



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01
www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-292-1

**об оценке справедливой стоимости здания общей площадью 4
809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м.,
расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул.
Дзержинского, д. 2**

Заказчик:

ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

23 марта 2018 г.

Дата составления отчета:

29 марта 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №3 от 28 марта 2018 г. к Договору № 17 от 12 апреля 2017 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки - определение справедливой стоимости здания общей площадью 4 809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м., расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2.

Предполагаемое использование результатов оценки - для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость здания общей площадью 4 809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м., расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2 по состоянию на 23 марта 2018 г. составила с учетом НДС:

183 843 110,00 (Сто восемьдесят три миллиона восемьсот сорок три тысячи сто десять) рублей

Справедливая стоимость здания общей площадью 4 809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м., расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2 по состоянию на 23 марта 2018 г. составила без учета НДС:

160 050 052,69 (Сто шестьдесят миллионов пятьдесят тысяч пятьдесят два) рубля 69 копеек

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик I категории
 Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.
 29 марта 2018 г.



Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	4 809,50	-	155 976 709,00	132 183 651,69
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходимо для эксплуатации здания кинотеатра. Кад. Номер: 42:24:0101049:1058	-	6 036,27	27 866 401,00	27 866 401,00
-	Итого	4 809,50	6 036,27	183 843 110,00	160 050 052,69

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

29 марта 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	19
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	21
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
12.7. Описание местоположения _____	23
13. Определение наиболее эффективного использования _____	25
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	27
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	27
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	32
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	32
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	33
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	35
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	39
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	39
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	39
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	41
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	43
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	45
16. Затратный подход _____	46
16.1. Описание методики оценки _____	46
16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	46
16.2.1. Описание методики оценки земельного участка _____	46
16.2.2. Выбор единиц сравнения для земельного участка _____	47

16.2.3	Выбор объектов-аналогов для земельного участка	47
16.2.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	50
16.2.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	52
16.3	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	54
16.4	Определение прибыли предпринимателя	57
16.5	Определение износа и устареваний	57
16.6	Определение стоимости объектов капитального строительства	59
16.7	Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу	59
17.	<i>Сравнительный подход</i>	60
17.1.	Описание методики оценки	60
17.2.	Выбор единиц сравнения	60
17.3.	Выбор объектов-аналогов	60
17.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	65
17.5.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	69
18.	<i>Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	71
18.1.	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	71
18.2.	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	72
18.3.	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	73
19.	<i>Приложения</i>	75
19.1.	Приложение №1. Фотографии объекта оценки	75
19.2.	Приложения №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	76
19.3.	Приложения №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	79
19.4.	Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	104

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	29 марта 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-292-1

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2, а именно:	
<ul style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А, общей площадью 4809,5 кв. м. Кадастровый номер № 42:24:0101049:1260; Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общей площадью 6 036,27 кв. м. Кадастровый номер: 42:24:0101049:1058. 	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственник – ЗПИФ недвижимости «Собрание» (Общая долевая собственность) Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»	
4).	Цель оценки:
Определение справедливой стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
23 марта 2018 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 	

- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Дата государственной регистрации	8 февраля 2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	109004, город Москва, Известковый переулок, дом 1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №3 от 28 марта 2018 г. к Договору № 17 от 12 апреля 2017 г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2, а именно:

- Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А, общей площадью 4809,5 кв. м. Кадастровый номер № 42:24:0101049:1260;
- Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общей площадью 6 036,27 кв. м. Кадастровый номер: 42:24:0101049:1058.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	209 352 585 руб.
Доходный подход	не применялся (обоснованный отказ);
Сравнительный подход	177 465 741 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость с учетом НДС	183 843 110,00 руб.
Справедливая стоимость без учета НДС	160 050 052,69 руб.

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

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

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции справедливой стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Выписки из ЕГРН на здание и земельный участок;
2. Технический паспорт на здания;
3. Справка о стоимости чистых активов.

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником (общая долевая собственность) оцениваемого здания общей площадью 4 809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м., расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2, является ЗПИФН «Собрание».

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Аренда, доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание», охранный договор.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с заданием на оценку.

Оценка проводится без учета обременения объектов оценки.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются здание кинотеатра «Москва» и земельный участок, расположенные по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения об объекте оценки (нежилое здание, общей площадью 4 809,5 кв. м.).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	Выписка из ЕГРН
Литера	А	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	42:24:0101049:1260	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	1937 г.	Технический паспорт
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Технический паспорт
Количество этажей в здании	4 (подземных этажей – 1)	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровая стоимость, руб.	Информация отсутствует	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	4 809,5	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв.м.	2 553,2	Технический паспорт
Высота этажа, м	Подвал – 3,8 м. 1-3 этаж – 12,8 м. 4 этаж – 3,3 м.	Технический паспорт
Строительный объем здания, куб. м.	33 315,0	Технический паспорт
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие канализации	Да	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка	Данные Заказчика (фотографии объекта)

Сведения о земельном участке

Таблица 3. Описание земельного участка.

Показатель	Значение	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	42:24:0101049:1058	Выписка из ЕГРН
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	6 036,27	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	необходим для эксплуатации здания кинотеатра	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	29 950 945,57	Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru
План земельного участка 42:24:0101049:1058		Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru
План земельного участка 42:24:0101049:1058 в кадастровом квартале 42:24:0101049		Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru

Иные здания/сооружения, кроме оцениваемых, на оцениваемых участках отсутствуют.

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 4. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Данные Заказчика (фотографии объекта)
Наличие ограждения территории	Нет	
Наличие охраны	Да	
Парковка	Наземная, на прилегающей территории	

Таблица 5. Фотографии объектов оценки.



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в хорошем состоянии.

2. Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой физической износ объекта оценки может быть определен на уровне 40%.

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммухоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

3. Устаревания

Функциональное отсутствует. Внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой 4-х этажное здание кинотеатра с подвалом, часть помещений которого сдается в аренду, а также земельный участок, общей площадью 6 036,27 кв.м.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв. м.	Общая площадь земельного участка, кв. м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	4 809,50	-	158 148 522,88
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходимо для эксплуатации здания кинотеатра. Кад. Номер: 42:24:0101049:1058	-	6 036,27	32 517 441,0

-	Итого	4 809,50	6 036,27	190 665 963,88
---	--------------	-----------------	-----------------	-----------------------

Информация указывается в соответствии со справкой, приведенной в Приложении к Настоящему отчету.

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2.

Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Кемеровская область
Населенный пункт	г. Кемерово
Часть населенного пункта	Центральная часть города
Удаленность от г. Москвы	Около 3500 км.
Ближайшая железнодорожная станция	Кемерово-пассажирская
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 2 км.
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-я линия ул. Дзержинского
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом административными и жилыми зданиями
Численность жителей населенного пункта	

