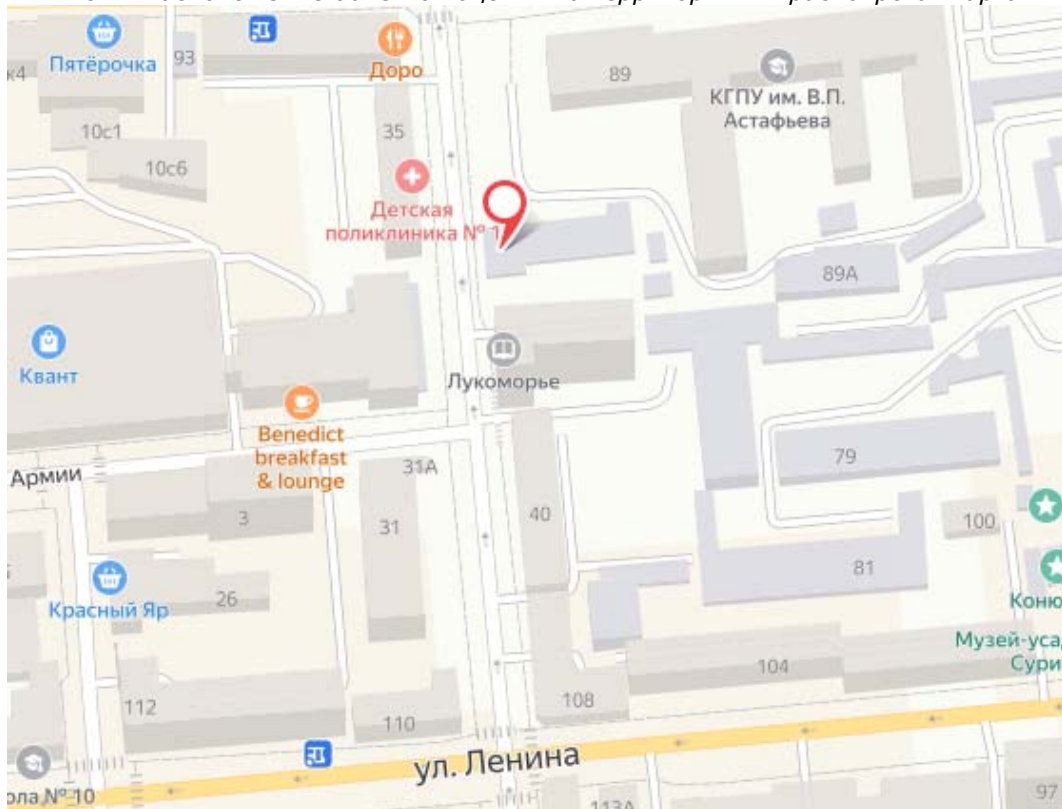


Рис. 3. Расположение объектов оценки на территории г. Красноярска. Спутник



Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

Табл. 8. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Полюс Красноярск»
Сокращенное наименование	АО «Полюс Красноярск»
Юридический адрес	Россия, 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2-Б
Почтовый адрес	Россия, 660075, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022401504740
Дата регистрации ОГРН	09.08.2002 г.
ИНН	2434000335
КПП	997550001

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс» по данным Заказчика

Табл. 9. Общая характеристика оцениваемого объекта недвижимого имущества

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 16.02.2022 № 99/2022/450041698; раздел 1.4 отчета
Субъект права	АО «Полюс Красноярск»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Тип объекта	Объект незавершенного строительства	
Назначение помещения	Коммерческое	Данные визуального осмотра
Текущее использование	Не используется	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Характеристики местоположения		
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд. 40 «Г»	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 123917 от 02.03.2015
Район города	Центральный	Яндекс. Карты - поисково-информационный сервис. Сайт http://maps.yandex.ru/
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
Физические характеристики		
Кадастровый №	24:50:0000000:176435	Выписка из ЕГРН от 16.02.2022 № 99/2022/450041698
Этажность	1 подземный этаж	
Площадь застройки, кв. м	719,3	1. Кадастровый паспорт от 22.11.2013 г. №24/13-549849; 2. Кадастровая выписка от 10.10.2013 г. №24/13-462775; 3. Технический паспорт объекта незавершенного строительства, составленный по состоянию на 13.11.2000 г.
Общая площадь, кв. м	582,7	
Строительный объем, куб. м	1876	
Высота помещения, м	2,43	
Фундамент	Железобетонный сборный	
Материал стен	Бетонные блоки, железобетонные	
Перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	Сборные плиты	
Коммуникации	Электроосвещение центральное	
Степень готовности	90%	
Физическое состояние	Удовлетворительное	
Дополнительная информация	-	

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра установлено, что оцениваемый объект не используется.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

На основании информации росреестра установлено, что ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

2.3 Имущественные права на Объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, которые принадлежат на правах собственности АО «Полюс Красноярск».

Табл. 10. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Полюс Красноярск»
Сокращенное наименование	АО «Полюс Красноярск»
Юридический адрес	Россия, 663282, Красноярский край, Северо-Енисейский район, г.п. Северо-Енисейский, ул. Белинского, 2-Б
Почтовый адрес	Россия, 660075, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022401504740
Дата регистрации ОГРН	09.08.2002 г.
ИНН	2434000335
КПП	997550001

Источник информации: составлено ООО «КорпоратФинанс» по данным Заказчика

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество до внесения изменений в Закон (Федеральным законом от «03» июля 2016 г. № 360-ФЗ были внесены изменения) удостоверялась по выбору правообладателя свиде-

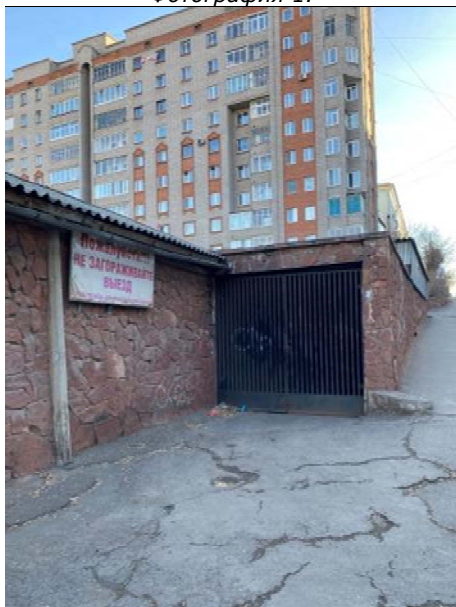
тельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав, после внесения изменений - выпиской из Единого государственного реестра прав.

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объекты недвижимого имущества.

2.4 Фотографии Объекта оценки

Идентификация объекта оценки проводилась на основании предоставленной Заказчиком информации и предоставленных данных фотофиксации.

Фотография 1.



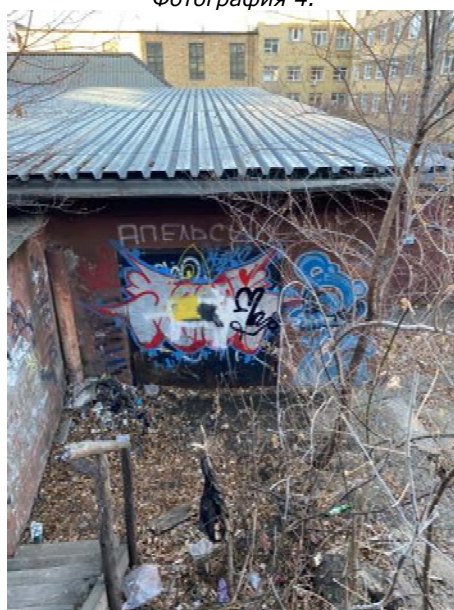
Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 7.



Фотография 9.



Фотография 6.



Фотография 8.



Фотография 10.



3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и г. Красноярске

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁸

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия - +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Вывод: Политическая ситуация в стране довольно стабильная и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20сентябрь.pdf>

Обзор социально-экономической обстановки в РФ, январь-ноябрь 2021⁹

Табл. 11. Основные экономические показатели России

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к		Справочно
		январю-сентябрю 2020 г.	январю-сентябрю 2020 г.	январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ¹⁾	104,6		96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6		96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²⁾		96,5

	Ноябрь 2021 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.	Справочно		
		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.		ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	97,7	106,4	98,8	97,2	97,1
Индекс промышленного производства		107,0	100,5	105,2	99,0	101,0	97,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	788,3	112,9	64,1	98,9	98,1	58,5	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,1	96,6	93,2	125,4	119,5	128,7	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,1	105,8	97,6	105,7	98,2	97,5	94,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,6	103,6	97,4	104,3	102,0	97,4	97,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3410,6	103,1	97,3	107,5	97,6	98,5	96,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,1	114,9	99,2	118,1	88,4	99,4	84,6
Индекс потребительских цен		108,4	101,0	106,5	104,4	100,7	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		129,2	102,7	124,1	102,4	101,0	96,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,2	70,1	98,8	85,1	131,6	98,3	124,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	25,4	95,7	59,0	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.

