



ОТЧЕТ № 650/16

**об оценке рыночной (справедливой)
стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2**

г. Москва 2016 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
к Отчету № 650/16**

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Договором № 650/О-16 на оказание услуг по оценке от «31» мая 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 650/16, составленного «07» июня 2016 г. на 121 листе.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Панацея»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 5147746031736
Дата присвоения ОГРН	
Местонахождение юридического лица	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Банковские реквизиты	Р/с 40702810700010016982, в ПАО «МДМ Банк» г. Москва, г. Москва, к/с 30101810900000000495, БИК 044525495
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
<i>Оценщик (исполнитель)</i>	
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" (Ассоциация СРО "НКСО") рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010 г. Стаж работы – 9 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОТА/5510/015381126 от «27» августа 2015 г, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260 ➤ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер:

	42:24:0101049:1058		
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2		
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества		
Имущественные права на Объект оценки	Собственность		
Основание для проведения оценки	Договор № 650/О-16 на оказание услуг по оценке от «31» мая 2016 года		
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость		
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации 		
Сведения об оценке стоимости			
Дата оценки	«03» июня 2016 г.		
Дата осмотра	«03» июня 2016 г. (Осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)		
Период проведения работ по оценке	«31» мая 2016 г. - «07» июня 2016 г.		
Дата составления Отчета	«07» июня 2016 г.		
Порядковый номер Отчета	№ 650/16 (в нумерации Исполнителя)		
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая) Отчет составлен на бумажном носителе		
Курс валют, установленный ЦБ РФ ¹ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался.		
Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках		
	сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	доходного подхода, руб., с учетом НДС	затратного подхода, руб., с учетом НДС
Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	159 449 853	не применялся	141 156 266
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не применялся	не применялся
Итоговое заключение о величине рыночной стоимости			
Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	170 127 328 (Сто семьдесят миллионов сто двадцать семь тысяч триста двадцать восемь) руб.		

¹ www.cbr.ru

Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	147 574 326,39 (Сто сорок семь миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) руб. 39 коп.
--	---

В том числе:

<i>Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки</i>	<i>включая НДС, руб.</i>	<i>в том числе НДС, руб.</i>	<i>без учета НДС, руб.</i>
Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	147 847 455	22 553 001,61	125 294 453,39
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не начисляется ²	22 279 873,00
итого, руб.	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).

Отчет составлен в двух экземплярах, все экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у Оценщика, и тиражированию не подлежит.

Генеральный директор

ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

² Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике	8
1.4. Сертификат качества	9
1.5. Ограничительные условия и сделанные допущения	10
1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата	10
1.7. Применяемые стандарты оценки	11
1.8. Вид стоимости	12
1.9. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения	13
Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации	14
1.10. Термины и определения	15
1.11. Описание процесса оценки	19
2. Описание объектов оценки	21
2.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	21
2.2. Имущественные права на объект оценки	22
2.3. Фотографии объекта оценки	23
2.4. Характеристика месторасположения объектов оценки	24
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки	27
3. Анализ рынка	29
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	29
3.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта)	34
3.3 Классификация и Сегментация рынка недвижимости	41
3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	43
3.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	45
3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	46
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	51
5. Общие подходы к оценке	52
6. Определение рыночной стоимости затратным подходом	53
7. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	63
8. Обоснование и согласование рыночной стоимости объекта оценки	70
9. Итоговое заключение о рыночной стоимости	72
10. Список используемой литературы	73
11. Приложения	74

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объекты оценки	Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260, адрес объекта: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2. ³
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058, адрес объекта: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2. ⁴
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.; Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.; Кадастровый паспорт здания № 4200001/15-684302 от 03.12.2015 г.; Технический паспорт здания по состоянию на 08.10.2010 г.; Договор аренды от 01 января 2016 г.
Текущее использование объекта	Нежилое здание коммерческого использования
Наиболее эффективное использование объекта	Соответствует текущему использованию
Имущественные права на объект оценки. Ограничение прав	ООО "Панацея", право требования принадлежит ОАО "МДМ Банк", Ограничения (обременения) права: аренда ⁵
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание Учитываемые ограничения (обременения) права: аренда (Оценка произведена из предположения об отсутствии ограничений и обременений Объекта оценки)
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
Общая информация о проведении оценки	
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки – Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиком расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее, итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в отдельном разделе настоящего отчета
Основание для проведения оценки	Договор № 650/О-16 на оказание услуг по оценке от «31» мая 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата осмотра	«03» июня 2016 г.
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	«03» июня 2016 г.
Дата составления отчета	«07» июня 2016 г.
Период выполнения работ по оценке	«03» июня 2016 г. – «07» июня 2016 г.
Курс доллара на дату оценки, руб. / 1 USD	В расчетах не использовался.
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке	

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках		
	сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	доходного подхода, руб., с учетом НДС	затратного подхода, руб., с учетом НДС

³ Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.

⁴ Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.;

⁵ Оценивается право собственности, ограничения (обременения) при оценке данного права не учитывается

Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	159 449 853	не применялся	141 156 266
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не применялся	не применялся

Итоговое заключение о величине рыночной стоимости

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	170 127 328 (Сто семьдесят миллионов сто двадцать семь тысяч триста двадцать восемь) руб.		
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	147 574 326,39 (Сто сорок семь миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) руб. 39 коп.		

В том числе:

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	147 847 455	22 553 001,61	125 294 453,39
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не начисляется ⁶	22 279 873,00
итого, руб.	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260 ➤ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.; Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.; Кадастровый паспорт здания № 4200001/15-684302 от 03.12.2015 г.; Технический паспорт здания по состоянию на 08.10.2010 г.; Договор аренды от 01 января 2016 г.
Имущественные права на объект оценки. Ограничение прав	ООО "Панацея", право требования принадлежит ОАО "МДМ Банк", Ограничения (обременения) права: аренда
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание Учитываемые ограничения (обременения) права: аренда (Оценка произведена из предположения об отсутствии ограничений и обременений Объекта оценки)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки – Определение рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и заданием на оценку. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а

⁶ Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

	проводимые Оценщиком расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее, итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в отдельном разделе настоящего отчета
Основание для проведения оценки	Договор № 650/О-16 на оказание услуг по оценке от «31» мая 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	«03» июня 2016 г.
Срок проведения оценки	«31» мая 2016 г. - «07» июня 2016 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении двух рабочих дней с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная (справедливая) стоимость определяется без учета обременений.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

1.3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Заказчик оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Панацея»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 5147746031736
Дата присвоения ОГРН	
Местонахождение юридического лица	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Банковские реквизиты	Р/с 40702810700010016982, в ПАО «МДМ Банк» г. Москва, г. Москва, к/с 30101810900000000495, БИК 044525495
Оценщик (Оценочная компания)	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
Оценщик (исполнитель)	
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации “Национальная коллегия специалистов-оценщиков” (Ассоциация СРО “НКСО”) рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433

	Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010 г. Стаж работы – 9 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОТА/5510/015381126 от «27» августа 2015 г, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Подпись Оценщика	
Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке	
ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.4. Сертификат качества

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что:

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.

- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют

1.5. Ограничительные условия и сделанные допущения

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

- Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.
- Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку.
- Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
- В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;
- Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.
- Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.
- Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.
- Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.
- Оценщик имеет право включать в состав приложений не все используемые документы, а лишь те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, используемых при подготовке Отчета.

1.7. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- МСФО (IFRS) 13;

- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

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

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, правоустанавливающая и техническая документация.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки

Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «НКСО» обусловлена тем, что Оценщики являются членами Саморегулируемой организации «НКСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Саморегулируемой организации «НКСО».

1.8. Вид стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы является определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете приравнивается к справедливой стоимости.**

1.9. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены данные о праве собственности которые отображены в приложении к настоящему отчету:

Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.;

Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.;

Кадастровый паспорт здания № 4200001/15-684302 от 03.12.2015 г.;

Технический паспорт здания по состоянию на 08.10.2010 г.;

Договор аренды от 01 января 2016 г.

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).

2. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
3. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных документов, литературы и данных

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. Земельный Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
3. «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., издательство «Маросейка», 2009 год.
4. «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., издательство «Финансы и статистика» г. Москва, 2003 год.
5. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., издательство «АСВ» г. Москва, 1999 год.
6. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Фридман Д., Ордуэй Н., издательство «Дело Лтд» г. Москва, 1995 год.
7. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 год.
8. Журнал «Эксперт».
9. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
10. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
11. Справочно-информационные интернет-издания.

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«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 являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

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

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых

Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 1.

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

1.10. Термины и определения

Оценка имущества – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных

решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Выпуск акций на предъявителя разрешается в определенном отношении к величине оплаченного уставного капитала эмитента в соответствии с нормативом, установленным федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при кВ¹⁶ ляствующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Баланс — общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине — статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

Бездокументарная форма эмиссионных ценных бумаг – форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании записи в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг или, в случае депонирования ценных бумаг, на основании записи по счету депо.