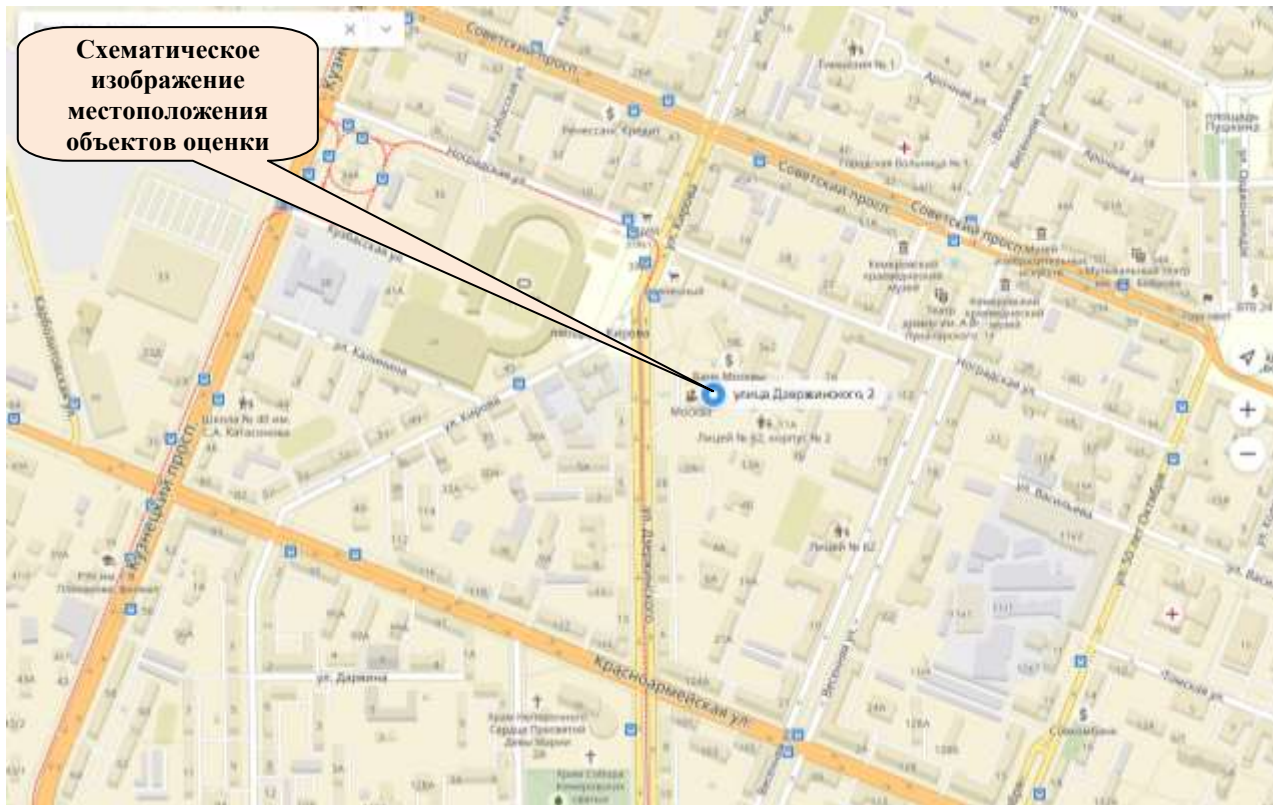
Расположение объекта оценки на карте

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Кемеровской области (мелкий масштаб).



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Кемерово (крупный масштаб).



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Кемерово (спутник).



Источник: www.maps.yandex.ru

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

13. Определение 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники

рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование его в качестве торгово-офисной недвижимости.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017 г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки**в России**

Источником информации: Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г.» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125).

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 105,6%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 99,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 92,7%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 75,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 33,7%.

Таблица 9. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к	
							декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ⁵⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ⁵⁾	102,8 ⁶⁾
в том числе: экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁷⁾	104,2 ⁸⁾				99,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

1) Первая оценка.
2) По видам 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" ОКВЭД2.
3) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2017г. - оценка.
10) В среднем за месяц.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения
объекта оценки**

Источник информации: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ»,
Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении
субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 10. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2016 г.) – 28,4 человека
на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2016 г.) – 210

в том числе:
муниципальные районы – 18
городские округа – 16
городские поселения – 22
сельские поселения – 154

Площадь территории – 95,7 тыс. км²

Климат горных областей Алтая и Саян
Средняя температура января 2015 г.: -12,0°С
Средняя температура июля 2015 г.: +19,3°С

Население (оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:

все население – 2717,6
городское – 2330,9
сельское – 386,7

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению,
указавшему национальную принадлежность:

русские – 93,7	армяне – 0,4
татары – 1,5	чуваши – 0,3
немцы – 0,9	телеуты – 0,1
украинцы – 0,8	кумандинцы – 0,01
шорцы – 0,4	другие национальности – 1,9

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:

Кемерово – 553,1	Киселевск – 92,2
Новокузнецк – 551,3	Юрга – 81,4
Прокопьевск – 198,4	Белово – 73,4
Междуреченск – 98,7	Анжеро-Судженск – 72,8
Ленинск-Кузнецкий – 97,7	

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 105,2%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 1,0%, овец и коз – на 5,9%, свиней – уменьшилось на 0,2%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. увеличилось на 0,6%, молока – на 0,9%, яиц – на 0,5%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 5,2 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 5,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 937,8 тыс.тонн зерна в весе после доработки (90,7% к 2015г.), собрано 0,5 тыс.тонн подсолнечника, накопано 704,1 тыс.тонн картофеля (100,1%), собрано 239,9 тыс.тонн овощей (103,3%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 1090,5 тыс. кв. метров жилья, что составило 108,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 341,3 млрд.рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 7,5%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 4,5%, в том числе на продовольственные товары – на 4,8%, непродовольственные товары – на 6,4%, услуги – на 1,1%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016г. 480,3 млрд.рублей, в том числе просроченная – 120,7 млрд.рублей, или 25,1% (на 1 ноября соответственно 461,3 млрд.рублей, 118,3 млрд.рублей, 25,6%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 532,2 млрд. рублей, из нее просроченная – 90,7 млрд.рублей, или 17,0% (на 1 ноября соответственно 512,0 млрд.рублей, 86,3 млрд.рублей, 16,9%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 4,7% и составила 29110 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017г. 43,3 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 31,9%.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – торгово-офисная недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – Кемеровская область, г. Кемерово.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Торгово-офисная недвижимость;
- Кемеровская область, г. Кемерово.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя (медианная) цена предложения за 1 кв. м, руб.
9	27 304	17 000	60 000	32 568

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- RWAY, №274 сентябрь 2018 г.;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017г., (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости ПЦФКО 2016г. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 3. «Земельные участки».

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Динамика рынка, колебания цен на рынке оцениваемого объекта

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований динамики рынка и колебаний цен, относящихся к сегменту рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Общими тенденциями рынка недвижимости в настоящий момент являются: снижение цен, снижение или замораживание арендных ставок, увеличение скидок на уторгование, и тому подобные явления, отражающие негативное влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Спрос

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Таблица 12. Количество объявлений со спросом на объекты недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Кемеровская область		в т.ч. г. Кемерово	
Объявления "куплю"				
Гостиница	0	0%	0	0%
Офисное помещение	0	0%	0	0%
Помещение общественного питания	0	0%	0	0%
Помещение свободного назначения	2	67%	2	67%
Производственное помещение	0	0%	0	0%
Складское помещение	0	0%	0	0%
Торговое помещение	1	33%	1	33%
Итого	3	100%	3	100%

Объявления "сниму"				
Гостиница	0	0%	0	0,0%
Офисное помещение	5	16%	2	12,5%
Помещение общественного питания	1	3%	0	0,0%
Помещение свободного назначения	7	23%	3	18,8%
Производственное помещение	3	10%	0	0,0%
Складское помещение	1	3%	0	0,0%
Торговое помещение	14	45%	11	68,8%
Итого	31	100%	16	100%

Исходя из малого количества объявлений, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или съем объектов недвижимости.

Предложение, объем продаж, емкость рынка

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований предложения, объема продаж и емкости сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования предложения Оценщиком был проанализирован объем объявлений о намерении продать и сдать в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Таблица 13. Количество объявлений с предложением объектов недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Кемеровская область		в т.ч. г. Кемерово	
Объявления "продам"				
Гостиница	24	2%	3	1%
Офисное помещение	162	13%	49	14%
Помещение общественного питания	20	2%	5	1%
Помещение свободного назначения	530	41%	151	44%
Производственное помещение	130	10%	28	8%
Складское помещение	70	5%	21	6%
Торговое помещение	345	27%	90	26%
Итого	1 281	100%	347	100%
Объявления "сдам"				
Гостиница	1	0%	1	0%
Офисное помещение	262	24%	126	28%
Помещение общественного питания	6	1%	3	1%
Помещение свободного назначения	330	31%	126	28%
Производственное помещение	37	3%	19	4%
Складское помещение	81	8%	36	8%
Торговое помещение	360	33%	141	31%
Итого	1 077	100%	452	100%

Наибольшую долю в объеме предложений по продаже объектов занимают «помещения свободного назначения, к которым относится объект оценки - 31% от общего предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Кемерово области.