	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь- октябрь- 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.	Справочно		
		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.		октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	73,4	145,3	103,1	138,0	83,0	98,0	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	46,6	162,8	102,2	145,3	77,3	92,3	77,6
импорт товаров	26,8	122,5	104,8	127,9	91,8	106,8	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54649	108,8	99,7	109,2	104,5	100,2	105,6
реальная		100,6	98,6	102,7	100,5	99,8	102,4

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2021 года. Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2020 г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

⁹ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-ноябре 2021 г. - 107,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 116,9%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в ноябре 2021 г. составил 52,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 55,2% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - на 27,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 декабря 2021 г.), выделены ассигнования в размере 731,2 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 679,9 млрд рублей, на строительство 1289 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 295 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 329 объектов, намеченных к вводу в 2021 г., введено в эксплуатацию 88 объектов, из них 73 - на полную мощность, 15 объектов - частично.

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

Оборот общественного питания в ноябре 2021 г. составил 160,3 млрд рублей, или 110,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 1691,1 млрд рублей, или 124,2%

В ноябре 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 957,1 млрд рублей, что составило 114,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - на 10020,8 млрд рублей, или 118,1% соответственно.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹) (по методологии платежного баланса), в октябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах)

73,4 млрд долларов США (5245,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 46,6 млрд долларов (3329,9 млрд рублей), импорт - 26,8 млрд долларов (1916,0 млрд рублей)

В ноябре 2021 г. зарегистрировано 19,4 тыс. организаций (в ноябре 2020 г. - 20,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,8 тыс. (в ноябре 2020 г. - 50,8 тыс. организаций).

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 109,0%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В ноябре 2021 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,3%, в том числе в растениеводстве - 101,8%, в животноводстве - 101,0%.

В ноябре 2021 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,9%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

В январе-октябре 2021 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 22443,4 млрд рублей (41,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 24607,5 млрд рублей, 15,3 тыс. организаций - убыток на сумму 2164,1 млрд рублей)

На конец октября 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 156061,8 млрд рублей, из нее просроченная - 4353,3 млрд рублей, или 2,8% от общей суммы задолженности (на конец октября 2020 г. - 3,5%, на конец сентября 2021 г. - 3,0%).

Количество учтенных страховщиков (страховых организаций и обществ взаимного страхования), прошедших лицензирование и осуществлявших страховые операции (без учета микропредприятий), в январе-сентябре 2021 г. составило 154 единицы

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2021 г. составил 60813,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2020 г. на 8,8%, по сравнению с 1 октября 2021 г. - на 0,3% при увеличении потребительских цен на 8,1% и 1,1% соответственно.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 59,8%. Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,7%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,9%) ниже уровня занятости городских жителей (61,7%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в октябре 2021 г. составила 32,1 млн человек (95,3% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

Средняя продолжительность поиска работы безработными в ноябре 2021 г. у женщин составила 6,5 месяца, у мужчин - 6,1 месяца. Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев на 2,9 п.п. по сравнению с октябрём 2021 г. и составила 26,3% (в городской местности - 28,8%, в сельской - 20,7%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 19,4% (в городской местности - 15,5%, в сельской - 27,9%). По данным проведенного обследования, в ноябре 2021 г. 30,0% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 69,0% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В октябре 2021 г. не зарегистрировано ни одного случая заболевания корью (как и за аналогичный месяц 2020 г.), не зарегистрировано ни одного случая заболевания дифтерией (за аналогичный месяц 2020 г. - ни одного случая). Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-октябре 2021 г. дети в возрасте 0-17 лет составляли: по коклюшу - 90,7%, острым кишечным инфекциям - 78,2%, менингококковой инфекции - 62,7%, паротиту эпидемическому - 67,1%, острому гепатиту А - 43,2%

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения

Инфляция¹⁰

Инфляция в РФ с 1 по 10 января 2022 года (из-за праздников получился более длинный отрезок времени, чем обычный недельный) составила 0,56%, сообщил в среду Росстат. Из среднесуточных цифр и данных за начало прошлого года следует, что годовая инфляция в РФ ускорилась на 10 января до 8,61% с 8,39% на конец декабря.

Ускорение роста цен в начале января 2022 года (в конце декабря цены росли примерно по 0,3% в неделю) было ожидаемым (объясняется как более длинным периодом мониторинга, так и индексацией с 1 января тарифов на транспорт), но скачок цен оказался больше, чем в начале 2021 года.

Среднесуточный рост цен за десять дней января 2022 года, по данным Росстата, составил 0,056% тогда как за аналогичный период января 2021 года - лишь 0,036%.

Таким образом, надежды на то, что годовая инфляция могла пройти пик в ноябре-декабре 2021 года на уровне 8,4% опять не сбылись (до этого рассчитывали на прохождение пика по годовой инфляции в октябре).

Росстат в среду даже выпустил специальный комментарий, посвященный росту цен за первый десять дней января.

"Причины роста индекса потребительских цен (ИПЦ) с 1 по 10 января 2022 года: в наибольшей степени на оценку ИПЦ повлияло удорожание услуг, в частности, городского транспорта. Проезд в метро в среднем подорожал на 8,5% (доля - 0,1%), трамвае - на 7,9% (доля - 0,1%), троллейбусе - на 6,7% (доля - 0,1%), городском автобусе - на 4,8% (доля - 0,4%)", - говорится в сообщении Росстата.

"Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов выросла на 1,6% (доля - 0,2%); стоимость поездок на отдых в Турцию увеличилась на 1,3% (доля - 0,2%). Среди продовольственных товаров в наибольшей степени выросли цены на овощи и фрукты, в том числе на огурцы - на 7,4% (доля - 0,5%), помидоры - на 6,7% (доля - 0,5%), капусту белокочанную - на 6,0% (доля - 0,1%), бананы - на 3,8% (доля - 0,3%). Среди непродовольственных товаров наиболее заметно подорожали новые легковые автомобили отечественные - на 1,9% (доля - 0,8%) и иностранных марок - на 1,1% (доля - 2,7%), дизельное топливо - на 0,7% (доля - 0,2%) и бензин - на 0,4% (доля - 4,2%)", - отмечается в сообщении.

За период с 1 по 10 января также существенно выросли цены на макаронные изделия - на 1,0%, сливочное масло и гречку - на 0,8%, сахарный песок - на 0,7%.

Росстат также напомнил, что с 2022 года изменил методику расчета еженедельной оценки индекса потребительских цен, которая теперь рассчитывается по тому же алгоритму, что и месячный ИПЦ, - по формуле Ласпейреса. При этом регистрация роз-

10 Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/815072>

нических цен и тарифов будет осуществляться в пятницу (а не в понедельник). "Это позволяет учесть цены на продовольственных рынках, не работающих в понедельник (36% от всех рынков, попадающих в мониторинг Росстата), а также ярмарок выходного дня, начинающих работу в пятницу", - поясняют в Росстате.

Как сообщалось, Банк России 17 декабря ожидаемо принял решение повысить ключевую ставку сразу на 100 базисных пунктов - с 7,5% до 8,5%. Таким образом, ставка за год удвоилась: на последнем заседании в декабре 2020 года ЦБ оставил ее без изменений на уровне 4,25%.

При этом ЦБ, с одной стороны, в сигнале о будущей направленности ДКП сохранил ярко выраженную ястребиную окраску: регулятор по-прежнему "допускает возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях". С другой стороны, впервые с июля возможное повышение ставки упоминается в единственном числе - в сентябре и октябре регулятор использовал множественное.

Впрочем, действительно ли это значимое смягчение тональности - утверждать сложно, так как на пресс-конференции глава ЦБ Эльвира Набиуллина заявила, что единственное число в новом заявлении вовсе не исключает множественного числа в повышении ставки в 2022 году.

ЦБ при этом сохранил свой прогноз по инфляции на 2022 год в интервале 4-4,5%.

Прогноз правительства РФ по инфляции в 2022 году равен 4,0%.

Консенсус-прогноз аналитиков, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, по инфляции на 2022 год значительно выше и равняется 5,1%.