Готовая продукция – часть материально-производственных запасов организации, предназначенная для продажи, являющаяся конечным результатом производственного процесса, законченная обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которой соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях установленных законодательством.

Дата оценки — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Дебиторская задолженность — права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Движимое имущество — включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Долгосрочные финансовые вложения — инвестиции в ценные бумаги других предприятий, процентные облигации государственных и местных займов, уставные фонды других предприятий, созданных на территории страны, капитал предприятий за рубежом и т.п.

Документарная форма эмиссионных ценных бумаг – форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании предъявления оформленного надлежащим образом сертификата ценной бумаги или, в случае депонирования такого, на основании записи по счету депо.

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий

архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Именные эмиссионные ценные бумаги – ценные бумаги, информация о владельцах которых должна быть доступна эмитенту в форме реестра владельцев ценных бумаг, переход прав на которые и осуществление закрепленных ими прав требуют обязательной идентификации владельца.

Инвестированный капитал – сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Кредиторская задолженность — заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Контроль над предприятием – возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса.

Машины и оборудование — вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Предприятием, как объектом прав, признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное

имущество.

Земли – ресурс используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Мажоритарная доля – участие в собственности, обеспечивающее более 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Мажоритарный контроль – степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей. Миноритарная доля – участие в собственности, обеспечивающее менее 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Миноритарная скидка – скидка на отсутствие контроля, применяемая к миноритарному пакету.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Премия за контроль – денежное выражение преимущества, обусловленное владением контрольным пакетом акций.

Производственные запасы — предметы труда, предназначенные для обработки, переработки или использования в производстве, либо для хозяйственных нужд.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость – это 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Размещение эмиссионных ценных бумаг – отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

Скорректированная балансовая стоимость – балансовая стоимость предприятия после внесения изменений и дополнений в статьи актива и пассива баланса. Корректировка производится оценщиком для определения стоимости предприятия (100 % пакета акций).

Скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка на неликвидность – абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Сооружения — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных

непроизводственных функций.

Сырье и материалы – предметы труда, подвергшиеся ранее воздействию труда и подлежащие дальнейшей переработке.

Товары для перепродажи – часть материально-производственных запасов организации, приобретенная или полученная от других юридических и физических лиц и предназначенная для продажи или перепродажи без дополнительной обработки.

Улучшения — это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

Уставный капитал – составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах.

Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. (Приказ Министерства финансов РФ от 5.08.1996 г. №71 и ФКЦБ от 5.08.96 г. №149 «О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»).

Экономический срок службы – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

Эмитент – юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

Эмиссия ценных бумаг – установленная федеральным законом последовательность действий эмитента по размещению эмиссионных ценных бумаг.

1.11. Описание процесса оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- определение цели оценки;
- выбор подходов при проведении оценки; анализ рыночной информации;
- определение рыночной стоимости в рамках выбранных подходов;
- согласование результатов, полученных различными методами в рамках выбранных подходов;
- составление письменного отчета.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений, относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все

вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на основании которой будут сделаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

Используемые подходы:

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

2. Описание объектов оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2.

Описание объектов оценки, выполнено, на основании предоставленных данных Заказчика, а также его визуального осмотра.

Физический износ определялся на основании визуального осмотра и технического паспорта.

2.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

К количественным и качественным характеристикам относятся: имущественные права и обременения, местоположение, физические характеристики, информация о текущем использовании. Данная информация в полном объеме приведена в настоящем разделе, детально проработанная и структурированная информация приведена в таблицах ниже.

Характеристика оцениваемых объектов:

Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2
Площадь, кв. м	4 809,50
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.; Кадастровый паспорт здания № 4200001/15-684302 от 03.12.2015 г.; Технический паспорт здания по состоянию на 08.10.2010 г.;
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Количество этажей	4 (подземных 1)
Назначение	Торгового-развлекательного назначения
Конструктив здания	Фундамент - бетонно-ленточный; Наружные стены - кирпичные; Перегородки - кирпичные, тесовые, гипсокартон; Крыша/кровля - мягкая кровля; Перекрытия - железобетонные; Полы - бетонные, плитка, линолеум, дощатые; Проемы: Оконные - деревянные; Дверные - пластиковые, металлические, филенчатые; Лестницы - железобетонные; Внутренняя отделка - простая.
Кадастровый номер	42:24:0101049:1260
Кадастровая стоимость, руб.	32 776 453,93
Наименование	Земельный участок
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2
Площадь, кв. м	6 036,27
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / Необходим для эксплуатации здания кинотеатра
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	42:24:0101049:1058
Кадастровая стоимость, руб.	29 950 945,57

ООО "Панацея", право требования принадлежит ОАО "МДМ Банк",
Ограничения (обременения) права: аренда.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Правоустанавливающие документы на объект оценки:

Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119605 от 11.06.2015 г.;

Свидетельство о государственной регистрации серия 42-АЕ №119606 от 11.06.2015 г.;

Кадастровый паспорт здания № 4200001/15-684302 от 03.12.2015 г.;

Технический паспорт здания по состоянию на 08.10.2010 г.;

Договор аренды от 01 января 2016 г.

Дополнительная информация для проведения оценки не была предоставлена Заказчиком.

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на здание.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды⁷

Согласно ст. 606 ГК РФ у арендатора возникает право владения и пользования арендованным имуществом.

Аренда во многих случаях является приемлемой альтернативой праву собственности, как по защите прав арендатора, так и по возможностям арендатора в отношении земельного участка. Особый интерес право аренды представляет для проектов, связанных со строительством, так как в случае наличия на земельном участке зданий, арендатор имеет право приобрести земельный участок под ним в собственность по цене, установленной земельным законодательством. Это своеобразный выход: не покупать земельный участок по рыночной цене, а взять в аренду, построить на нем объект недвижимости и получить по 36 статье ЗК РФ исключительное право на приобретение земельного участка в собственность по государственным расценкам.

Зачастую основное преимущество права аренды сводится лишь к тому, что оно предоставляет более долгий, но при этом более дешевый путь к получению права собственности на земельный участок через возведение на нем объектов недвижимости.

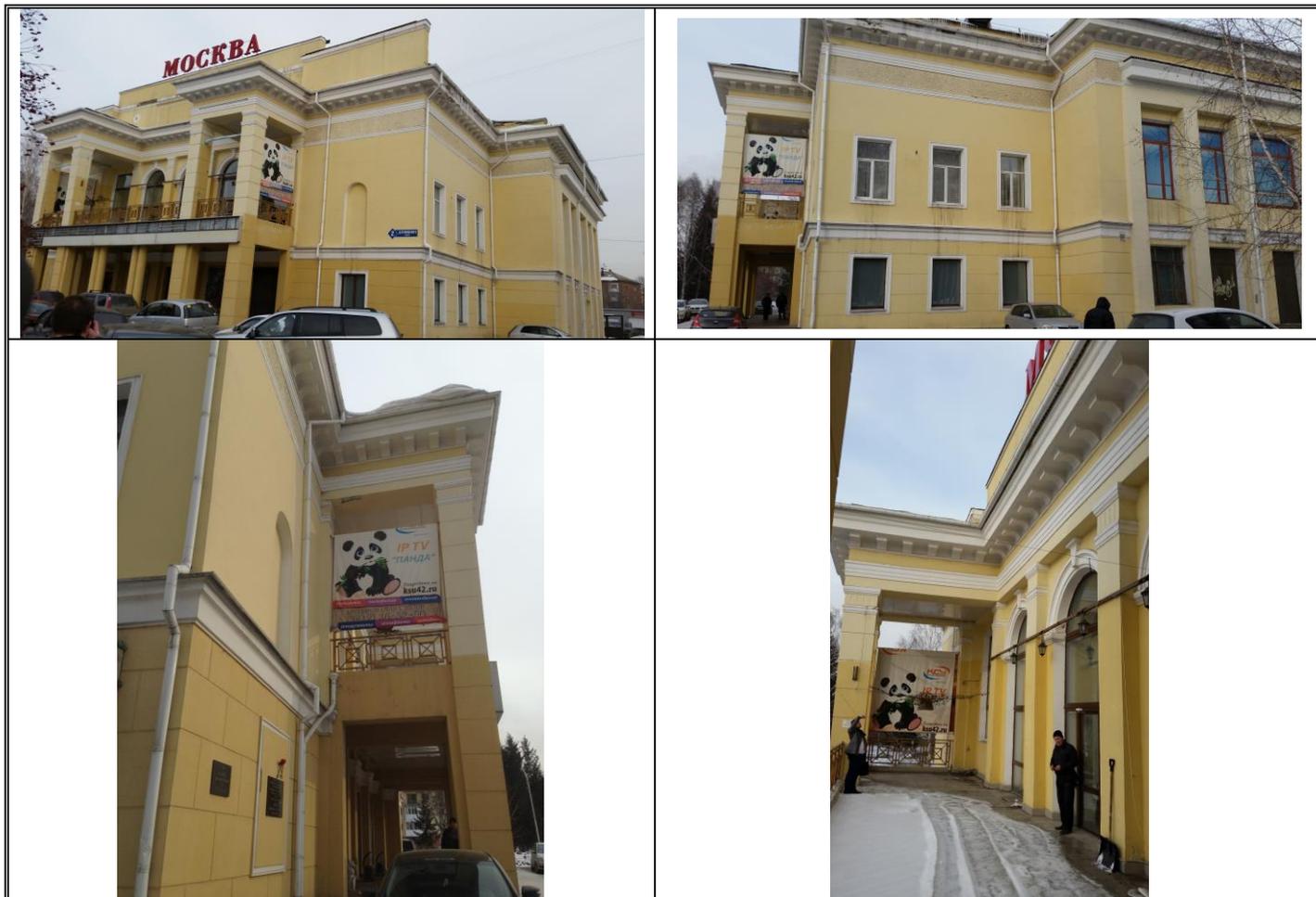
Ст. 287 ГК РФ установила, что прекращение прав на земельный участок, принадлежащих арендаторам, не являющимся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования участка этими лицами осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены земельным законодательством. Согласно ст. 46 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка.