Наибольшую долю в объеме предложений по сдаче в аренду занимают «помещения свободного назначения», к которым относится объект оценки - 41% от общего предложения объектов коммерческой недвижимости.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 14. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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.

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

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.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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 качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком было принято решение об использовании затратного подхода к оценке, т.к. существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на создание объектов капитального строительства; есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки, т.к. объект оценки в настоящее время не используется для получения дохода. Прогноз потока доходов, которые может генерировать объект оценки невозможно достоверно составить в связи с тем, что отсутствует информация об арендных ставках аналогичных объектов, информация о доходности инвестиций в аналогичную недвижимость; информация о расходах по ремонту / реконструкции объекта для начала сдачи его в аренду.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы сравнительный и затратный подходы к оценке.

16. Затратный подход

16.1 Описание методики оценки

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

16.2 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

16.2.1 Описание методики оценки земельного участка

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2.2 Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.2.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

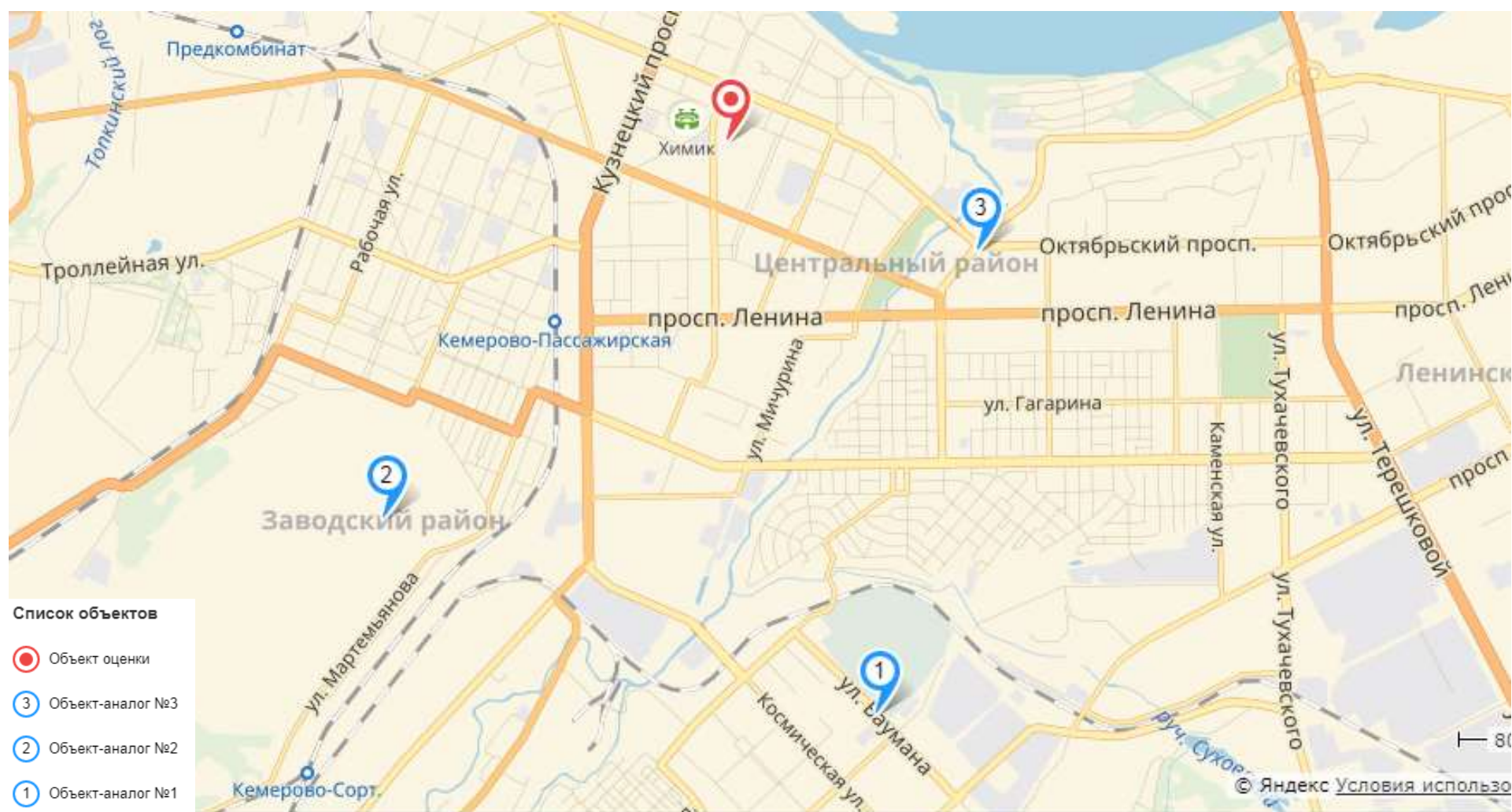
- Местоположение – Кемеровская область, г. Кемерово;
- Площадь от 10 до 150 соток;
- Назначение земельных участков – земли населенных пунктов, под коммерческое использование.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 15. Описание аналогов и оцениваемого объекта.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Кемеровская область, г. Кемерово, пересечение улиц Баумана и Дружбы	Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район	Кемеровская область, г. Кемерово, р-н Центральный, пр-кт Октябрьский
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	60,36	20	56	157
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, Для объектов общественно-делового значения	Земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов
Коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	7 500 000	20 000 000	100 000 000
Источник информации	–	Портал недвижимости "РосРиэль"	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал бесплатных объявлений "Авито"
Интернет-сайт	–	https://rosrealt.ru/kemerovo/uchastok/391234	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-kemerovo-179049970	https://www.avito.ru/kemerovo/ze melnye_uchastki/uchastok_1.57_g a_promnaznacheniya_751753896# /
Контактный телефон	–	8-913-401-0027	8 951 613 45 74	8 937 071 33 33

Карта 1. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: www.maps.yandex.ru

16.2.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>).
Корректировка принимается на среднем уровне диапазона, в размере – **13,5%**.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 3, Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А. 2016г., стр.86, таблица 23).

Таблица 16. Корректировка на местоположение объекта в пределах города.

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,80	0,82	0,97
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,64	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,64	0,80

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Поскольку объект оценки и аналоги незначительно различаются по площади, а регрессии стоимости сотки земельного участка в пределах подобранного диапазона стоимостей объектов-аналогов и объекта оценки не зафиксировано, данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – коммерческого назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.2.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах

Таблица 17. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	7 500 000	20 000 000	100 000 000
-	Площадь участка, сот.	20,00	56,00	157,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	375 000	357 143	636 943
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>324 375</i>	<i>308 929</i>	<i>550 956</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>324 375</i>	<i>308 929</i>	<i>550 956</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>324 375</i>	<i>308 929</i>	<i>550 956</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>324 375</i>	<i>308 929</i>	<i>550 956</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>324 375</i>	<i>308 929</i>	<i>550 956</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	17,6%	17,6%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>381 465</i>	<i>363 301</i>	<i>550 956</i>
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>381 465</i>	<i>363 301</i>	<i>550 956</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>381 465</i>	<i>363 301</i>	<i>550 956</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>381 465</i>	<i>363 301</i>	<i>550 956</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	381 465	363 301	550 956
-	Коэффициент вариации, %			20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	1
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	50,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.			461 670
-	Площадь земельного участка, соток			60,36
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			27 866 401

Таким образом, справедливая стоимость прав на земельный участок как незастроенный составляет 27 866 401 руб.