О социально-экономическом положении Красноярского края в январе-ноябре 2021¹¹

Табл. 12 Основные социально-экономические показатели

	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г. в % к ноябрю 2020 г.	Январь- ноябрь 2021 г.	Январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.	Справочно январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	106,9	x	97,0	90,8 ²⁾
Произведено в хозяйствах всех категорий скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	19,4	97,0	171,0	97,2	108,9
молока, тыс. тонн	44,7	93,5	581,4	95,4	103,0
яиц, млн штук	70,2	98,3	776,3	98,2	100,5
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования) ³⁾ тыс. кв. метров	188,8	182,6	1130,4	121,1	70,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	53,3	98,1	566,2	104,2	93,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	16,6	104,6	174,2	113,7	89,2
Индекс потребительских цен	x	108,9	x	106,9	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾⁴⁾	x	119,7	x	116,3	100,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	59055,9 ⁵⁾	111,1 ⁶⁾	58099,0 ⁵⁾	109,3 ⁶⁾	107,9 ⁶⁾
реальная	x	102,2 ⁶⁾	x	102,5 ⁶⁾	104,7 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	12,2	20,3	в 5,2 р.

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

³⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисубъектном рынке.

⁵⁾ Данные приведены за октябрь, январь-октябрь.

⁶⁾ Октябрь к октябрю, январь-октябрь к январю-октябрю предыдущего года.

Источник информации: https://krasstat.gks.ru/storage/mediabank/1.37.2-11_%D0%9A%D0%9A.pdf

11 Источник информации: https://krasstat.gks.ru/storage/mediabank/1.37.2-11_%D0%9A%D0%9A.pdf

Вывод: анализируя тенденции развития в секторах экономики и социально-экономическое положение, можно сделать вывод, что в стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 13 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: составлено Оценщиком

Оцениваемый объект относится к рынку коммерческого назначения.

3.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости¹²

Анализ предложения

Объем предложения коммерческих площадей вырос и относительно прошлогодних показателей (II кв. 2021 г. ко II кв. 2020 г.), и по сравнению с данными предыдущего квартала. Так, за последние три месяца количество объектов, выставленных на продажу, увеличилось на 12% в годовом исчислении (+5% за квартал). Одновременно число коммерческих площадей, предлагаемых в аренду, выросло на 27% за год (+2% за квартал).

По темпам увеличения объема предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости лидерами стали Москва и Сочи, где за год количество выставленных на продажу объектов выросло в 1,5 раза и в 1,7 раза соответственно. В столице также заметнее всего увеличились показатели предложения в сегменте аренды — в 2,1 раза за год.

Анализ спроса

Во II квартале 2021 года наиболее востребованными у российских предпринимателей были помещения свободного назначения (ПСН) — на них пришлось 45% всех запросов потенциальных покупателей коммерческих площадей, а среди арендаторов ПСН интересовались 39% пользователей. Торговые площади также пользовались популярностью: в категории покупки их доля составила 21%, а в сегменте аренды — 22%. Одновременно арендовать офисы намеревались 22% пользователей, а приобрести их — 9%.

¹² Источник информации: <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/actual/strit-riteyl-itogi-4-kvartala-2021/>

Интерес к аренде и покупке коммерческой недвижимости продолжает расти — по итогам II квартала показатели спроса превысили аналогичные прошлогодние индикаторы в 1,5 раза и на 30% соответственно. При этом важно отметить, что столь высокие значения во многом обусловлены ситуацией, возникшей на рынке коммерческой недвижимости после введения жестких ограничительных мер во втором квартале прошлого года: многие компании и предприятия перешли на удаленный или “гибридный” формат, а работа заведений общепита, розничной торговли и сферы услуг была частично или полностью прекращена. В таких условиях спрос на покупку и аренду коммерческих объектов заметно снизился. Ситуация начала стабилизироваться в июне 2020 г., когда правительство пошло на смягчение ограничений.

Во II квартале 2021 года сохранялась востребованность площадей свободного назначения (ПСН), которые зарекомендовали себя, как оптимальный вид коммерческих объектов для новых бизнес-форматов. Возможность быстро адаптировать пространство под меняющиеся запросы потребителей и предпринимателей позволяет снизить потенциальные издержки и сократить риски, что поддерживает интерес к таким помещениям: в категории аренды показатели превысили прошлогодние в 1,6 раза, в сегменте купли-продажи — на 30% по сравнению с аналогичными отметками 2020 года. Схожие тенденции заметны и в отношении покупки офисов и заведений общепита (+18% и +16% относительно значений 2020 года соответственно) и аренде площадей под заведения общепита (в 1,7 раза) и склады (в 1,5 раза за тот же период). При этом наименее актуальными как с точки зрения покупки, так и аренды были торговые площади — спрос на них вырос на 12% (покупка) и на 25% (аренда).

Среди крупнейших городов России наиболее высокие значения потребительского интереса к аренде коммерческой недвижимости были зафиксированы в Сочи, Москве, Екатеринбурге и Нижнем Новгороде (II кв. 2021 г. ко II кв. 2020 г.). При этом квартальная динамика спроса на рынке аренды в большинстве крупных российских городов по итогам II квартала была отрицательной.

В категории продажи объектов коммерческой недвижимости среди российских городов по показателям покупательской активности лидировали Москва, Сочи, Екатеринбург, Санкт-Петербург и Севастополь (II кв. 2021 г. ко II кв. 2020 г.). В квартальном выражении в большинстве крупных городов страны также было отмечено снижение значений спроса.

Анализ ценообразования

Возобновление деловой активности и оживление на рынке коммерческой недвижимости спровоцировали повышение цен на покупку и рост арендных ставок. Так, аренда складов стала дороже на 40% за год (+5% за квартал) и во II квартале текущего года обходилась бизнесу в среднем в 350 руб./кв. м. Увеличились средние ставки и в сегменте офисов, арендовать которые можно было примерно за 932 руб./кв. м, что на 38% выше аналогичных отметок прошлого года (-7% за квартал). Средняя стоимость аренды ПСН по итогам прошлого квартала составила 636 руб./кв. м (+16% за год и +4% за квартал), торговых площадей — 903 руб./кв. м (+13% за год и +1% за квартал), помещений общепита — 800 руб./кв. м (+3% за год).

Цены на покупку торговых площадей по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 28% до 64 023 руб./кв. м, на приобретение офисов — на 24% до 61 995 руб./кв. м. Средняя стоимость ПСН на рынке купли-продажи по итогам II квартала текущего года составила 45 868 руб./кв. м (+18% за год). Приобрести в собственность склады можно было в среднем за 10 998 руб./кв. (+26% за год), объекты общепита — в среднем за 35 929 руб./кв. м (+8% за год).

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства. Оценщиком не были найдены предложения о продаже и аренде аналогичных объектов для составления репрезентативной выборки.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Обзор рынка инвестиций в недвижимость России 3 квартал 2021 года¹³

• По итогам 9 месяцев 2021 года вложения в недвижимость России достигли 281 млрд руб. Это максимальный показатель за всю историю современного рынка России.

• Объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам третьего квартала составил 50,7 млрд руб., что сопоставимо со значением за третий квартал 2020 года (49,8 млрд руб.). Из коммерческих секторов недвижимости максимальный объем вложений был направлен в складской сегмент, его доля достигла 29% от общего объема инвестиций (26,7 млрд руб.).

• В структуре инвестиций в недвижимость России доминирующую долю сохраняют российские компании, 97% по итогам 9 месяцев, в 2019 и 2020 годах – 72% и 92% соответственно.

• По итогам третьего квартала ставки капитализации снизились в офисном и складском сегменте, на 0,25 б. п. и 0,5 б. п. соответственно. Ставки капитализации для премиальных торговых центров сохранились на уровне 10%.

3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Корректировки первой группы

- ✓ *Корректировка на различие в конструктивных элементах;*
- ✓ *Корректировки на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔCст);*
- ✓ *Корректировка на различие в высоте этажа (ΔCh);*
- ✓ *Корректировка на фундамент;*
- ✓ *Корректировка на наличие подвалов (ΔCп);*
- ✓ *Корректировка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов;*

Корректировки второй группы

- ✓ *Корректировка на различие в строительном объеме объекта недвижимости;*

¹³ Источник информации: <https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000>

- ✓ *Корректировка на различие в климате;*
- ✓ *Корректировка на сейсмичность;*
- ✓ *Корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.*

Все перечисленные выше корректировки вводятся на основании данных раздела 1 справочников Ко-Инвест и периодического издания «Индексы Цен в строительстве» и будут более детально описаны в соответствующих разделах отчета.

3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.8 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного

НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости.

Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения рассматриваемого земельного участка. Было установлено, что наиболее востребованным вариантом использования является вариант застройки коммерческими объектами, объектами жилой застройки и объектами социального назначения. Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) законодательно разрешенным использованием земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, является «Занимаемый 23 полуподземными гаражными боксами», что подразумевает коммерческую застройку. Данный вариант использования, рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным и законодательно разрешенным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного, является его использование для коммерческой застройки, что не противоречит его разрешенному использованию.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых помещений и их технического состояния.

Учитывая проектируемую планировку и конфигурацию здания можно сделать вывод, что максимально продуктивным будет использование в коммерческих целях, что не противоречит законодательно разрешенному использованию.

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений застроенного земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений земельного участка, соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности соответствует вариант использования улучшений в коммерческих целях после завершения строительства.

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

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

4.1 Сравнительный подход

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

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

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

4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он 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 достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных

✓ <http://www.cian.ru/>;

✓ <http://www.avito.ru/>;

✓ <http://www.incom-realty.ru/>;

✓ <http://www.arendator.ru/>;

✓ <http://www.makler.su/>;

✓ <http://rent21.ru/>;

✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;

✓ <http://www.apex-realty.ru/>;

✓ <http://www.beboss.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Оцениваемый объект представляет собой объект незавершенного строительства. Оценщиком не было найдено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов, следовательно применение сравнительного подхода невозможно.

4.2 Доходный подход

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

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

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

4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Оцениваемый объект в текущем состоянии не способен генерировать доход, кроме того, Оценщику не была предоставлена информация о величине понесенных при строительстве затрат и величине, составе оставшихся затрат, необходимых для завершения строительства, сроках и прочих показателей, необходимых для расчета в рамках дисконтирования денежных потоков. На основании вышесказанного Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

4.3 Затратный подход

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

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

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

4.3.1 Обоснование выбора подхода

Учитывая цели и задачи оценки, Оценщиком было принято решение о правомерности и необходимости применения затратного подхода для расчета стоимости объекта.

4.3.2 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

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

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ 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.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

Учитывая количественные и качественные характеристики рассматриваемого объекта, и объем имеющейся информации, оценщик принял решение использовать Метод сравнительной единицы. В рамках данного метода в настоящем Отчете, оценщик рассчитывал затраты на воспроизводство (замещение) объекта с использованием сборника укрупненных показателей стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». «Ко-Инвест», 2020.

В настоящем отчете затраты на замещение определялись с применением метода сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 куб. м объема или 1 кв. м площади в зданиях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости строительства, которая учитывает договорные цены и сметные расценки на проведение строительно-монтажных работ, оптовые цены на строительные материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет стоимости замещения производился с использованием справочников оценщика, издаваемых ООО "Ко-Инвест", – "Общественные здания. 2020". Расчет стоимости затрат на строительство определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рз} \times K_p \times K_u \times K_n,$$

где:

Сстр – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Kрз – регионально-экономический коэффициент;

Kp – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

Kи – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;

Kп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать

величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Корректировки первой группы

Корректировка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания отличается от технического решения этого же элемента справочника, то стоимость элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$C_o = C_c * \Phi_o / \Phi_c$, где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания

Корректировки на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$),

применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$\Delta C_{ст} = аст \times C_{ст}$, тыс.руб./м³ здания где,

аст – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен

Корректировка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$\Delta Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o)$, где

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Корректировка на фундамент из-за различия в глубине заложения и степени обводнения. В справочниках Ко-Инвест отсутствуют подобные объекты-аналоги. Для учета данной особенности объекта стоимостные показатели строительства нижних уровней корректируются на глубину залегания фундамента. Таким образом, данная корректировка позволяет учесть затраты на создание всего котлована.

Корректировка на наличие подвалов ($\Delta C_{п}$) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

Корректировка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ($\Delta C_{пр}$) рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Корректировки второй группы

- ✓ на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- ✓ на различие в климате;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше корректировки вводятся на основании данных раздела 1 справочника (п. 1.2 и 1.6).

Внесение корректировок

Поправка на разницу в объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м)

Между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в справочниках оценщика "Ко-Инвест" "Общественные здания. 2020 г.", раздел 1 "Рекомендации по использованию".

Рис. 4. Расчет поправки на разницу в объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м)

На разницу в объемах		На разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	K	S_0 / S^{\wedge}	K
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,3	1,20	0,86-0,5	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,3	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2	0,87	1,5	0,93

Источник информации: справочник «Ко-Инвест» «УПСС Общественные здания», 2020

Поправка не вводилась, так как объем оцениваемого объекта сопоставим с объемом подобранного объекта-аналога.

Поправка на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$)

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 сборника "Ко-Инвест".

Для объектов, расположенных в г. Красноярск, коэффициент на сейсмичность принимается равный 1,08 (уровень сейсмичности в г. Красноярск при уровне сейсмической опасности 1% составляет 8 баллов).

Рис. 5. Расчет поправки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: справочник «Ко-Инвест» «УПСС Общественные здания», 2020

Поправка на региональное различие в уровне цен

Поправка принята на основании данных раздела 8.2 справочника "Индексы цен в строительстве", № 116 и составляет 0,88 для КС-3 (Красноярский край южнее 60-параллели)

Поправка на изменение цен в строительстве

Дата оценки – январь 2022 года, дата выхода справочника – январь 2020 года.

Индекс перехода от базовой цены к дате исследования был рассчитан с использованием следующих показателей:

125,330 - показатель индекса цен на конец декабря 2019 г. (раздел 2.6 справочника "Индексы цен в строительстве", № 116, прогнозные данные, экстраполяция тенденции изменения индексов цен);

133,395 - показатель индекса цен на конец декабря 2021 г. (раздел 2.6 справочника "Индексы цен в строительстве", № 116, прогнозные данные, экстраполяция тенденции изменения индексов цен)

Таким образом, индекс перехода от базовой цены к дате исследования составит:

$$1,06 = 133,395/125,33$$

Поправка на прибыль предпринимателя

Табл. 14. Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа.

№ п/п	Признаки появления прибыли предпринимателя
1	Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка
2	Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Относительно высокая стоимость земельных участков
4	Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости
5	Высока доля элитного строительства улучшений (класса «А»)
Признаки наличия внешнего износа	
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Относительно низкая стоимость земельных участков
5	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения

Источник информации: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА СРД № 26 Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Признаков возникновения прибыли предпринимателя не выявлено, коэффициент прибыли предпринимателя принят равным 1.

Расчет величины совокупного износа

В оценочной деятельности точность и достоверность результата оценки зависит от точности определения (расчета) совокупного (накопленного) износа оцениваемого имущества. Каждый из существующих видов износа оценивается с помощью различных методик в зависимости от имеющихся исходных данных для расчетов с учетом целей и особенностей оценки.

$$I_{об} = 1 - (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{в}),$$

где:

$I_{об}$ - общий или совокупный износ;

$I_{ф}$ - физический износ;

$I_{фун}$ - функциональный износ;

$I_{в}$ - внешний износ.

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Физический износ

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Физический износ в настоящем отчете определялся методом экспертных оценок.

Табл. 15. Шкала экспертной оценки технического состояния имущества

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/ сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/ сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительно	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник информации:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

На основании данных фотофиксации (фотографии представлены в разделе 2.4 настоящего отчета) установлено, что объект находится в удовлетворительном состоя-

нии, физический износ принят на уровне 40% - среднее значение износа для объектов в удовлетворительном состоянии.

Функциональное устаревание

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Признаков функционального устаревания не выявлено

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Экономическое устаревание или внешний износ определялся по формуле:

$$I_{Вн.Макро} \% = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right), \text{ где}$$

$I_{Вн.Макро} \%$ - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{Страна}$ - средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{Регион}$ - средняя заработная плата по региону, руб.;

$ЗП_{Отрасль}$ - средняя заработная плата в отрасли, руб.

Табл. 16. Значения по средним заработным платам в России, по региону и отрасли по итогам 2020 года

Наименование	Средняя заработная плата по России, руб.	Средняя заработная плата по Красноярскому краю, руб.	Средняя заработная плата в отрасли, руб.
Значение	51 344	53 815	41 867
Источник информации	https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries?print=1		

Источник информации: составлено Оценщиком

На основе приведенных данных был рассчитан внешний износ для объекта оценки:

$$I_{Вн.Макро} \% = 1 - 53\,815 / 51\,344 * 41\,867 / 51\,344 = 14,5\%.$$

Расчет величины совокупного износа

Табл. 17. Расчет совокупного износа.

Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
40%	0%	14,5%	48,7%

Источник информации: составлено Оценщиком

Учитывая тот факт, что оцениваемый объект представляет собой подвальное помещение, без наземной части здания за исключением перекрытий и кровли, стоимость 1 куб. метра, используемая для дальнейших расчетов, определялась как сумма стоимости устройства подвала (согласно данным справочника «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий, 2020», стоимость устройства подвала включает стоимость стен, фундамента и пола подвала с учетом стандартной отделки) и стоимости перекрытий, кровли и электроснабжения сопоставимого наземного аналога из справочника Ко-Инвест.

МАГАЗИНЫ без подвала										Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-3					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные / керамическая плитка / релин ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная штукатурка / высококачественная окраска ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц, термоизоляции стен, перегородок и перекрытий холодильных камер минеральной пробой										ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Слаботочные устройства ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтена стоимость оборудования котельной							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.08.000.0011										1300		Standard	РУБ. на 1 м3	16 451			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОКРЫТИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАНТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
825,1		3127,6	656,8	2633,1	987,9		1645,2	1314,1	1481,9	331,1		982,9	741,2	617,6	123,6	983,1	16451,0
5,02%		19,01%	3,99%	16,01%	6,01%		10,00%	7,99%	9,01%	2,01%		5,97%	4,51%	3,75%	0,75%	5,98%	100,00%

ПОДВАЛЫ БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:		
без крепления котлована	до 300	17 674
	300–900	13 579
	900–1800	12 169
	1800–2700	11 227
	2700–4500	10 588
	свыше 4500	10 482
с креплением котлована	до 300	20 581
	300–900	15 019
	900–1800	13 057
	1800–2700	12 090

Табл. 18. Определение стоимости в рамках затратного подхода

Наименование	Показатель
Площадь застройки, кв. м	719,3
Объем, куб. м	1 876,0
Год ввода в эксплуатацию	1997
Материал стен	бетонные блоки, железобетонные
Фундамент	ж/б блоки
перекрытия	железобетонный сборный
Конструктивная система объекта оценки	КС-3
Наименование сборника	Общественные здания, Стоимостные коэффициенты по элементам зданий
Дата выхода сборника	01.01.2020
Код объекта-аналога	ruO3.08.000.0011
Описание аналога	Магазины без подвала, подвалы бытового назначения
Конструктивная система объекта-аналога	КС-3
Единица измерения	1 куб. м
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	16 329 = 12090 + 2633,1 + 987,9 + 617,6
Поправка на разницу в конструктивных элементах	1,00
Поправка на разницу в объеме/площади	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,05
Региональный коэффициент	0,88
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,06
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,00
Коэффициент, учитывающий НДС	1,2

Наименование	Показатель
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. с НДС	19 191,93
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	1 876
Затраты на замещение без учета износа, с учетом НДС, руб.	36 004 061
Функциональный износ	0,0%
Внешний износ	14,5%
Физический износ	40,0%
Совокупный износ	48,7%
Затраты на замещение с учетом износа, с учетом НДС, руб.	18 470 083
Степень готовности	90%
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	16 623 000

Источник информации: составлено Оценщиком

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках затратного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

16 623 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) рублей с учетом НДС

Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой 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.

Учитывая тот факт, что расчет производился в рамках одного подхода – затратного, проведение процедуры согласования не требуется, итоговый результат принимается равным результату, полученному в рамках затратного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

***16 623 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) рублей
с учетом НДС***

**Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости
Объекта оценки»**

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная по состоянию на «13» января 2022 года, с необходимыми допущениями и ограничениями, составляет:

**16 623 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот двадцать три тысячи) рублей
с учетом НДС**

Генеральный директор
ООО «КорпоратФинанс»

Дергачев П.В.

Оценщик

Поляков А.В.

Часть 7 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.

Документы оценщика



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

12 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1176
№ согласно реестру

Поляков Алексей Вячеславович

паспорт 3804 253252, выдан Отделом милиции № 7 УВД
г. Курска 25.03.2005 г., код подразделения 463-007,
зарегистрирован: г. Курск, ул. Парковая, д. 1 а, кв. 9

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Курск

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Курский государственный
технический университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 0358475

Решением:

Государственной аттестационной комиссии

14 июня 2005

года

от Полякову

Алексею Вячеславовичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

по специальности
"Экспертиза в управлении недвижимостью"



[Signature]

Председатель

комиссии

Ректор

[Signature]



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **ЭН-24** 30 июня 2005 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на владение новым видом
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-317



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 880082

Настоящий диплом выдан ПОЛЯКОВУ

АЛЕКСЕЮ ВЯЧЕСЛАВОВИЧУ

в том, что он(а) с 25 ОКТАБРЯ 2006 по 20 ИЮНЯ 2007.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОСУДАРСТВЕННОМ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОМ УЧРЕЖДЕНИИ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ

ПО ПРОГРАММЕ «ОЦЕНКА СТАБИЛЬНОСТИ

«ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 ИЮНЯ 2007.

удостоверяет право (соответствие квалификации) ПОЛЯКОВА

АЛЕКСЕЯ ВЯЧЕСЛАВОВИЧА

на ведение профессиональной деятельности в сфере «ОЦЕНКА

«СТАБИЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)»



В.В. Родке
Генеральный директор (директор)

Город Москва № 2 от 20 ИЮНЯ 2007

МФР Гостипо 1506

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024827-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Полякову Алексею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

© ООО «НПЦ» 2011 г. Москва

ПОЛИС N 210005-035-000071
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «КорпоратФинанс»
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1, этаж 3, пом. II, к. 24 (Ч), 35
ИНН 7707247911
р/с 40701810001300001306 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Адрес Банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1
к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525593, ОКВЭД 66.21, ОКПО 11627067

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	22 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 210005-035-000071 от 17 февраля 2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 марта 2021 г. по 28 февраля 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 210005-035-000071 от 17 февраля 2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «КорпоратФинанс»
Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
 /О.А.Миронова/ М.П.	 /П.В.Дергачев/ М.П.
Полис оформила: Блинова О.И. Дата выдачи полиса: 17.02.2021 г.	

ПОЛИС N 210005-035-000072
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Поляков Алексей Вячеславович
Адрес: г. Москва, ул. Полбина, д.42, кв.210
Паспорт РФ 38 14 959321
Выдан: 05.06.2014 г. ОУФМС России по Курской обл. в САО гор. Курска

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 880082
Дата выдачи: 20 июня 2007 г.
Выдана (кем): Государственным университетом управления

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 210005-035-000072 от 17.02.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.03.2021 г. по 28.02.2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 210005-035-000072 от 17.02.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p> /А.В.Поляков/</p>	<p>СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /О.А.Миронова/</p> <p>М.П. Полис оформил: Блинова О.И.</p>
---	---

Дата выдачи полиса: 17.02.2021 г.

Предоставленные документы

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

На основании запроса от 16.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
16.02.2022 № 99/2022/450041698		
Кадастровый номер:		24:50:0000000:176435
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Объект незавершенного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПОЛЮС КРАСНОЯРСК" ИНН 2434000335	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
16.02.2022 № 99/2022/450041698		
Кадастровый номер:		24:50:000000:176435
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полюс", ИНН: 2434000335
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 24:01.50:17.2002:63 от 21.02.2002
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2021, поступившего на рассмотрение 02.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160683798	
Кадастровый номер:	24:50:0300227:406
Номер кадастрового квартала:	24:50:0300227
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир На земельном участке расположены 23 полуподземных гаража - бокса по адресу: ул. Диктатуры Пролетариата, д. 40 "А" и незавершенный строительством объект - нежилое здание магазина по адресу: ул. Диктатуры Пролетариата, 40 "Г". Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата.
Площадь, м2:	845 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	3428469.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:0300227:568
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Занимаемый 23 полуподземными гаражными боксами
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Прокопович Вера Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Голос Красноярск", 2434000335

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160683798			
Кадастровый номер:		24:50:0300227:406	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.07.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	24-24-01/173/2012-299	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.07.2012 по 27.02.2022 с 11.07.2012 по 27.02.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полус", ИНН: 2434000335, ОГРН: 1022401504740	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № 864, выдан 21.06.2012, дата государственной регистрации: 11.07.2012, номер государственной регистрации: 24-24-01/173/2012-299	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнение к договору от 21.06.2012 № 864 аренды земельного участка, № 2818, выдан 27.09.2018	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