Согласно действующему законодательству и разъяснениям Высшего арбитражного суда арендатор может передать свое право аренды третьему лицу: в порядке перенайма; внесением в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества; внесением в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

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

⁷ <http://www.zemly.ru/>

2.3. Фотографии объекта оценки



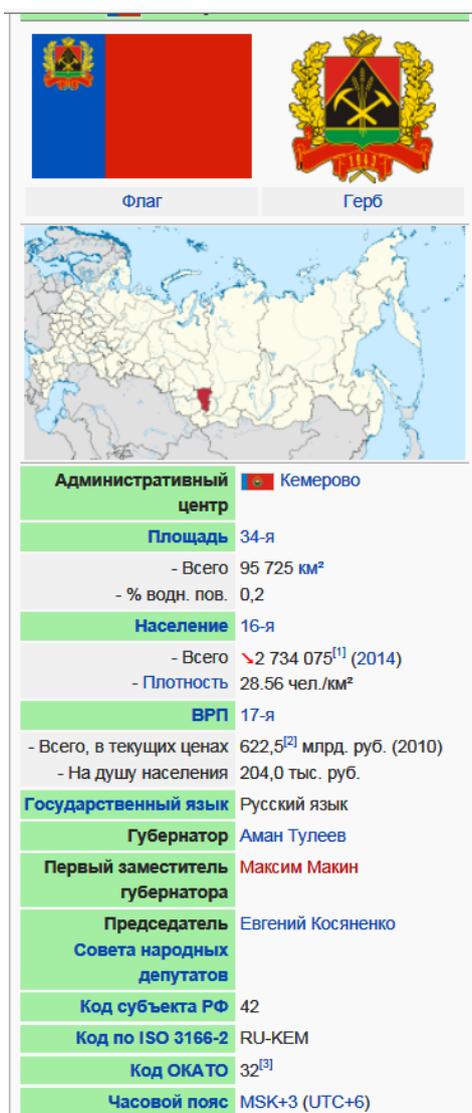
Общий вид





Состояние отделки

2.4. Характеристика месторасположения объектов оценки



Ке́меровская о́бласть (*Кузбасс*) — субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Кемеровская область образована 26 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР выделением из Новосибирской области.

Площадь области — 95 725 км²; по этому показателю область занимает 34—е место в стране.

Население области составляет 2 734 075 чел. (2014), плотность населения — 28,56 чел./км² (2014). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Удельный вес городского населения: 85,58 % (2339804).

Кемеровская область — самая густонаселённая часть Сибири и азиатской части России. Русские составляют более 90 % населения. Из малочисленных народов в области проживают шорцы, телеуты и сибирские татары, сохранившие свои культурные традиции.

Административный центр области — город Кемерово. Население — 544 006 чел. (2014). Совместно с другими городами (Топки, Берёзовский, Промышленная и другими) области образует Кемеровскую агломерацию с числом жителей более 730 тыс. человек (2013).

Крупнейший город области — Новокузнецк. Не являясь городом-миллионером, образует с многочисленными близлежащими городами и другими населёнными пунктами Новокузнецкую агломерацию численностью более 1,3 млн человек (2014), 13-е место в России.

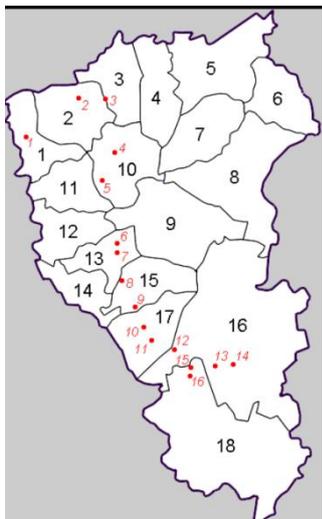
Область расположена на юго-востоке Западной Сибири, занимая отроги Алтая и Саян.

Протяженность области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток — 300 км. Граничит на северо-востоке и севере с Томской областью, на северо-востоке — с Красноярским краем, на востоке — с Республикой Хакасия, на юге — с Республикой Алтай, на юго-западе — с Алтайским краем, на северо-западе — с

Новосибирской областью.

Административно состоит из 20 городов и 18 районов.

Население



Численность населения Кемеровской области по данным Росстата составляет 2 734 075 чел. Плотность населения — 28,56 чел./км²

Административно-территориальное деление

Основная статья: Административно-территориальное деление Кемеровской области

Муниципальные районы:

1 — Юргинский, 2 — Яшкинский, 3 — Яйский, 4 — Ижморский, 5 — Мариинский, 6 — Тяжинский, 7 — Чебулинский, 8 — Тисульский, 9 — Крапивинский, 10 — Кемеровский, 11 — Топкинский, 12 — Промышленновский, 13 — Ленинск-Кузнецкий, 14 — Гурьевский, 15 — Беловский, 16 — Новокузнецкий, 17 — Прокопьевский, 18 — Таштагольский

Центры городских округов (красным):

1 — Юргинский, 2 — Тайгинский, 3 — Анжеро-Судженский, 4 — Березовский, 5 — Кемеровский, 6 — Ленинск-Кузнецкий, 7 — Полысаевский, 8 — , 9 — Краснобродский, 10 — Киселёвский, 11 —

Прокопьевский, 12 — Новокузнецкий, 13 — Мыскинский, 14 — Междуреченский, 15 — Беловский, 16 — Калтанский

Для осуществления функций государственного управления Кемеровская область, в соответствии с законом Кемеровской области от 27.12.2007 № 215-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Кемеровской области», с 1 января 2008 года подразделяется на:

- районы (19)
- города областного подчинения (20).

Для осуществления функций местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы (18)
- городские округа (16)

Районы Кемеровской области

Район *	Административный центр ±	Площадь, км2 ;	Численность населения, чел. (2014) *	Плотность населения, чел./км2 ф
Беловский	Белово	3180	28 508	9,2
Гурьевский	Гурьевск	2 390	42 285	17,9
Ижморский	Ижморский	3 580	12173	3,5
Кемеровский	Кемерово	4 510	46 883	10,2
Крапивинский	Крапивинский	6 930	23 942	3,5
Ленинск-Кузнецкий	Ленинск-Кузнецкий	2 400	22 907	9,6
Мариинский	Мариинск	5 580	56 322	3,0
Новокузнецкий	Новокузнецк	13 290	51 082	3,9
Прокопьевский	Прокопьевск	3 500	31 144	8,9
Промышленновский	Промышленная	3 080	49 432	16,2
Таштагольский	Таштагол	11 320	53 730	2,8
Тисульский	Тисуль	8 060	22 789	2,9
Топкинский	Топки	2 690	44 299	6,0
ТяжиНС кий	ТяжиНС кий	3 531	23 959	6,9
Чебулинский	Верх-Чебула	3 780	15 338	4,1
Юргинский	Юрга	2 520	21 566	8,9
Яйский	Яя	2 760	19 221	7,1
Яшкинский	Яшкино	3 480	29 492	8,6

Бюджет

Бюджет Кемеровской области на 2013 год утверждён в размере:

- доходы — 81 021 193,7 тыс. рублей
- расходы — 91 948 642,8 тыс. рублей

дефицит бюджета — 14,8 % от объёма доходов областного бюджета без учёта безвозмездных поступлений

Промышленность

На территории области развита угольная промышленность, наиболее важные её центры — Прокопьевск, Междуреченск, Белово, Берёзовский, Кемерово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Кузнецкий, Киселевск, Беловский, Кемеровский, Новокузнецкий и Прокопьевский районы. Шахты и

разрезы расположены в основном в центральной части области от г. Берёзовский на севере до Осинников на юге. На юге региона развиты также металлургия и горнодобывающая промышленность (Новокузнецк, Таштагол). Также в области есть машиностроение (Юрга, Анжеро-Судженск, Новокузнецк, Кемерово, Ленинск-Кузнецкий, Киселёвск) и химическая промышленность (Кемерово). Хорошо развиты железнодорожный транспорт и теплоэнергетика (Кемерово, Новокузнецк, Белово, Калтан, Мыски).