16.3 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис - дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_K – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_P – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 18. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15
Источник: «Ко-Инвест», www.coinvest.ru .		

$K_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{\text{базис - дата оценки}}$ – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 19. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
102	январь 2018 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 34	01.01.2016	7,39	23.03.2018	8,874	1,201

Таблица 20. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	куб. м	КС-1	33 315,0	8 474,00	0,870	0,869	100%	1,201	256 336 419	УПСС Общественный здания, 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	гпОЗ.02.000.0153, стр. 158 Клубы, дома и дворцы культуры
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	256 336 419	-	-

16.4 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства. Учитывая негативную ситуацию в экономике России и на рынке недвижимости, в частности, Оценщиком был сделан вывод, что прибыль предпринимателя для объекта оценки будет равна нулю.

16.5 Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Определение физического износа

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 21. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	<i>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.</i>
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
<p><i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</i></p>		

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере **0%**.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный совокупный износ равен физическому износу.

Таблица 22. Расчет накопленного совокупного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	40%	0%	0%	40%

16.6 Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 23. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	256 336 419	0,00%	40%	153 801 851
-	ИТОГО	256 336 419	-	-	153 801 851

16.7 Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости затратным подходом.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	153 801 851	181 486 184
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра. Кад. Номер: 42:24:0101049:1058	27 866 401	27 866 401
-	Итого	181 668 252	209 352 585

Таким образом, справедливая стоимость с учетом НДС оцениваемых объектов недвижимости согласно затратному подходу по состоянию на дату оценки составляет 209 352 585 руб.

17. Сравнительный подход

17.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м. общей площади зданий, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

17.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

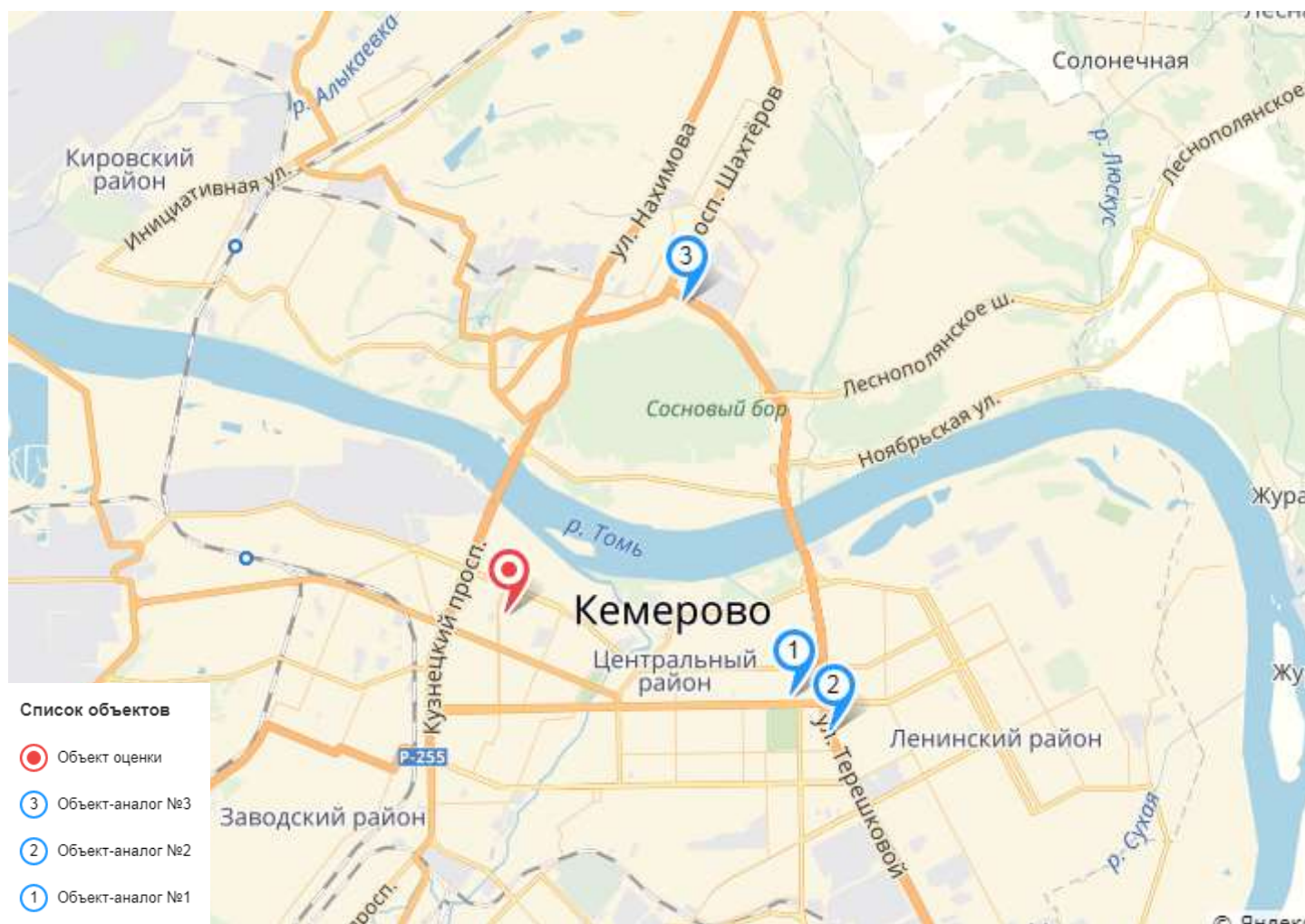
- Назначение – помещения коммерческого назначения;
- Местоположение – Кемеровская область, г. Кемерово;
- Общая площадь - от 1 000 до 10 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 25. Описание аналогов оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Кемеровская область, г. Кемерово, проспект Ленина, 90/2	Кемеровская область, г. Кемерово, улица Терешковой 32а	Кемеровская область, Кемерово, улица Терешковой, 1
Особенности местоположения (окружения)	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Нет
Вид использования	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком
Тип объектов	Отдельностоящее 5-ти этажное здание кинотеатра	3-х уровневый торговый центр	Отдельностоящее 2-х этажное здание торгового центра	Отдельностоящее 2-х этажное здание торгового назначения
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв. м	4 809,5	4 822,0	1 132,0	2 250,0
Техническое состояние	Хорошее	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Без отделки
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения без НДС, руб.	-	-	-	-
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	145 000 000	56 600 000	75 000 000
Источник информации	-	Портал недвижимости "БиБосс"	Портал недвижимости "МуВ"	Портал недвижимости "РосРиэлт"
Интернет-сайт	-	https://www.beboss.ru/kn/kemer/2551229	https://kemerov.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1132_kv_m_ul_tereshkovoy_32_a_6802860705/	https://rosrealt.ru/kemerovo/kommercheskaja/269955
Контактный телефон	-	8-996-377-34-85	8 923 494-54-14	8-913-127-21-29

Рисунок 4. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: www.maps.yandex.ru

Таблица 26. Фотографии аналогов.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		

17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>).
Корректировка принимается на среднем уровне диапазона, в размере – **12,0%**.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 2, Офисно-торговая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А. 2016г.).

Таблица 27. Корректировка на местоположение объекта в пределах города.

Таблица 22.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
"Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
"Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

6. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения коммерческого назначения), то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (здания торгово-офисного назначения), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что Справедливая стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку расположение объекта оценки и аналогов на различных этажах здания не оказывает существенного влияния на их стоимость, т.к. они схожи по функциональному использованию, полезности, потребительским свойствам и иным характеристикам, то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги являются отдельным входом и имеют отдельный вход, данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Корректировка на площадь рассчитывается в соответствии со статьей «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», опубликованной на сайте Научно-Практического центра профессиональной оценки (<http://www.cpcpa.ru/Publications/023>).