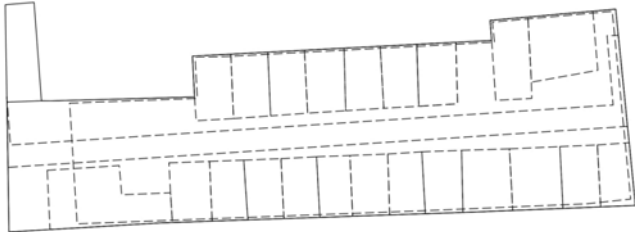
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160683798		
Кадастровый номер:		24:50:0300227:406
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160683798			
Кадастровый номер:		24:50:0300227:406	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	3
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
"22" ноября 2013 г. № 24/13-549849			
Кадастровый номер:	24:50:0300227:568		
Номер кадастрового квартала:	24:50:0300227		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры пролетариата, д. 40Г		
2	Основная характеристика:	— (тип)	— (значение)	— (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6957583.67		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	24:50:0300227:406		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	04_401_001_010755060, 24:50:003227:0016:1819059002, 24:50:0000000:0:27901, Б		
10	Особые отметки:	Кадастровые работы по внесению изменений в объект учета с кадастровым номером 24:50:0300227:568, расположенный: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, 40Г были произведены в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях Единого реестра объектов капитального строительства. В соответствии с кадастровым паспортом №24/12-361417 от 15.11.2012г. вид объекта недвижимого имущества – здание, однако в свидетельстве о государственной регистрации права 24ЕЛ №088238 от 16.08.2013г., а также в техническом паспорте №19059 от 13.11.2000г. вид объекта – объект незавершенного строительства. В результате натурального обследования было установлено, что объект на местности существует, однако недостроен. Данная ошибка при подготовке технического плана исправлена, вид объекта указан - объект незавершенного строительства. Кроме того, в кадастровом паспорте №24/12-361417 от 15.11.2012г. площадь объекта составляет 582.7 кв.м., однако при повторных измерениях объекта учета, определения его координат, площади с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, площадь составила 719.3 кв.м., что подтверждается свидетельством о государственной		

Инженер II категории межрайонного отдела №1 (полное наименование должности)	 М.П.	Л. Н. Урюпина (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

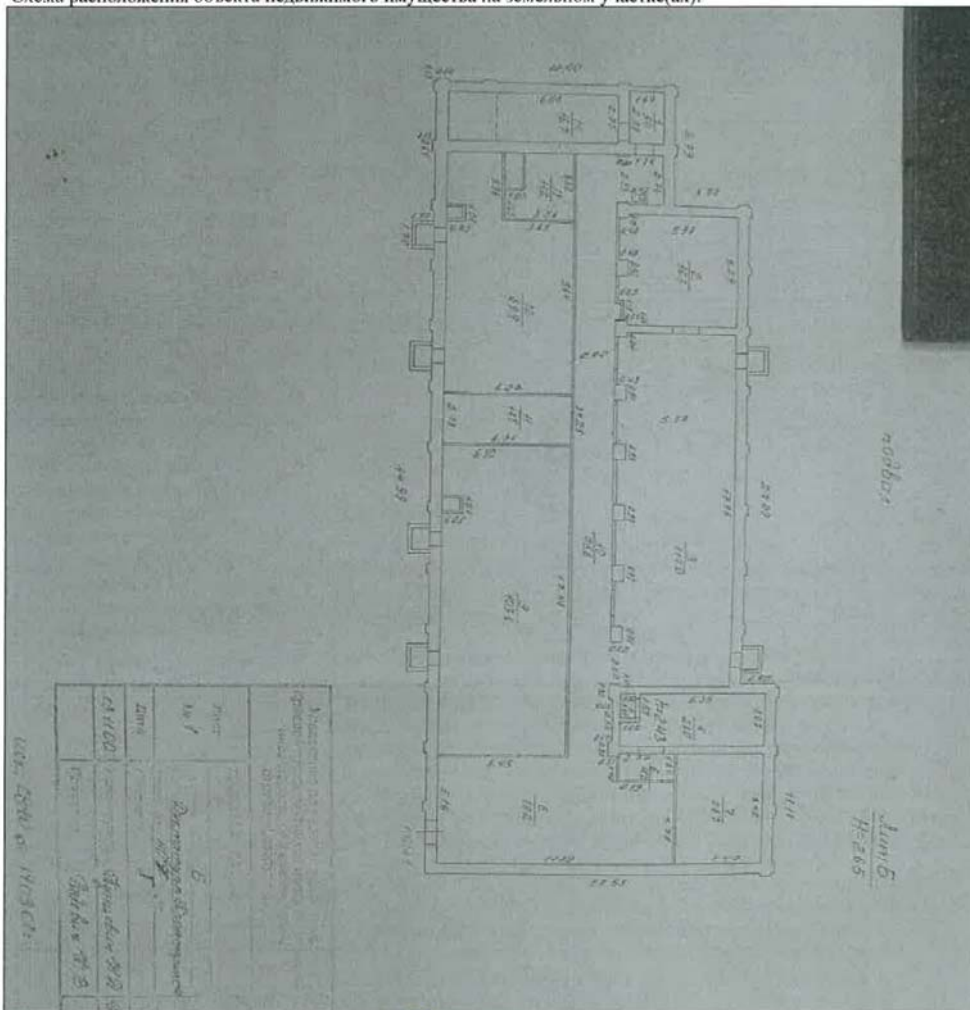
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"22" ноября 2013 г. № 24/13-549849	
Кадастровый номер:	24:50:0300227:568

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер II категории межрайонного отдела №1	(подпись)	Л. Н. Урюпина
(полное наименование должности)	М.П.	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	4
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			

"10" октября 2013 г. № 24/13-462775	
Кадастровый номер:	24:50:0300227:568
Номер кадастрового квартала:	24:50:0300227
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры пролетариата, д. 40Г		
2	Основная характеристика:	—	—	—
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6957583.67		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	24:50:0300227:406		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	04_401_001_010755060, 24:50:003227:0016:1819059002, 24:50:0000000:0:27901, Б		
10	Особые отметки:	Кадастровые работы по внесению изменений в объект учета с кадастровым номером 24:50:0300227:568, расположенный: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, 40Г были произведены в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях Единого реестра объектов капитального строительства. В соответствии с кадастровым паспортом №24/12-361417 от 15.11.2012г. вид объекта недвижимого имущества – здание, однако в свидетельстве о государственной регистрации права 24ЕЛ №088238 от 16.08.2013г., а также в техническом паспорте №19059 от 13.11.2000г. вид объекта – объект незавершенного строительства. В результате натурального обследования было установлено, что объект на местности существует, однако недостроен. Данная ошибка при подготовке технического плана исправлена, вид объекта указан - объект незавершенного строительства. Кроме того, в кадастровом паспорте №24/12-361417 от 15.11.2012г. площадь объекта составляет 582.7 кв.м., однако при повторных измерениях объекта учета, определения его координат, площади с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, площадь составила 719.3 кв.м., что подтверждается свидетельством о государственной		

Инженер II категории отдела по г. Красноярску (полное наименование должности)		Т. А. Якимова (инициалы, фамилия)
--	---	--------------------------------------

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	4
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
		регистрации права. Общая площадь 719,3 м2, степень готовности 90%. Регистрационный номер заявления 24-0-1-185/3100/2013-995 Исполнитель работ: Файфер Мария Рауфовна, ООО "ЛШПАГБ", 24-10-54	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю	
	Инженер II категории отдела по г. Красноярску (полное наименование должности)		Т. А. Якимова (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