Кемерово — город в России, административный центр Кемеровской области. В настоящее время занимает тридцатое место по численности населения и пятидесятое по площади среди городов России.

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

Кемерово — важный административный, экономический, научный, культурный, транспортный и промышленный центр Сибири. Кемерово — первый по численности населения город в Кемеровской области, третий — по площади территории (после Новокузнецка и Междуреченска), первый — по плотности населения. Город является центром Кемеровской агломерации. Население — 553 076 чел. (2016).

С начала XX века в городе работали предприятия угольной промышленности. Имеются предприятия химической, лёгкой и пищевой промышленности. Начиная с середины 1990-х годов в город активно начинают вкладывать свои средства как малый и средний, так и крупный бизнес. День города празднуется 12 июня.

Таблица 2.

Адрес Объекта оценки	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2
Транспортная доступность	Хорошая
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые и общественные здания, объекты городской инфраструктуры
Охрана	Имеется
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, организованы проезды и тротуары, а также парковка автотранспорта

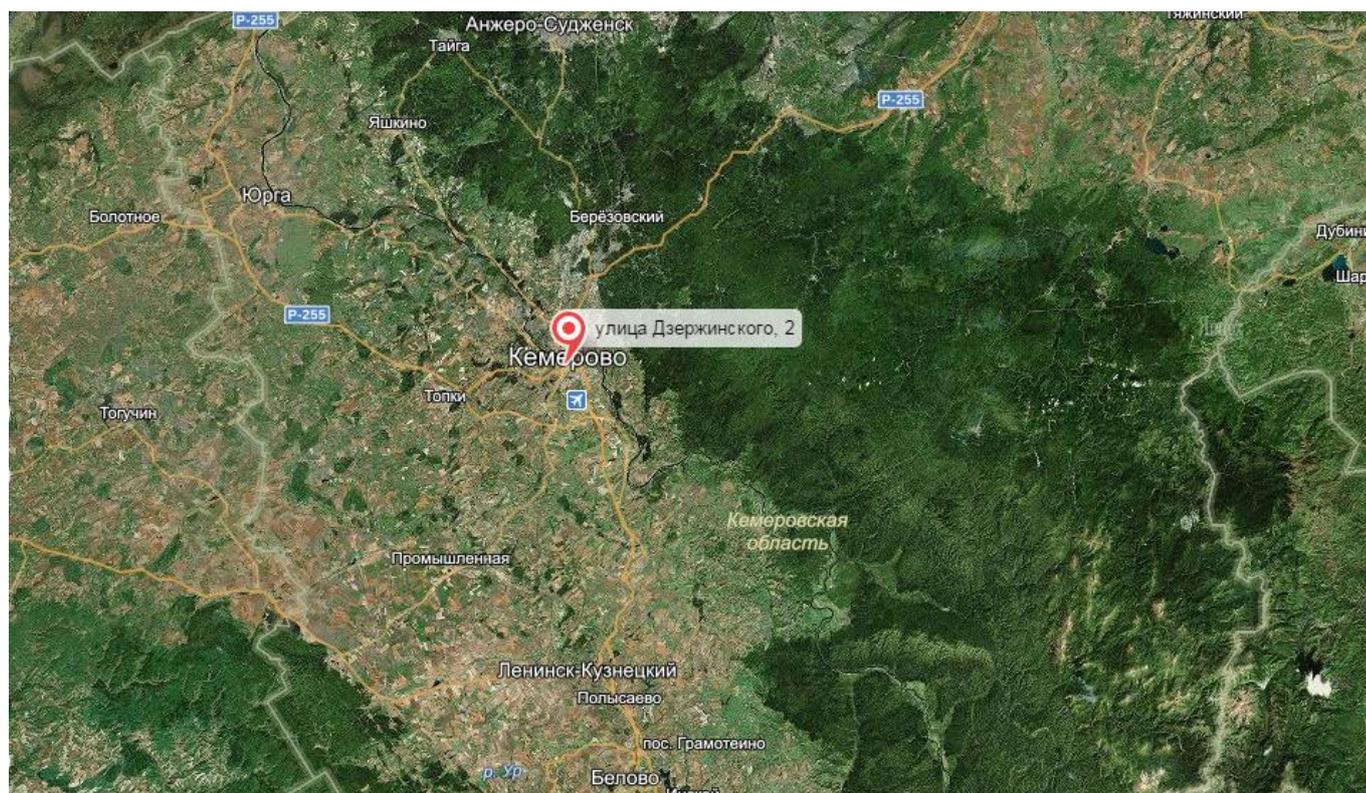


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Кемеровской области

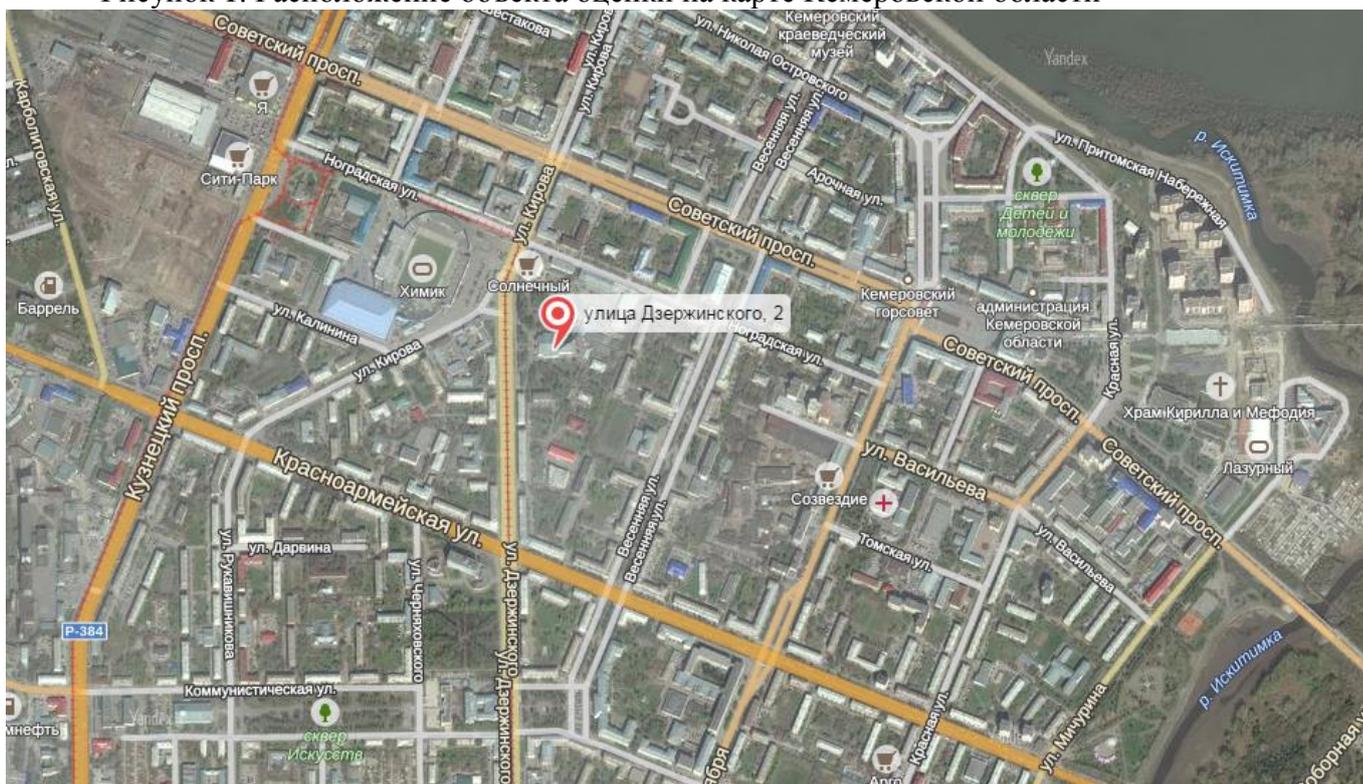


Рисунок 2. Локальное расположение объекта оценки

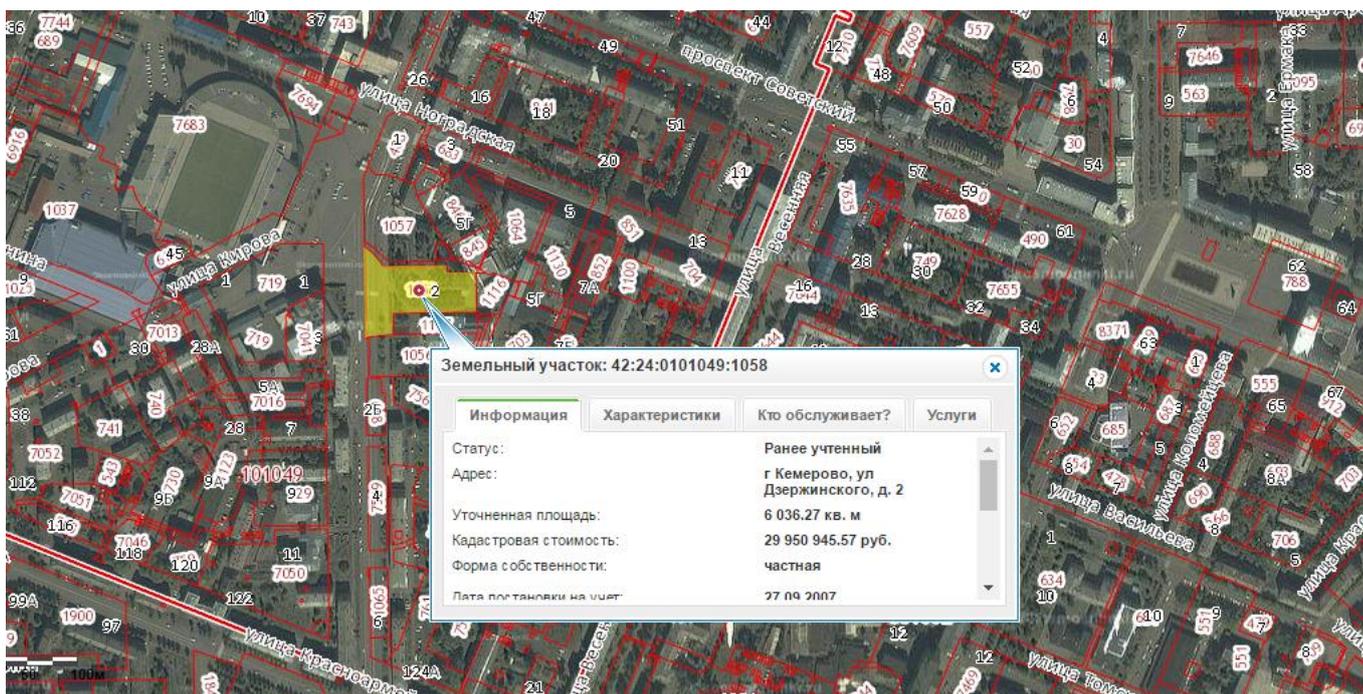


Рисунок 3. Локальное расположение оцениваемого земельного участка⁸

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

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

⁸ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

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

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

Таблица 3. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации⁹

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон.
- Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.
- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.
- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.
- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки, можно сделать вывод о том, что срок экспозиции оцениваемого недвижимого имущества составит не менее 8 месяцев, то есть его ликвидность можно охарактеризовать как низкую.

⁹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

3. Анализ рынка

В настоящем разделе приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Исследование рынка проведено в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Ссылки на источники информации приведены по тексту обзора.

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности.

Приведенный анализ содержит анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости); представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости; основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹⁰

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, их можно условно разделить на¹¹:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования);
- экологические (указанные факторы действуют на рынок недвижимости в двух вариантах. Первый - появление экологических рисков и дополнительных экономических издержек, в том числе на компенсацию и предотвращение негативных последствий от загрязнений. В этом случае экологический фактор увеличивает расходы предприятия и ухудшает показатели финансово-

¹⁰ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c>

¹¹ статья «PEST – анализ» <http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%E1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок» http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412, статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия» <http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика

хозяйственной деятельности предприятия. Второй вариант - дополнительные экономические преимущества в виде повышения уровня доверия со стороны инвесторов, кредиторов, увеличения инвестиционной привлекательности (в случае осуществления экологоориентированной деятельности субъектами хозяйствования), снижения стоимости заемных и привлеченных средств и т. п.).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимоувязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на развитие рынка недвижимости, в том числе и на стоимость земельных участков.

Основные тенденции социально-экономического развития российской федерации в феврале 2016 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2016 года произошла остановка спада экономической активности. Индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% к предыдущему месяцу против -0,1 в январе. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств).

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП показал снижение на 0,6%, а с исключением фактора високосного года темп роста сохранился на уровне января 2016 года (-2,7 процента).

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после спада в ноябре-декабре, в январе восстановился рост, а в феврале он несколько замедлился (январь – 0,3%, февраль – 0,1%). Зафиксировано увеличение добычи полезных ископаемых (0,5%) и обрабатывающих производств (0,4%), в то время как производство электроэнергии, газа и воды сократилось (-1,7 процента).