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для торгово-офисной недвижимости она имеет вид:

$$Y = -0,13 \times LN(X) + 2,136, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости, том №2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год, страница 185.

Таблица 28. Расчет корректировки на техническое состояние.

Наименование	Значение
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта требующего косметического ремонта	1,14
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта без отделки	1,26

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

17.5.Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 29. Расчет справедливой стоимости объектов оценки согласно сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	145 000 000	56 600 000	75 000 000
-	Общая площадь, кв. м	4 822,00	1 132,00	2 250,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 071	50 000	33 333
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	29 333
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	29 333
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	29 333
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	29 333
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	16,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	34 085
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	34 085
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	34 085
8	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	34 085
9	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	44 000	34 085
10	Корректировка на площадь	0,0%	-6,2%	-3,1%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	26 462	41 272	33 028
11	Корректировка на техническое состояние	14,0%	0,0%	26,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 167	41 272	41 615
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	30 167	41 272	41 615
-	<i>Коэффициент вариации, %</i>			17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	4
-	Удельный вес аналога, %	40,00%	40,00%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			36 899
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м			4 809,50
-	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.			177 465 741
-	в том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.			27 866 401

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимости согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС 177 465 741 руб.

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 30. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017г.

Таблица 31. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Затратный подход
Тип объекта		Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,8%	21,3%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		177 465 741	209 352 585
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	154 750 126	164 760 484
	максимум	200 181 356	253 944 686

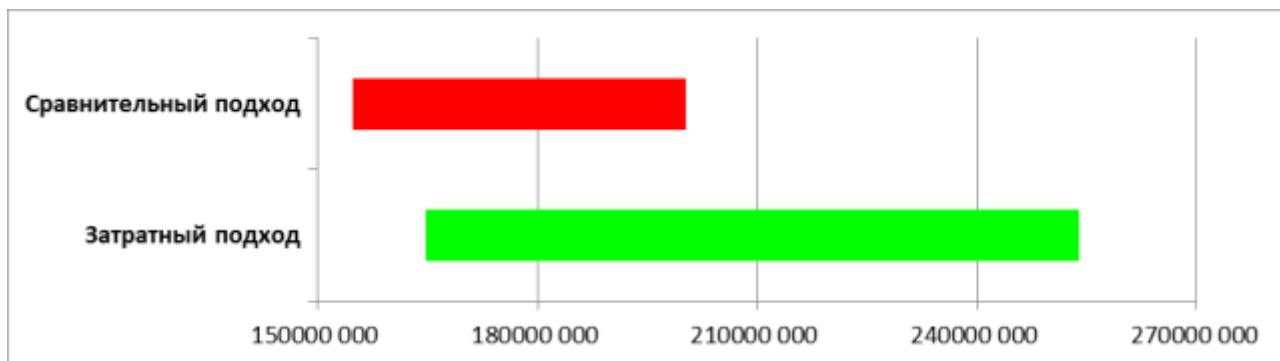
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 32. Определение веса подхода.

Подход	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	177 465 741	209 352 585
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	1
Итого суммы баллов	20	4
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	24	
Вес подхода округленно, %	80,0%	20,0%
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	183 843 110	
в том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	27 866 401	

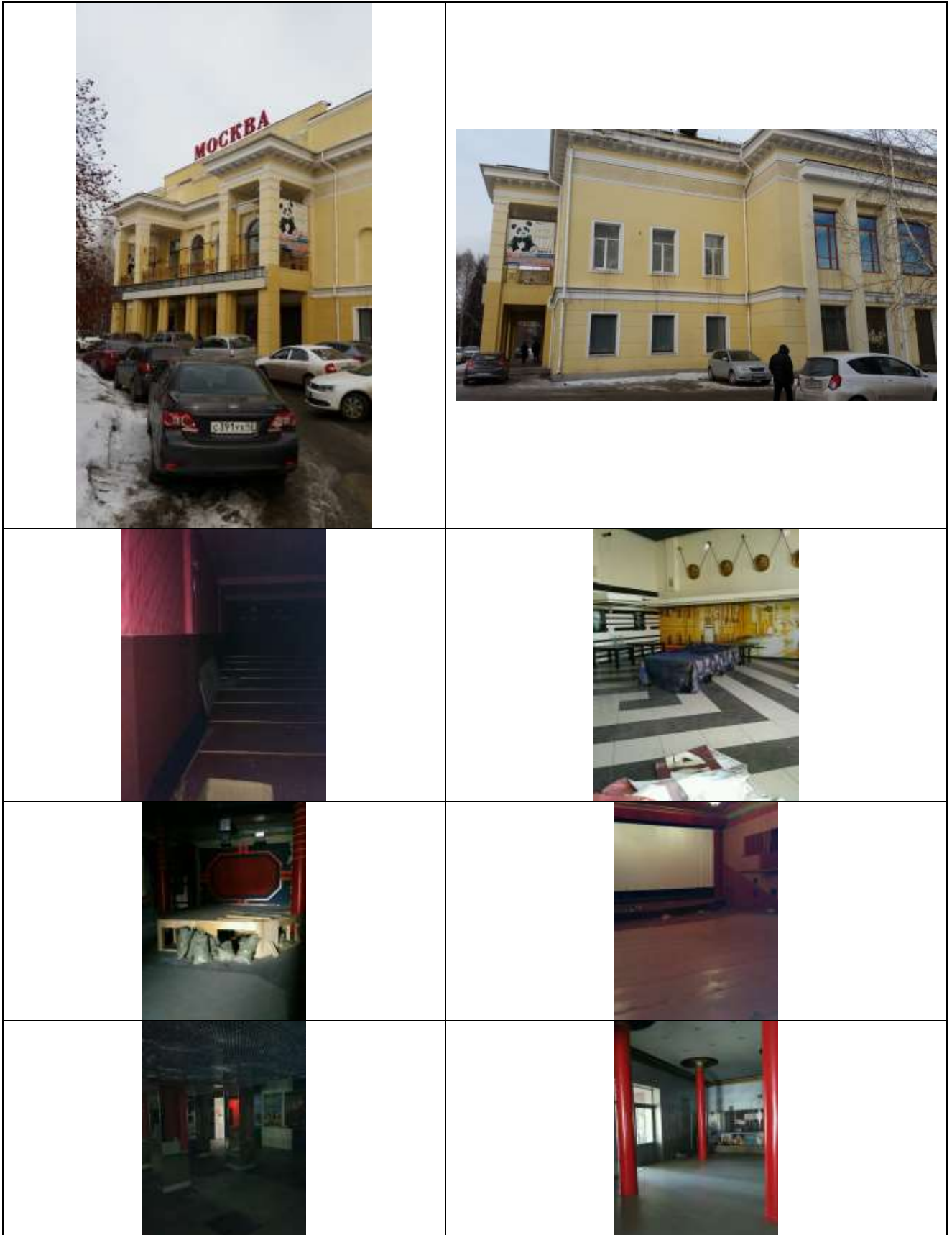
Таблица 33. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит. А.	4 809,50	-	155 976 709,00	132 183 651,69
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходимо для эксплуатации здания кинотеатра. Кад. Номер: 42:24:0101049:1058	-	6 036,27	27 866 401,00	27 866 401,00
-	Итого	4 809,50	6 036,27	183 843 110,00	160 050 052,69

Таким образом, справедливая стоимость здания общей площадью 4 809,5 кв. м. и земельного участка общей площадью 6 036,27 кв.м., расположенных по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС: 183 843 110 (Сто восемьдесят три миллиона восемьсот сорок три тысячи сто десять) рублей.