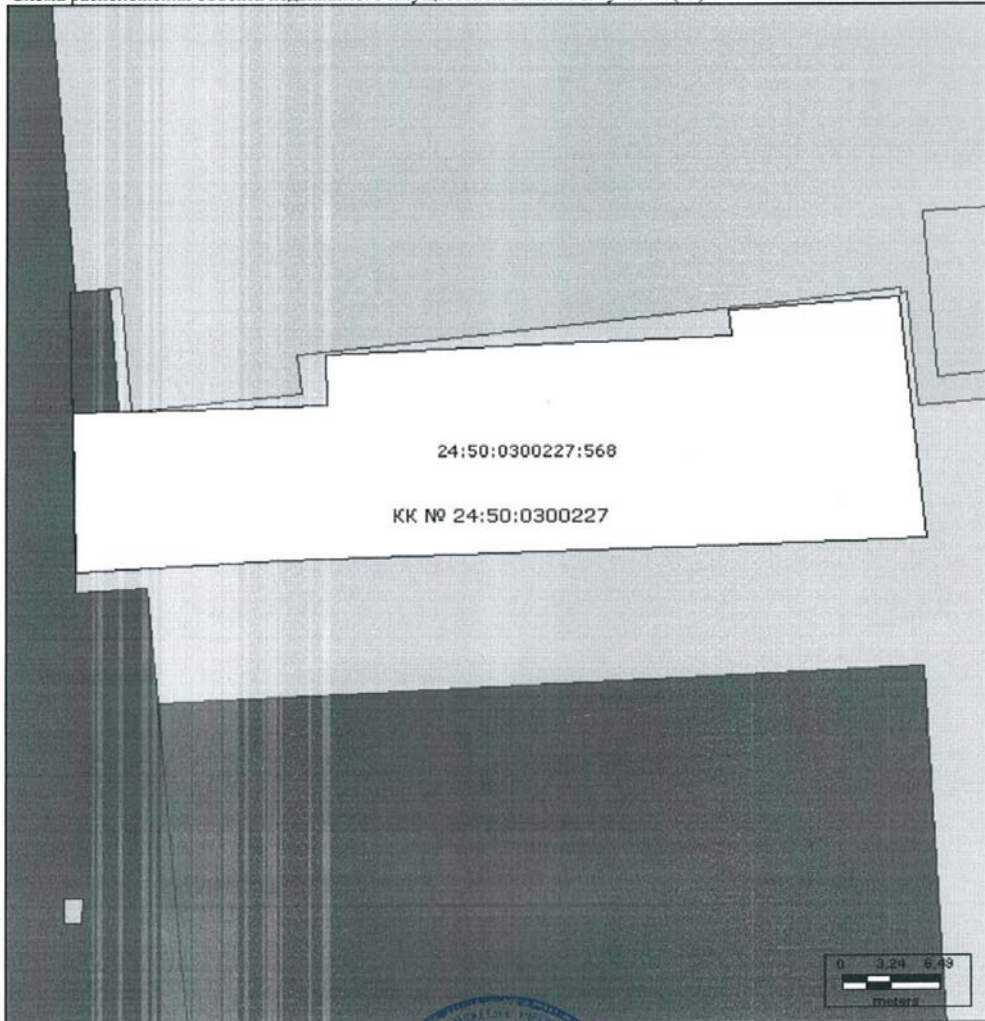
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)

"10" октября 2013 г. № 24/13-462775
Кадастровый номер: 24:50:0300227:568

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

Инженер II категории отдела по г. Красноярску	Т. А. Якимова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)

"10" октября 2013 г. № 24/13-462775
Кадастровый номер: 24:50:0300227:568

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	632186.46	97979.11	—	0.10
1.2	632186.58	97982.23	—	0.10
1.3	632186.57	97983.09	—	0.10
1.4	632186.93	97996.10	—	0.10
1.5	632190.67	97995.91	—	0.10
1.6	632191.49	98011.45	—	0.10
1.7	632192.10	98023.03	—	0.10
1.8	632193.91	98022.88	—	0.10
1.9	632194.04	98024.28	—	0.10
1.10	632194.94	98034.27	—	0.10
1.11	632177.14	98036.06	—	0.10
1.12	632177.04	98033.57	—	0.10
1.13	632176.57	98022.12	—	0.10
1.14	632175.56	97993.10	—	0.10
1.15	632174.73	97979.29	—	0.10
1.1	632186.46	97979.11	—	0.10

Инженер II категории отдела по г. Красноярску (полное наименование должности)		Т. А. Якимова (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------



ДЕПАРТАМЕНТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

Карла Маркса ул., 75,
г. Красноярск, 660049
тел. (8-391) 226-17-01
факс (8-391) 226-17-29
e-mail: dmi@admkrsk.ru
www.admkrsk.ru

ИИЧ № 111/2466010657/246601001

№ 2805 м

На № 714-ги от 14.01.2021

719 м 14.02.

Лангу Р.А.
представителю по доверенности
АО «Полюс-Красноярск»

Маерчака ул., д. 10
г. Красноярск, 660075

LangRA@polyus.com

Об отказе в предоставлении
земельного участка

Уважаемый Роман Александрович!

На Ваше заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300227:406 без проведения торгов на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – Кодекс), в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0000000:176435 (нежилое здание), сообщаем следующее.

Административным регламентом, утвержденным распоряжением администрации г. Красноярска от 23.11.2012 № 234-р (далее - Регламент) определен порядок и стандарт предоставления департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее - Департамент) муниципальной услуги по предоставлению земельного участка для строительства без проведения торгов.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – Кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Кодекса.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300227:406 испрашивается Вами для завершения строительства объекта незавершенного

строительства с кадастровым номером 24:50:0000000:176435 (нежилое здание).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 21.01.2022 в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0000000:176435, площадью 719,3 кв.м., зарегистрировано право собственности ЗАО «Золотодобывающая компания «Полюс» (ИНН 2434000335). Вместе с тем, описание местоположения объекта недвижимости, а также привязка к земельному участку, в границах которого расположен данный объект, отсутствуют.

Согласно заключению по состоянию земельного участка от 28.01.2022, выполненному отделом муниципального контроля Департамента, испрашиваемый участок огражден совместно со смежным земельным участком, в границах земельного участка расположено нежилое строение, согласно сведениям ЕГРН объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0300227:568.

В связи с чем, установить расположен ли в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300227:406 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0000000:176435 не представляется возможным.

Пунктом 5 статьи 39.6 Кодекса установлено, что предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

В силу подпункта 1 статьи 39.16 Кодекса основанием для отказа в предоставлении земельного участка является случай, когда с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Аналогичные основания для отказа в предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка предусмотрены п. 20 Регламента.

Дополнительно информируем, что по информации ЕГРН от 21.01.2022 земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300227:406 обременен правом аренды, согласно договору аренды земельного участка от 21.06.2012 № 864 (далее – Договор). Договор заключен с ЗАО «Золотодобывающая компания «Полюс» (ИНН 2434000335) и другими собственниками

полуподземных гаражей в целях эксплуатации нежилого здания и полуподземных гаражей сроком по 27.02.2022. Нежилое здание, для эксплуатации которого предоставлен с ЗАО «Золотодобывающая компания «Полюс» земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300227:406 имеет условный номер 24:50:000000:19059.

По информации выписки из ЕГРН от 18.01.2022, в границах испрашиваемого Вами земельного участка зарегистрирован объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0300227:568 (условный номер 24:50:000000:19059), площадью 719,3 кв.м. Информация о регистрации права собственности на объект в ЕГРН отсутствует.

Вы вправе направить повторное заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300227:406 без проведения торгов на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.6 Кодекса, в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0000000:176435 (нежилое здание), после внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Заместитель руководителя
департамента



И.П. Блезайс

Козловская Юлия Валерьевна
Сергеева Ольга Сергеевна, 226-17-60
7556-2022 (1) ШТРЕКТ





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" августа 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение администрации г. Красноярска от 26.10.2001 №1363-арх

• Постановление администрации г. Красноярска от 11.03.1997 №242

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Золотодобывающая компания "Полус", ИНН: 2434000335, ОГРН: 1022401504740, дата гос.регистрации: 26.05.1993, наименование регистрирующего органа: администрация Северо-Енисейского района Красноярского края, КПП: 243401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Красноярский край, Северо-Енисейский район, пгт Северо-Енисейский, ул.Белинского, д.2 "Б"

Вид права: Собственность

Объект права: Объект незавершенного строительства, назначение: торговое (подземных этажей - 1), площадь застройки 719,3 кв. м, инв.№ 19059, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Диктатуры Пролетариата, зд.40 Т

Кадастровый (или условный) номер: 24:50:000000:19059

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2002 года сделана запись регистрации № 24:01.50:17.2002:63

Регистратор

Лесневская Е.А.



(подпись)

24ЕЛ 088238



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

Отделение: Красноярское
Участок:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Объект незавершённого строительства»
(наименование согласно правоустанавливающим документам заказчика)

в доме, расположенном по адресу:

Субъект РФ				Красноярский край			
Административный район							
Почтовый индекс							
Муниципальное образование (городской округ, сельское или городское поселение)				Красноярск, г			
Населенный пункт (город, поселок, село, станция, деревня, хутор, кишлак, аул и др.)							
Район города (тип, наименование)				Центральный район			
Улица, переулок, проспект и т.п.				Диктатуры пролетариата, ул			
дом №	40Г	корпус №		строение №		Литера	Б
пом. №		Тип и номер этажа					в Литере

Местоположение по документу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Диктатуры Пролетариата, д.40Г

Инвентарный номер	19059
Предыдущий инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
Инвентарный номер помещения	
Кадастровый номер помещения	

Паспорт составлен по состоянию на «13» ноября 2000г.

Руководитель
(уполномоченное лицо)



Тин-Шан Е.В.
(Фамилия И.О.)