В секторе промежуточного спроса в феврале продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после небольшого роста в январе вновь сократился рост в химическом производстве, восстановился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжилась стабилизация в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре продолжается рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

Из потребительских отраслей в феврале сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильное и швейное производство; восстановился рост производства кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве транспортных средств и оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в феврале динамика с исключением сезонного фактора вновь показала положительное значение (1,0%) после спада в январе на 1,5 процента (ноябрь – 0,7%, декабрь – 0,1%).

Производство продукции сельского хозяйства в феврале с исключением сезонности стабилизировалось после снижения в январе на 0,2 процента.

Оборот розничной торговли в феврале с учетом сезонной корректировки показал замедление темпов снижения до -0,2%, тогда как в январе он составлял -0,4 процента.

После стабилизации в январе, в феврале показатель платных услуг населению впервые с июня 2015 года перешел в область положительных значений и составил с исключением сезонного фактора 0,6 процента (в основном за счет фактора високосного года).

Безработица продолжает снижение и в феврале 2016 г. ее уровень (с исключением сезонного фактора) составил 5,4 % от рабочей силы (экономически активного населения).

После продолжающегося с середины прошлого года периода спада второй месяц подряд отмечается рост реальной заработной платы с исключением сезонного фактора. Так, в феврале текущего года, по предварительным данным, рост составил 0,4 % (в январе с учетом уточненных данных – 1,1 процента).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора продолжают снижаться, хотя интенсивность снижения в феврале оказалась ниже январской: сокращение в феврале 2016 г. составило 0,7 % после снижения на 1,2 % в январе текущего года.

Экспорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 20,8 млрд. долл. США (71,0 % к февралю к 2015 года.).

Импорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 12,9 млрд. долл. США (снижение на 17,0 % к январю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2016 г., по оценке, составило 7,9 млрд. долл. США, относительно февраля 2015 г. снизилось на 42,6 процента.

По данным Росстата, в феврале 2016 г. индекс потребительских цен составил 100,6% (в феврале 2015 г. – 102,2%).

Таблица 4. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	февр.	январь-февр.	январь	февр.	февр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-февр.
ВВП ¹⁾	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства ³⁾	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7 ⁴⁾	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	98,6 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁶⁾	92,0 ⁶⁾	96,4 ⁴⁾	97,4 ⁷⁾	0,4	96,9 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660 ⁴⁾	32990 ⁷⁾		32825 ⁷⁾
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8		5,8	5,8 ⁵⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9 ⁶⁾	99,8 ⁶⁾	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8 ⁸⁾		38,4 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9 ⁸⁾		22,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Основными политическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости, являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка;
- степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости к перспективам развития города и страны;
- законодательство об ипотеке и залоге;
- налоговое законодательство;
- законодательство о собственности, об операциях с недвижимостью и т.п.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП.

Состояние российской экономики значительно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения, занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

- возможный рост геополитической напряженности, связанный с ситуацией с Украиной, который может послужить началом военных действий. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков делать крайне затруднительно;
- кризис в банковском секторе, и, как следствие этого, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России;
- форс-мажорные обстоятельства (стихийные бедствия, национальные конфликты);
- деградация микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;
- ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.

Более показательными для рынка недвижимости будут цены, выраженные в рублях, поскольку расти цены будут в национальной валюте, а падать в долларах (такой сценарий на рынке недвижимости был зафиксирован в 1998 г.). Аналогично в 2009 г. цены на рынке недвижимости в долларах падали на 30-40%. Поэтому недвижимость – не худший вариант для инвестирования.

Основные экологические факторы¹²

На уровень развития экономики, и как следствие, на стоимость недвижимости, могут оказывать влияние также экологические факторы. Фактор, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от вида воздействия условно можно разделить на положительные, такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта, и отрицательные, то есть, качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта.