19. Приложения

19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

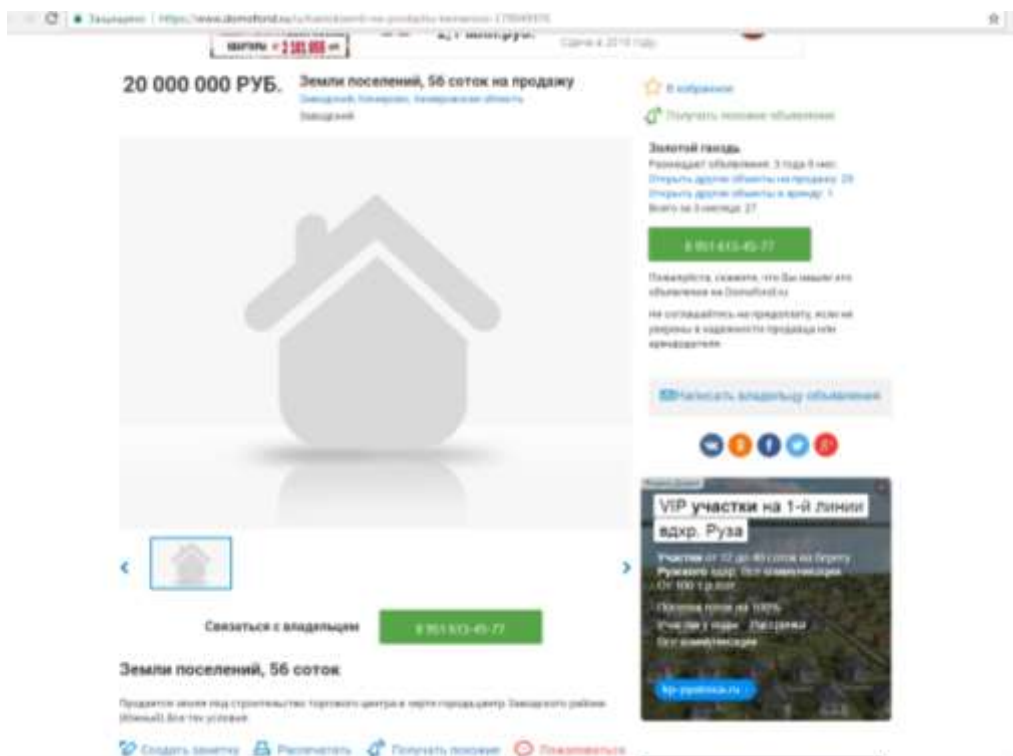


19.2. Приложения №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах Сравнительный подход (земельный участок)

Аналог №1: <https://rosrealty.ru/kemerovo/uchastok/391234>



Аналог №2: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-179049970>



Аналог №3:

https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.57_ga_promnaznacheniya_751753896#/

Участок 1.57 га (промназначения) - 100 000 000 Р

№ 751753896, размещено 26 февраля в 07:45

8 937 071-33-33

СДМ коммерческая недвижимость
Активист

Адрес:
Кемеровская область, Кемерово, пр-т
Семейский

СДМ коммерческая недвижимость
Коммерческая недвижимость в
различные города России: Самары,
Саратов, Ульяновск, Новосибирск,
Кемерово и др.

38 объявлений агентства

Площадь: 157 сот.

Сравнительный подход (строение)

Аналог №1: <https://www.beboss.ru/kn/kemer/2551229>

ПРОДАЖА Объявлено 21.02.2018, 7:00, ID: 2551229

**Продажа магазина, 4822 м², проспект
Ленина 90/2**

Площадь: 4822 м²
Цена продажи: 145 000 000 руб.
Цена: 30 071 руб./м²

пр-т проспект Ленина, 90/2, Кемерово, Россия

Об объекте
Район: Центральный

Артём Савунц
контактное лицо

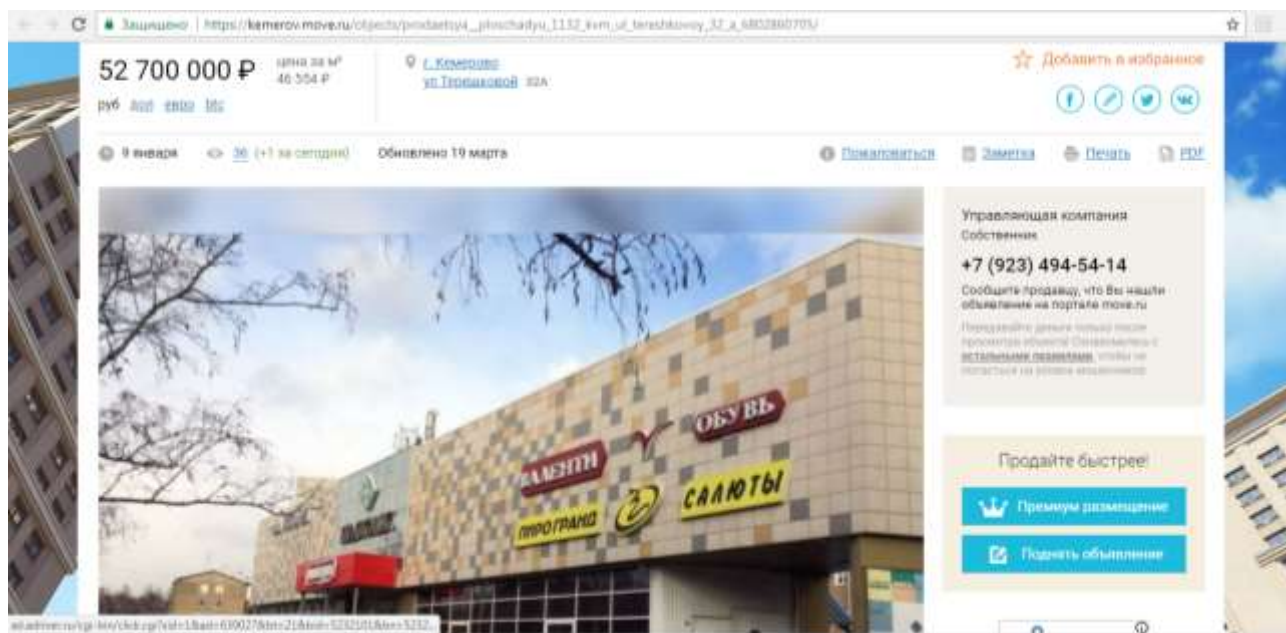
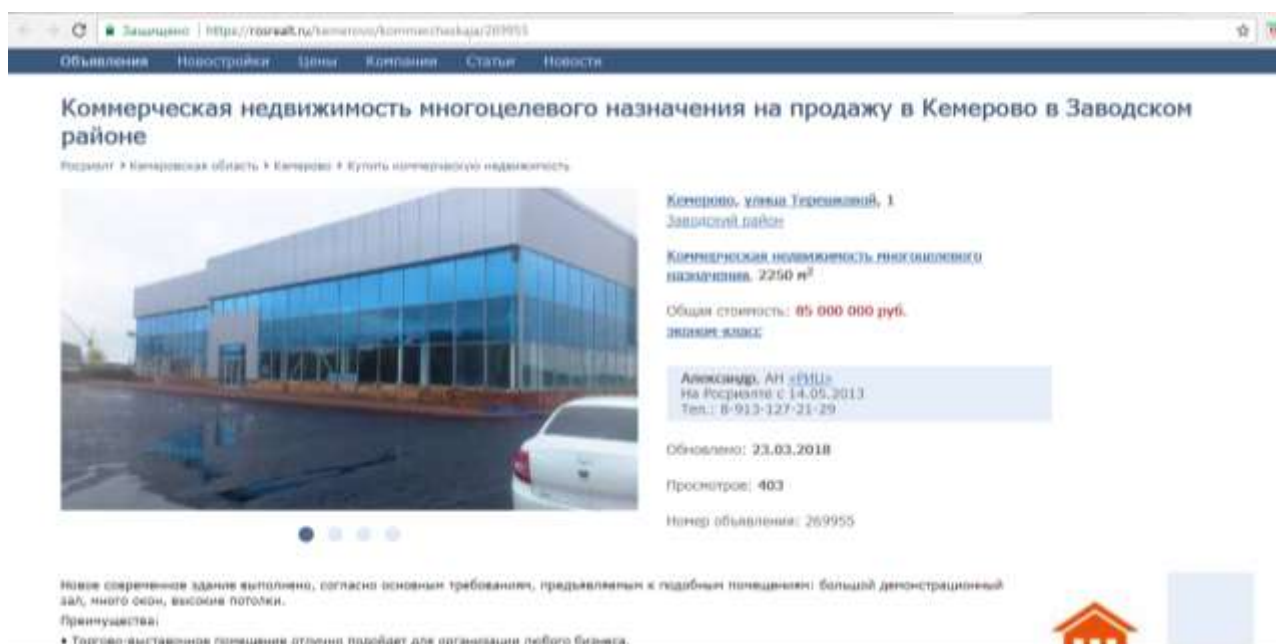
Написать сообщение