I. Общие сведения

Назначение Не определено
 Общая площадь, м2 582.7
 Количество надземных этажей 0
 Количество подземных этажей 1
 Иные этажи и их тип _____

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

Литер	Наименование зданий, помещений и их частей	Формулы для подсчета площадей	Площадь (м2)	Высота (м)	Объём (м3)
1	2	3	4	5	6
Б	Подвал	$12.00*6.78 + 15.78*27.09 + 17.68*11.11 + 0.64*0.13*33$	708.1	2.65	1876
	Приямки	$1.70*1.10*6$	11.2		
Итого площадь застройки (код 001):			719.3		

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

Литера: БГод начала строительства: 1997Число этажей: 1 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: простаяТип этажей: Подвал

Для незавершенного строительства степень готовности (процент): _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Уд. вес констр. элементов с поправ.	Износ в %	% износа	Текущие изменения		
									элемент	к зданию, строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонный сборный	хорошее	12	1	12	20	2.4			
2	а) стены и их наружная отделка	Бетонные блоки, Железобетонные	хорошее	21	1	21	20	4.2			
	б) перегородки	кирпичные	хорошее								
3	Перекрытия	чердачное		7	1	7	20	1.4			
		междуэтажное									
		подвальное	сборные плиты								хорошее
4	Крыша			7							
5	Полы			8							
6	Проемы	оконные		8	1	8	20	1.6			
		дверные	металл								хорошее
7	Внутренняя отделка			14							
8		отопление		17	1	17	20	3.4			
		водопровод									
		канализация									
		горяч. водоснаб.									
		ванны									
		электроосвещение	центральное								хорошее
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы			6							

Итого: 100 X 65 X 13

% износа, приведённый к 100 по формуле: %износа(гр.9) * 100 / уд.вес(гр.7) = 20

IV. Техническое описание других частей здания

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

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

V. Экспликация к поэтажному плану здания

Этаж, тип этажа	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру										Внутренняя высота комнаты		
				Общая площадь	в том числе								Административно-управленч		АЗС	Аптека
					Служебно-подсобная	Автомойка	Автосалон	Автосервис	Автостоянка	Автотехцентр						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Подвал	пом.1	1	Комната	69.2	69.2										2.43	
Подвал	пом.1	2	Комната	109.1	109.1										2.43	
Подвал	пом.1	3	Комната	75.6	75.6										2.43	
Подвал	пом.1	4	Комната	17.5	17.5										2.43	
Подвал	пом.1	5	Комната	69.9	69.9										2.43	
Подвал	пом.1	6	Комната	11.2	11.2										2.43	
Подвал	пом.1	7	Комната	5.0	5.0										2.43	
Подвал	пом.1	8	Комната	16.7	16.7										2.43	
Подвал	пом.1	9	Комната	117.0	117.0										2.43	
Подвал	пом.1	10	Комната	36.6	36.6										2.43	
Подвал	пом.1	11	Комната	4.2	4.2										2.43	
Подвал	пом.1	12	Комната	21.0	21.0										2.43	
Подвал	пом.1	13	Комната	1.0	1.0										2.43	
Подвал	пом.1	14	Комната	28.7	28.7										2.43	
Итого по помещению пом.1				582.7	582.7											
Итого по этажу Подвал				582.7	582.7											
Итого по зданию				582.7	582.7											

VI. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные здания (строения)		Служебные строения		Сооружения		Всего	
		Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа	Восстано вительная	Восстано вительная с учётом износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13.11.00	1969							0	
13.11.00	2000							x0	

VII. Балансовая стоимость (в руб.)

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

VIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов
1	2	3	4
1	Позтажный план	18.04.2013г	1
2	Схематический план	18.04.2013г.	1

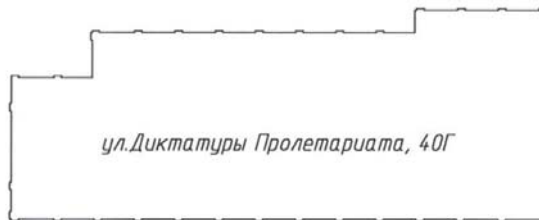
IX. Особые отметки

Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание: (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение ведения реестра)	Год начала строительства: Лит.Б - 1997г. Объект незавершённого строительства - Нежилое здание. Степень готовности - 90%. Застроенная площадь - 719,2 кв.м. Общая площадь - 582,7 кв.м. Инвентарный номер - 19059.

« 18 » апреля 2013г. Исполнил  / Филиппов В. М. /
подпись Фамилия И.О.

« 18 » апреля 2013г. Проверил  / Радевич К. В. /
подпись Фамилия И.О.

ул. Диктатуры Пролетариата



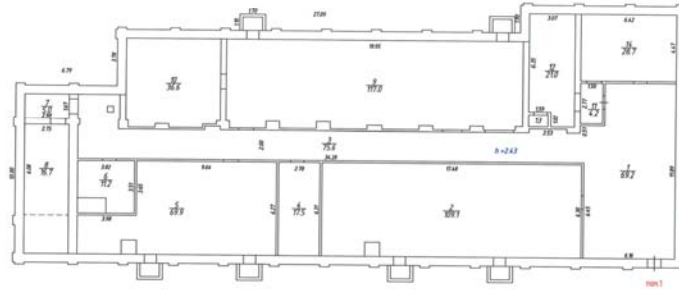
Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Красноярскому краю

Схематический план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	г. Красноярск здание Лит. Б по ул. Диктатуры Пролетариата дом № 40Г	Лист	1
Начальник	Радевич К.В.		18.04.2013		Листов	1
Техник	Филиппов В.М.		18.04.2013	Масштаб	1:500	

Подвал

Лист Б
11-2/05



Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Красноярскому краю					
Позитивный план на объект незавершенного строительства					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	г. Красноярск здание Лит. Б по ул. Диктаторы Пролетарата дом № 4/05	Лист Листов
Исполнитель	Родыкин К.В.		18.06.2013		1
Техник	Фильштин В.М.		18.06.2013		1/200

Всего в настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено мастичной печатью	
9	л.
(цифрами и прописью)	
<i>Менеджер</i>	
(должность)	
Филиппов В.М.	
(подпись) (И.О.)	
2013г.	

Рыночная информация

ПОДВАЛЫ БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, с отделкой уровня «Standard»:		
без крепления котлована	до 300	17 674
	300–900	13 579
	900–1800	12 169
	1800–2700	11 227
	2700–4500	10 588
	свыше 4500	10 482
с креплением котлована	до 300	20 581
	300–900	15 019
	900–1800	13 057
	1800–2700	12 090

МАГАЗИНЫ без подвала										Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-3					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные / керамическая плитка / релин ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная штукатурка / высококачественная окраска ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц, термоизоляции стен, перегородок и перекрытий холодильных камер минеральной пробкой										ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Слаботочные устройства ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтена стоимость оборудования котельной							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0011										1300		Standard	РУБ. на 1 м3	16 451			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКОМБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ДИЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
825,1		3127,6	656,8	2633,1	987,9		1645,2	1314,1	1481,9	331,1		982,9	741,2	617,6	123,6	983,1	16451,0
5,02%		19,01%	3,99%	16,01%	6,01%		10,00%	7,99%	9,01%	2,01%		5,97%	4,51%	3,75%	0,75%	5,98%	100,00%

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	132,302	-0,898	112,030	0,097
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,395	0,826	113,403	1,225
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	134,487	0,819	114,776	1,210
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	135,580	0,812	116,148	1,196
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,672	0,806	117,521	1,182
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,764	0,799	118,893	1,168
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,857	0,793	120,266	1,154
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,949	0,787	121,639	1,141
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	141,042	0,781	123,011	1,128
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	142,134	0,775	124,384	1,116
					Март 24	143,226	0,769	125,756	1,104
					Июнь 24	144,319	0,763	127,129	1,091

Федеральные округа, края, области

ЗДАНИЯ										
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины		
с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
			в бескаркасных системах	в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Сибирский федеральный округ										
Алтайский край	0,750	0,688	0,613	0,746	0,674	0,701	0,700	0,724	0,706	0,751
Забайкальский край	1,058	0,924	0,912	0,899	0,927	0,948	0,941	0,936	0,986	1,036
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,899	0,877	0,840	0,843	0,862	0,897	0,898	0,901	0,918	0,910
Иркутская область (севернее 60-параллели)	0,982	0,958	0,917	0,921	0,941	0,980	0,981	0,984	1,002	0,994
Кемеровская область	0,880	0,845	0,838	0,797	0,840	0,878	0,874	0,888	0,927	0,901
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,043	1,006	1,048	0,880	0,979	1,029	1,012	1,020	1,117	1,079