К негативным экологическим факторам относятся: химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений. К особым видам такого негативного воздействия, относится загрязнение диоксинами, пестицидами, радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое загрязнение. К негативным экологическим факторам также относится расположение непривлекательных в эстетическом и опасном в экологическом отношении промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т.д.

К положительным экологическим факторам относятся наличие красивого вида или ландшафта, расположение вблизи с привлекательными рекреационными (то есть, пригодными для отдыха) объектами, включая парки, скверы, водоемы, сохранение на какой либо территории лесов, озер и рек, мест обитания редких биологических видов, чистого воздуха, чистой почвы, а также отсутствие промышленных предприятий приводит к росту цен на недвижимость.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы: уровень чистоты потребляемой воды; лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений; режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Сущность управления экологическими факторами состоит, с одной стороны, в профилактике возникновения негативных факторов, с другой стороны, - в минимизации их негативных последствий. Профилактика возникновения негативных экологических факторов осуществляется в основном посредством:

- четкого прогнозирования экологических последствий планируемых к реализации проектов;
- разработки и внедрения экологически чистых и ресурсосберегающих технологий;
- экономического стимулирования хозяйствующих субъектов, бережно относящихся к окружающей среде;
- административно-правового сдерживания недобросовестных предпринимателей;
- все более широкого применения экологического образования и пропаганды.

Неуправляемые экологические факторы: тип почв; рельеф местности; ветровой режим; температурный режим; сейсмичность территории; загрязнение воздушного бассейна; шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Учитывая коммерческое назначение оцениваемых объектов, а также тот факт, что вся недвижимость в районе их расположения имеет сопоставимую экологическую ситуацию, данный факт не

¹² «Риск-менеджмент»; Кириллова Т. С. Исследование внутренних и внешних факторов, влияющих на финансовую устойчивость предприятий и корпораций, http://sci-article.ru/stat.php?i=issledovanie_vnutrennih_i_vneshnih_faktorov_vliyayuschih_na_finansovuyu_ustoychivost

оказывает существенного влияния на стоимость объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами.

3.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта)

Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово, 2 квартал 2015 г. по данным Компании «RID Analytics»: основные тенденции рынка

- Во 2 квартале 2015 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Кемерово состояла из 1 409 объектов суммарной площадью 1 044 тыс. кв. м., на общую сумму 26,7 млрд. руб.

- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке составила: для офисных помещений – **46 367** руб., для торговых – **68 321** руб., для производственно-складских – **10 041** руб.

- По сравнению с предыдущим периодом, средние цены снизились по офисным помещениям на 0,4%, по торговым и производственно-складским объектам цены выросли на 1,9% и 0,1% соответственно.

- Прирост цен при постоянной структуре на вторичном рынке составил: 4,2% по офисным помещениям, -1,4% по производственно-складским и 5,4% по торговым помещениям.

- Во 2 квартале 2015 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 1 597 объектов суммарной площадью 504,8 тыс. кв. м., на общую сумму 229,7 млн. руб. в месяц.

- Средние арендные ставки составили: для офисных помещений – **555** руб., для торговых – **867** руб., для производственно-складских – **179** руб.

- По сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки выросли по производственно-складским помещениям на 1,5%, по офисным и торговым объектам ставки снизились на 2,3% и 2,0% соответственно.

- Изменение ставок при постоянной структуре на рынке аренды составило: -3,4% по офисным и торговым помещениям, 2,6% по производственно-складским.

- Коэффициент сменяемости во 2 квартале 2015 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным и торговым помещениям – по 23% соответственно, по производственно-складским – 22%. На рынке аренды – 26% по офисным помещениям, 25% – по торговым объектам, 17% – по производственно-складским.

- Срок экспозиции во 2 квартале 2015 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 11,5 месяцев, по производственно-складским и торговым – 11,4 и 13,0 месяцев соответственно.

- Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 7,6 месяцев, по производственно-складским и торговым – 8,9 и 8,2 месяцев соответственно.

- Валовой рентный мультипликатор во 2 квартале 2015 года составил: по офисным и производственно-складским помещениям – 7,0 и 4,7 лет соответственно, по торговым – 6,6 лет.

- Средняя цена продажи 1 кв. м. земли под строительство коммерческой недвижимости во 2 квартале 2015 г. составила 992 рубля за 1 кв. м.

Введение

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынка были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

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

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

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

На следующих графиках представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Кемерово:



Рисунок 4.



Рисунок 5.

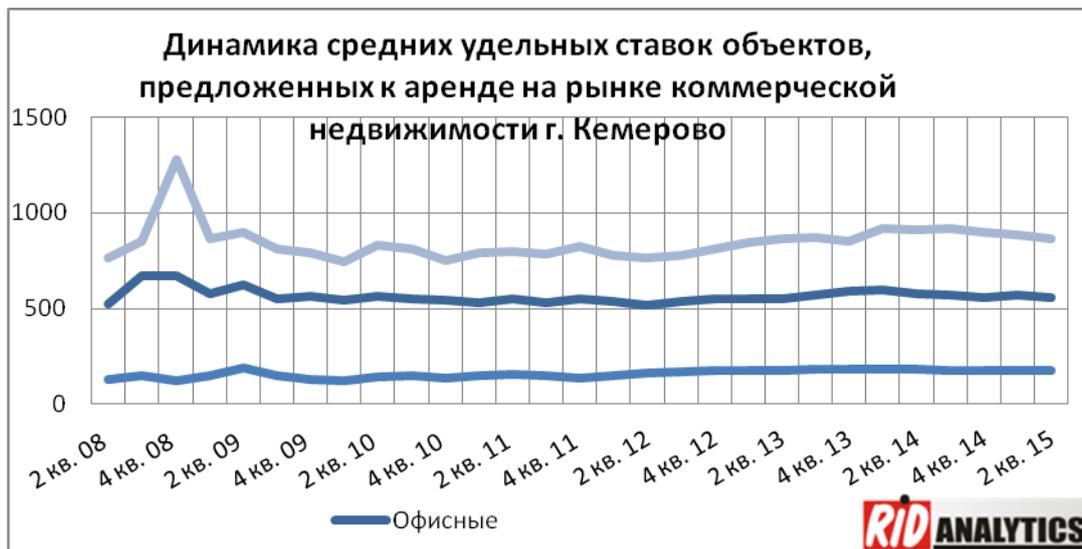


Рисунок 6.



Рисунок 7.

Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений

В данном отчете средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Таблица 5. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб. 1 кв. м.	Максимальная цена, руб. 1 кв. м.	Средняя цена, руб. 1 кв. м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	4 249	169 444	46 661	28 171
Производственно-складские	1 400	117 073	10 514	14 695
Торговые	6 429	471 429	68 938	49 498

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Таблица 6. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Максимальная цена, руб. 1 кв. м.
Офисные	270	20%	164,3	7 618,1	123 077
Производственно-складские	417	30%	706,2	7 090,3	53 030
Торговые	694	50%	167,5	11 440,8	206 250
По всем типам	1 381	100%	1 037,9	26 149,2	206 250

Таблица 7. Статистические показатели базы данных по продаже объектов вторичного рынка ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Средняя цена, руб. 1 кв. м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	46 367	60 000	51 556	2 932	6,3%
Производственно-складские	10 041	10 000	13 500	1 038	10%
Торговые	68 321	100 000	76 190	3 109	4,6%

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Медиана — значение, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака больше, чем медиана.

Во 2 квартале 2015 г. средние цены 1 кв. м. составили: для офисных помещений – 46 367 руб., для торговых – 68 321 руб., для производственно-складских – 10 041 руб.

Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 8. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 2 квартал 2015 г.

Офисные				
	до 100 м ²	100-250 м ²	250-500 м ²	Более 500 м ²
Число объектов	112	54	32	72
Доля от общего числа объектов	41%	20%	12%	27%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	62 787	49 388	43 922	45 729
Доля от минимальной цены	143%	112%	100%	104%
Производственно-складские				
	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
Число объектов	153	91	146	27
Доля от общего числа объектов	37%	22%	35%	6%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	18 777	15 688	11 072	6 846
Доля от минимальной цены	274%	229%	162%	100%
Торговые				
	до 100 м ²	100-200 м ²	200-600 м ²	Более 600 м ²
Число объектов	289	202	150	53
Доля от общего числа объектов	42%	29%	22%	8%
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	95 775	76 329	62 693	62 901
Доля от минимальной цены	153%	122%	100%	100%

Примечание: самая низкая цена В КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%, малонаполненные группы исключены.

Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Кемерово

Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости

Во 2 квартале 2015 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 1 597 объектов суммарной площадью 504,8 тыс. кв. м., на общую сумму 229,7 млн. руб. в месяц.