Контактные данные
+7 (996) 376-0000

Показать телефон

Аналог №2:

https://kemerov.move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_1132_kvм_ul_tereshkovoy_32_a_6_802860705/


Аналог №3: <https://rosrealт.ru/kemerovo/kommercheskaja/269955>


**19.3. Приложения №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 19

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок:	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138065	
Кадастровый номер:	42:24:0101049:1058
Номер кадастрового квартала:	42:24:0101049
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, г Кемерово, ул Дзержинского, д 2
Площадь:	6036 +/- 27.2кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	29950945.57
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	42:24:0101002:24515, 42:24:0101049:1260, 42:24:0000000:744, 42:24:0101049:7813
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	42:24:0101049:1047
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065	
Кадастровый номер:	42:24:0101049:1058
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/099/2016-744/2 от 03.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1.1. вид: Доверительное управление, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, кад. № 42:24:0101049:1058, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходимо для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6036, 27 кв. м
	дата государственной регистрации: 03.08.2016
	номер государственной регистрации: 42-42/001-42/201/099/2016-744/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 08.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
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. Правовые ограничения 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
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138065			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	623937.17	1338616.93	626002000000	0.1
2	624030.07	1338614.7	626002000000	0.1
3	624029.19	1338616.36	626002000000	0.1
4	624028.23	1338617.89	626002000000	0.1
5	624027.11	1338619.39	626002000000	0.1
6	624025.94	1338620.97	626002000000	0.1
7	624024.81	1338622.41	626002000000	0.1
8	624023.56	1338623.66	626002000000	0.1
9	624022.03	1338625.12	626002000000	0.1
10	624020.02	1338626.93	626002000000	0.1
11	624017.86	1338628.84	626002000000	0.1
12	624015.16	1338631.01	626002000000	0.1
13	624010.98	1338633.86	626002000000	0.1
14	624012.51	1338699	626002000000	0.1
15	624004.99	1338699.16	626002000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	624005.31	1338728.07	626002000000	0.1
17	623965.38	1338729.54	626002000000	0.1
18	623963.35	1338644.61	626002000000	0.1
19	623941.85	1338644.86	626002000000	0.1
20	623941.78	1338641.91	626002000000	0.1
21	623939.04	1338619.92	626002000000	0.1
22	623938.01	1338618.57	626002000000	0.1
23	623937.45	1338617.58	626002000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>42:24:0101049:1058/1</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 42:24:0101049:1058/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138065			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>42:24:0101049:1058/3</u>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 42:24:0101049:1058/4
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	16	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 42.24.2.95, Постановление № 13 от 23.01.2013
2	1	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 42.24.2.162, Доверенность № 506/2-2.2 от 03.07.2015
3	5775	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 42.24.2.299, Обращение № 10-01-333 от 05.02.2016
4	68	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 42.24.2.334, Постановление Правительства «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего листов выписки: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138065				
Кадастровый номер:			42:24:0101049:1058	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	624030.07	1338614.7	626002000000	0.1
24	624029.85	1338615.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	624029.85	1338615.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	623956.48	1338616.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138065				Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			42:24:0101049:1058	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	624030.07	1338614.7	626002000000	0.1
26	624029.98	1338614.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	624029.98	1338614.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	624025.3	1338614.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	624025.3	1338615.04	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>
№ <u>25.09.2017</u> № <u>99/2017/29138065</u>		Всего листов выписки: <u> </u>		
Кадастровый номер:			42:24:0101049:1058	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: <u>3</u>				
Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)				
Зона № <u> </u>				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	624029.19	1338616.36	626002000000	0.1
3	624029.19	1338616.36	626002000000	0.1
4	624028.23	1338617.89	626002000000	0.1
5	624027.11	1338619.39	626002000000	0.1
6	624025.94	1338620.97	626002000000	0.1
7	624024.81	1338622.41	626002000000	0.1
8	624023.56	1338623.66	626002000000	0.1
9	624022.03	1338625.12	626002000000	0.1
10	624020.02	1338626.93	626002000000	0.1
11	624017.86	1338628.84	626002000000	0.1
12	624015.16	1338631.01	626002000000	0.1
13	624010.98	1338633.86	626002000000	0.1
14	624012.51	1338699	626002000000	0.1
15	624004.99	1338699.16	626002000000	0.1
18	623963.35	1338644.61	626002000000	0.1
29	624029.84	1338615.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 ; ____		Всего разделов: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:			42:24:0101049:1058	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	623956.48	1338616.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	623937.64	1338616.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	623942.41	1338625.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	623948.89	1338632.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	623956.73	1338638.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	623956.91	1338644.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	623965.35	1338728.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	624005.3	1338727.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138065		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 1)				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	624027.11	1338619.39	626002000000	0.1
38	624005.15	1338713.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	624005.15	1338713.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	624005.05	1338704.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	624004.12	1338704.72	данные отсутствуют	0.1
41	624004.07	1338710.81	данные отсутствуют	0.1
42	624003.26	1338710.93	данные отсутствуют	0.1
43	624003.3	1338713.52	данные отсутствуют	0.1
44	624022.43	1338618.17	данные отсутствуют	0.1
44	624022.43	1338618.17	данные отсутствуют	0.1
45	624022.37	1338614.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	624017.4	1338615	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	624017.52	1338626.63	данные отсутствуют	0.1
48	624017.99	1338628.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	624019.7	1338627.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	624019.52	1338626.41	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138065				
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1058		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	624019.87	1338620.76	данные отсутствуют	0.1
52	624026.07	1338620.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	624028	1338618.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
26.09.2017 № 99/2017/29190380	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	42:24:0101049:1260
Номер кадастрового квартала:	42:24:0101049
Дата присвоения кадастрового номера:	31.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2-213/5, Кадастровый номер: 42:24:0101049.1058.231
Адрес:	Кемеровская область, г Кемерово, ул Дзержинского, д 2
Площадь, м²:	4809.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1937
Кадастровая стоимость, руб.:	32776453.93
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29190380			
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1260	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42:24:0101049:1058		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	42:24:0101049:7053, 42:24:0101049:7026, 42:24:0101049:7030, 42:24:0101049:7029, 42:24:0101049:7028, 42:24:0101049:7074, 42:24:0101049:7075, 42:24:0101049:5778, 42:24:0101049:5776, 42:24:0101049:5775, 42:24:0101049:5774, 42:24:0101049:5777		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является объектом культурного наследия №441310006090005 Памятник Дом кино «Москва». Решение Исполнительного комитета Кемеровского областного Совета народных депутатов от 06.05.1978 № 212 «Об утверждении списка памятников истории и культуры местного значения» №212 от 06.05.1978 г.		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Особые примечания: Перепланировка не выявлена, площадь уточнена. Количество этажей пять. Количество подземных этажей 1. Здание имеет разную высоту. Помещениям присвоены условные номера для выгрузки в ЕГРОКС. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Раздел 2