Таблица 9. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, млн. руб. в месяц
Офисные	487	30%	107,7	221	60,3
Производственно-складские	431	27%	261,0	605	47,8
Торговые	679	43%	136,1	200	121,7
По всем типам	1 597	100%	504,8	316	229,7

Таблица 10. Динамика состава базы данных по аренде, в процентах от общего числа объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
----------------------	---------	-----------------------------	----------

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	35%	25%	40%
4 квартал 2009 г.	22%	26%	52%
4 квартал 2010 г.	24%	26%	50%
4 квартал 2011 г.	24%	29%	47%
4 квартал 2012 г.	26%	20%	54%
4 квартал 2013 г.	25%	28%	47%
3 квартал 2014 г.	29%	26%	45%
4 квартал 2014 г.	30%	27%	43%
1 квартал 2015 г.	30%	28%	42%
2 квартал 2015 г.	30%	27%	43%

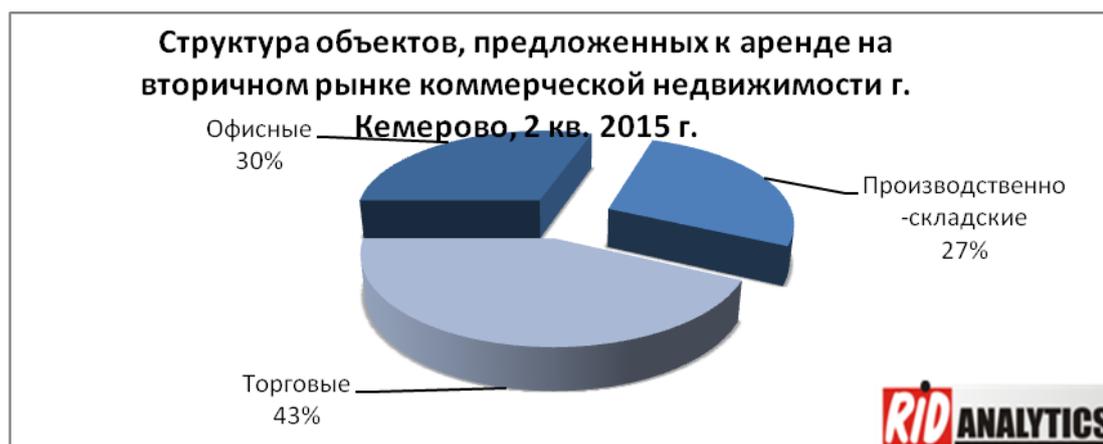


Рисунок 8.

Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений

Средние ставки рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная общая арендная ставка, деленная на суммарную площадь объектов.

Таблица 11. Статистические показатели базы данных по аренде ДО НОРМИРОВАНИЯ выборки, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб. 1 кв. м.	Максимальная ставка, руб. 1 кв. м.	Средняя ставка, руб. 1 кв. м. в месяц	Стандартное отклонение ставки 1 кв. м., руб.
Офисные	105	3 000	560	272
Производственно-складские	40	800	183	102
Торговые	100	3 500	894	510

Ставки на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем цены продажи. Исходя из этого, из базы были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней. При этом, из базы удаляется не более 5% объектов (доверительная вероятность выборки – 95%).

Таблица 12. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ выборки, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная ставка, млн. руб.	Максимальная ставка, руб. 1 кв. м.
Офисные	479	31%	107,3	59,6	1 250
Производственно-складские	420	27%	258,1	46,2	457
Торговые	662	42%	134,2	116,3	2 333
По всем типам	1 561	100%	499,6	222,1	2 333

Таблица 13. Статистические показатели базы данных по аренде ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	Мода удельной ставки, руб.	Медиана удельной ставки, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные					
Производственно-складские					
Торговые					
По всем типам					

Офисные	555	500	571	18	3,2%
Производственно-складские	179	200	200	8	4,2%
Торговые	867	1 000	900	32	3,7%

Во 2 квартале 2015 г. средние арендные ставки 1 кв. м. составили: для офисных помещений – 555 руб., для торговых – 867 руб., для производственно-складских – 179 руб.

Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 14. Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, 2 квартал 2015 г.

Офисные				
	до 100 м ²	100-250 м ²	250-500 м ²	Более 500 м ²
Число объектов	301	93	45	40
Доля от общего числа объектов	63%	19%	9%	8%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	610	523	564	550
Доля от минимальной ставки	117%	100%	108%	105%
Производственно-складские				
	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
Число объектов	272	86	57	5
Доля от общего числа объектов	65%	20%	14%	1%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	198	182	182	146
Доля от минимальной ставки	136%	124%	124%	100%
Торговые				
	до 100 м ²	100-200 м ²	200-600 м ²	Более 600 м ²
Число объектов	295	189	140	38
Доля от общего числа объектов	45%	29%	21%	6%
Средняя ставка, руб. за 1 кв. м.	1 016	919	915	746
Доля от минимальной ставки	136%	123%	123%	100%

Примечание: самая низкая цена В КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%, малонаполненные группы исключены.

Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории г. Кемерово, предлагаемых к продаже. Часть этих участков находится в аренде, а не в собственности – то есть предлагается приобрести право их застройки. Часть предлагаемых участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 15. Характеристики выборки на рынке земельных участков до нормирования выборки

Период/ Показатель	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв. м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв. м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2010 г.	22	-	485 200	-	22 100	574,8	-
4 квартал 2011 г.	39	77%	626 000	29%	16 100	705,7	23%
4 квартал 2012 г.	13	-67%	126 100	-80%	9 700	134,5	-81%
4 квартал 2013 г.	23	77%	359 800	185%	15 600	353,1	163%
3 квартал 2014 г.	17	-26%	175 200	-51%	9 300	181,8	-49%
4 квартал 2014 г.	21	24%	233 100	33%	11 100	237,8	31%
1 квартал 2015 г.	33	57%	253 700	8,8%	7 700	277,0	16%
2 квартал 2015 г.	31	-6,1%	236 748	-6,7%	7 637	244,4	-12%

Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 16. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Показатели	Значения
------------	----------

Минимальная цена, руб. за 1 кв. м.	105
Максимальная цена, руб. за 1 кв. м.	17 544
Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	1 032
Стандартное отклонение цены за кв. м., руб.	3 436

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

Таблица 17. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2015 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	30
Средняя цена продажи 1 кв. м., рублей	992
Мода удельной цены, руб.	1 000
Медиана удельной цены, руб.	730

Таблица 18. Состав базы данных по земельным участкам, предложенным к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена 1 кв. м. после нормирования выборки	Максимальная цена 1 кв. м. после нормирования выборки	Средняя цена продажи 1 кв. м., рублей	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2010 г.	21	38	4 404	984	40%
4 квартал 2011 г.	35	38	4 404	814	-17%
4 квартал 2012 г.	13	300	3 571	1 067	31%
3 квартал 2013 г.	28	171	3 577	999	-6,3%
4 квартал 2013 г.	23	182	4 040	981	-1,8%
1 квартал 2014 г.	36	143	12 500	1 034	5,3%
2 квартал 2014 г.	23	143	13 736	955	-7,7%
3 квартал 2014 г.	16	157	12 500	984	3,0%
4 квартал 2014 г.	21	149	7 412	1 020	3,8%
1 квартал 2015 г.	32	105	8 571	1 055	3,4%
2 квартал 2015 г.	30	105	8 571	992	-5,9%

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2 квартале 2015 г. Составила 992 рубля за 1 кв. м.

Средняя цена по сравнению с предыдущим кварталом снизилась на 5,9%.



Рисунок 9. Распределение земельных участков по районам города, 2 квартал 2015 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Заводский	18	60%	721	100%
Кировский	2	7%	-	0%
Ленинский	2	7%	-	0%
Рудничный	8	27%	1 917	266%

Центральный	-	-	-	-
Пригород	-	-	-	-

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Таблица 19. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике, руб. за 1 кв. м.

Период/Район	Заводский	Кировский	Ленинский	Рудничный	Центральный	Пригород
4 квартал 2010 г.	945	472	2 169	-	-	-
4 квартал 2011 г.	720	-	1 570	130	962	-
4 квартал 2012 г.	1 191	-	-	-	825	-
3 квартал 2013 г.	1 476	331	-	1 769	581	-
4 квартал 2013 г.	1 474	533	-	-	-	-
1 квартал 2014 г.	1 038	-	978	659	1 600	-
2 квартал 2014 г.	489	545	-	613	4 181	-
3 квартал 2014 г.	575	-	5 901	-	-	-
4 квартал 2014 г.	621	-	-	-	-	-
1 квартал 2015 г.	848	500	-	1 870	-	-
2 квартал 2015 г.	721	-	-	1 917	-	-
Прирост*	-15%	-	-	2,5%	-	-

* по отношению к предыдущему кварталу

Таблица 20. Распределение земельных участков в зависимости от их площади, 2 квартал 2015 г.