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

Заявитель		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
26.09.2017 № 99/2017/29190380		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1260	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/099/2016-743/2 от 03.08.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Использовать объект культурного наследия по назначению при обязательном соблюдении ограничений, установленных законодательством РФ, содержать состояние в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, без согласования с соответствующим органом, не изменять архитектурный облик Памятника и планировочную структуру Памятника, не менять исторический материал из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы памятника, не использовать Памятник и его территорию под новое строительство	
	дата государственной регистрации:	03.08.2016	
	номер государственной регистрации:	42-42-01/337/2012-167	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.11.2012 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кемеровская область	
3.	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1; Охранное обязательство от 15.11.2012 №10-02/3-2917/40; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540	
3.1.2.	вид:	Аренда, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, Нежилое помещение, назначение: культурно-досуговый центр, этаж: 1-4, подвал, общая площадь 4316, 2 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	03.08.2016	
	номер государственной регистрации:	42-42-01/146/2013-349	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.09.2013 до 13.05.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КИНО-СЕРВИС+", ИНН: 4205135045	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016; Договор аренды от 01.02.2013, дата регистрации 03.09.2013, №42-42-01/146/2013-349; Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
26.09.2017 № 99/2017/29190380		42:24:0101049:1260	
Кадастровый номер:		42:24:0101049:1260	
вид:	Аренда. Нежилые помещения общей площадью 131,5 кв.м., расположенные на первом этаже в здании по адресу: г. Кемерово, Центральный район, ул. Дзержинского, д. 2, кад № 42:24:0101049:7074, а именно: помещение №1 площадью 1,7 кв.м., помещение №2 площадью 34,1 кв.м., помещение №3 площадью 15,8 кв.м., помещение №4 площадью 3,6 кв.м., помещение №5 площадью 0,6 кв.м., помещение №6 площадью 8,2 кв.м., помещение №7 площадью 20,3 кв.м., помещение №8 площадью 47,2 кв.м.		
дата государственной регистрации:	03.08.2016		
номер государственной регистрации:	42-42-01/280/2013-003		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.11.2013 по 15.08.2017		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БМ-Банк" (ПАО "БМ-Банк"), ИНН: 7702000406		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Договор аренды от 20.12.2012, дата регистрации 28.11.2013, №42-42-01/280/2013-003; Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016		
вид:	Доверительное управление, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского (2), кад № 42:24:0101049:1260, Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 4 809,5 кв.м, инв.№ 2-213/5, лит. А		
дата государственной регистрации:	03.08.2016		
номер государственной регистрации:	42-42/001-42/201/099/2016-743/6		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.06.2016 по 01.03.2031		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156		
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. Правопризнания 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.	

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
26.09.2017 № 99/2017/29190380						
Кадастровый номер:				42:24:0101049:1260		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	42:24:0101049:7053	Подвал № 1	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	120.6
2	42:24:0101049:7026	Этаж № 1, Этаж № 4, Этаж № 2, Этаж № 3, Подвал № 1	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4005.2
3	42:24:0101049:7030	Этаж № 1, Подвал № 1	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	98.7
4	42:24:0101049:7029	Подвал № 1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50
5	42:24:0101049:7028	Этаж № 1	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.7
6	42:24:0101049:7074	Этаж № 1	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	131.5
7	42:24:0101049:7075	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	361.8
8	42:24:0101049:5778	Этаж № 1, №	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	98.7
9	42:24:0101049:5776	Этаж № 1, Этаж № 4, Этаж № 2, Этаж № 3, №	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4487.6
10	42:24:0101049:5775	Этаж № 1	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	131.5
11	42:24:0101049:5774	Подвал № 1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50
12	42:24:0101049:5777	Этаж № 1	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 26.09.2017

Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Код формы по ОКУД 0429502
Месячная

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер приказа доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4
Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"	3156	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"	21-000-1-00045

Раздел II. Параметры справки о стоимости чистых активов

Текущая отчетная дата	Предыдущая отчетная дата	Код валюты, в котором определена стоимость чистых активов
1	2	3
28.02.2018	31.01.2018	RUB

Раздел III. Активы

Подраздел 1. Денежные средства

Наименование показателя	Код строки	Сумма на текущую отчетную дату	Сумма на предыдущую отчетную дату	Доля от общей стоимости активов на текущую отчетную дату, в процентах	Доля от стоимости чистых активов на текущую отчетную дату, в процентах
1	2	3	4	5	6
Денежные средства – всего	01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в том числе:					
на счетах в кредитных организациях – всего	01.01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в том числе:					
в валюте Российской Федерации	01.01.01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в иностранной валюте	01.01.02	0.00	0.00	0.00	0.00
на счетах по депозиту в кредитных организациях – всего	01.02	0.00	0.00	0.00	0.00
в том числе:					
в валюте Российской Федерации	01.02.01	0.00	0.00	0.00	0.00
в иностранной валюте	01.02.02	0.00	0.00	0.00	0.00

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением залковых)

Наименование показателя	Код строки	Сумма (стоимость) на текущую отчетную дату	Сумма (стоимость) на предыдущую отчетную дату	Доля от общей стоимости активов на текущую отчетную дату, в процентах	Доля от стоимости чистых активов на текущую отчетную дату, в процентах
1	2	3	4	5	6
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	02	0.00	0.00	0.00	0.00
в том числе:					
облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) – всего	02.01	0.00	0.00	0.00	0.00

Страница 1 из 30

Итого	X	X	X	X	0.00	0.00	X	0.00	X
-------	---	---	---	---	------	------	---	------	---

Подраздел 4. Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества

4.1. Недвижимое имущество

Номер строки	Кадастровый номер объекта (если имеется)	Вид объекта	Наименование объекта недвижимого имущества (для земельных участков – категория земель и вид разрешенного использования)	Код государства, на территории которого располагается объект недвижимости	Адрес (местоположение) объекта	Стоимость актива	Доля от общей стоимости активов, в процентах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	42:24:0101049:1058	Земельные участки	Земли населенных пунктов (Разрешения)	RUS	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	32517441.00	3.94	Объект недвижимости: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходимо для строительства здания индустриального назначения площадью 6 036,27 кв.м.
2	42:24:0101049:1260	Здания и сооружения	Здание нежилое иное, чем офисное и гараж	RUS	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	158148522.88	19.16	Объект недвижимости: Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей) – 11, общая площадь 4 809,5 кв.м., инв. № 2 –213.5, лит.А

**19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил
трудовой договор**

		Форма № P 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
<h2 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">09</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">декабря</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">2002</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(дата)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> </tr> </table>	09	декабря	2002	<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																
09	декабря	2002																					
<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО) </td> </tr> </table>				Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
																							
Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> МП серия 77 №015862742 </td> </tr> </table>					МП серия 77 №015862742																		
																							
МП серия 77 №015862742																							



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»**
является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»



Президент НП «Лига НОО «СВООД»

Лебедев А.В.

ПОЛИС № 022-073-001321/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	На установленная
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичными платежами
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются на территории законодательства Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (застрахованные лица) осуществляют оценочную деятельность.</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба damage, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действительного (бездействующего) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №138/17 от 07.02.2017г.



(Паламар Е.Ю.)

в.д. «13» октября 2017г.

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
Генеральный директор на основании Устава



(Спирин Е.Ю.)

в.д. «13» октября 2017г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, стр.1, офис 12
тел: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

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

о том, что Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(свидетель о присоединении права собственности на объект недвижимости)

(либо другое свидетельство о праве собственности на объект недвижимости)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

(подпись) И.И.





Абсолют
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115268, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 29
+7 (495) 957-45-36
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИПН 7728178
ИНН 772301001

ПОЛИС № 022-073-001200/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

к.п.
«14» августа 2017г.

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)

«11» августа 2017г.