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	4	13%	3 192	385%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	13	43%	1 382	167%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	4	13%	2 928	353%
От 10 до 30 тыс. кв. м.	7	23%	830	100%
Более 30 тыс. кв. м.	2	7%	-	-

Таблица 21. Средние цены земельных участков за кв. м., предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района в динамике

Период/Район	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	Более 30 тыс. кв. м.
4 квартал 2010 г.	-	-	1 914	1 435	1 343
4 квартал 2011 г.	-	1 582	2 460	1 101	231
4 квартал 2012 г.	-	1 693	-	1 522	-
3 квартал 2013 г.	-	1 415	1 406	1 231	-
4 квартал 2013 г.	2 750	2 128	1 942	1 068	694
1 квартал 2014 г.	-	2 907	1 568	708	-
2 квартал 2014 г.	-	2 423	3 497	-	305
3 квартал 2014 г.	-	4 295	1 610	-	-
4 квартал 2014 г.	-	2 442	2 767	943	315
1 квартал 2015 г.	-	1 339	2 939	862	-
2 квартал 2015 г.	3 192	1 382	2 928	830	-
Прирост*	-	3,2%	-0,4%	-3,7%	-

* к предыдущему кварталу

3.3 Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

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

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как нежилое.

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

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

Таблица 22. Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Таблица 23. Система факторов, влияющих на спрос и предложение

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ		
Изменение уровня доходов населения / бизнеса:	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья / коммерческой недвижимости	Увеличение
рост		
сокращение	Уменьшение	Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов:		
рост	Увеличение	Увеличение
сокращение	Уменьшение	Уменьшение
Ставки арендной платы:		
рост	Уменьшение	Уменьшение
сокращение	Увеличение	Увеличение
Стоимость строительства:		Увеличение на рынке готового жилья
рост	Уменьшение	
сокращение	Увеличение	
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы:		
увеличение		
уменьшение	Увеличение	Увеличение
2. СОЦИАЛЬНЫЕ		
Изменение численности населения		
рост		Увеличение
сокращение	Увеличение	Уменьшение
Изменение образовательного уровня:		
рост		Увеличение
понижение		Уменьшение
Изменение уровня преступности:		
рост		Уменьшение
понижение		Увеличение
3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ		
Реальная налоговая ставка:	Увеличение	Уменьшение
рост		
понижение	Увеличение	Увеличение
Уровень налога на имущество:		
рост		
понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога:		
рост		
сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения:		
более строгие		
менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок:		
либеральные		
ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку:		
либеральные	Увеличение	

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
ограничительные	Уменьшение	
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Экологическая обстановка:		
улучшение		
ухудшение	Увеличение	Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры:		
высокий		
низкий	Увеличение	Уменьшение

3.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице при расчете рыночной стоимости объекта с применением сравнительного подходов.

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

Таблица 24. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Май 2016	Кемерово, Заводский, ул. Тухачевского	Собственность	Под размещение небольшого автосалона, станции техобслуживания, базы, небольшой гостиницы или офисного здания	6 025,0	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	10 000 000	1 659,8	http://i-mera.ru/estate/116082/
2	Май 2016	Кемерово, Ленинский, проезд. 62-й	Собственность	Под торговую застройку	4 670,0	По границе	5 000 000	1 070,7	http://i-mera.ru/estate/42366/
3	Май 2016	Кемерово, ул. Заводская	Собственность	Под коммерческую застройку	5 300,0	По границе	47 000 000	8 867,9	https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._pr_omnaznacheniya_710925712
4	Май 2016	Кемерово, Заводский, ул. Тухачевского, д.65	Собственность	Под торгово-офисный центр с кафе	4 300,0	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	18 000 000	4 186,0	https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._pr_omnaznacheniya_694119157
5	Май 2016	г. Кемерово, Ленинский район, 650 м северо-восточнее пересечения ул Терешковой и ул Тухачевского	Собственность	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан По документу: автосалон, сервисный центр и станция по обслуживанию и ремонту легковых автомобилей	13 500,0	По границе	50 000 000	3 703,7	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155730974
6	Май 2016	Кемерово, 62-й проезд, 4Б	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	27 839,2	По границе	19 900 000	714,8	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155688802
7	Май 2016	Кемерово, пр-кт Октябрьский	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	15 700,0	По границе	100 000 000	6 369,4	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-153278185
8	Февраль 2016	Кемерово, ул. Ю.Двужильного	Собственность	Под строительство ТРЦ	10 000,0	По границе	55 000 000	5 500,0	http://kemdom.ru/sellcom-1970.html
9	Апрель 2016	Кемерово, пр-кт Химиков	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	6 000,0	По границе	35 000 000	5 833,3	http://kemdom.ru/sellland-2723.html
10	Март 2016	Кемерово	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	15 000,0	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	79 500 000	5 300,0	http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206
11	Апрель 2016	Кемерово, металлплощадка,	Собственность	под строительство магазина	1 000,0	Электроснабжение и водоснабжение	4 000 000	4 000,0	http://gilfond.com/search/commerce8.html?&id

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
		находится на развилке трех улиц							=9880000446
12	Май 2016	Кемерово, Заводский, ул. Клары Цеткин	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	676,0	Электричество	2 900 000	4 289,9	http://gilfond.com/search/commerce8.html?&id=9880000477
	Максимальное значение							8 867,9	
	Минимальное значение							714,8	
	Среднее значение							4 291,3	

Таблица 25. Анализ рынка продажи коммерческой недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв. м	Площадь з.у., кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Май 2016	г. Кемерово, ул. Карболитовская	ОСЗ коммерческого назначения	3 046,0	2 700,0	80 000 000	26 263,95	http://kem.brekom.ru/landcom/sale/1620000169
2	Май 2016	г. Кемерово, подъяково	ОСЗ коммерческого назначения	1 500,0	20 000,0	40 000 000	26 666,67	http://kem.brekom.ru/landcom/sale/1620000192
4	Июнь 2016	г. Кемерово, Кузнецкий пр-кт, 18а	ОСЗ коммерческого назначения	539,8	1 943,8	45 000 000	83 364,21	http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005
5	Май 2016	г. Кемерово, ул. Журавлева, д.1а	ОСЗ коммерческого назначения	1 400,0	7 000,0	14 000 000	10 000,00	http://kem.brekom.ru/landcom/sale/1620000217
6	Май 2016	г. Кемерово, Центральный район	ОСЗ коммерческого назначения	640,0	2 602,0	34 500 000	53 906,25	https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uc_hastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_463978798
7	Май 2016	г. Кемерово, ул. Суворова, д.1а	ОСЗ коммерческого назначения	708,1	н/д	8 000 000	11 297,84	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/278040
8	Май 2016	г. Кемерово, ул. Волгоградская, д.1а	ОСЗ коммерческого назначения	980,0	2 000,0	23 700 000	24 183,67	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/248076
9	Апрель 2016	г. Кемерово, ул. Кузбасская	ОСЗ коммерческого назначения	1 576,0	2 668,8	25 000 000	15 862,94	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/246120
10	Апрель 2016	г. Кемерово, пр-т Шахтеров	ОСЗ коммерческого назначения	880,0	1 300,0	10 000 000	11 363,64	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/250547
11	Март 2016	г. Кемерово, ул. Космическая	ОСЗ коммерческого назначения	1 350,0	1 108,1	35 000 000	25 925,93	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/271465
12	Март 2016	г. Кемерово, ул. Леонова	ОСЗ коммерческого назначения	4 856,0	3 675,0	80 000 000	16 474,46	http://www.rosreal.ru/Kemerovo/kommercheskaja/246126
13	Май 2016	г. Кемерово, ул. Проездная, д.2/3	ОСЗ коммерческого назначения	1 006,5	1 823,0	21 000 000	20 864,38	http://kemdom.ru/sellcom-2010.html
14	Май 2016	г. Кемерово, пр-т Ленина, д.85	ОСЗ коммерческого назначения	1 386,0	1 100,0	180 000 000	129 870,13	http://anzamoskvorechie.ru/object/1858038
15	Июнь 2016	г. Кемерово, ул. Кирова, д.37	ОСЗ коммерческого назначения	12 900	4 259,2	750 000 000	58 139,53	http://anzamoskvorechie.ru/object/1858040
16	Май 2016	г. Кемерово, ул. Предзаводской, д.2	ОСЗ коммерческого назначения	2 320,0	2 521,0	24 998 000	10 775,00	http://www.beboss.ru/kn/kemer/20021

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв. м	Площадь з.у., кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
17	Апрель 2016	г. Кемерово, ул. Рукавишникова, д.25	ОСЗ коммерческого назначения	1 100,0	1 000,0	12 500 000	11 363,64	http://www.beboss.ru/kn/kemer/1837395
18	Май 2016	г. Кемерово, ул. Терешковой, д.39д	ОСЗ коммерческого назначения	5 300,0	13 000,0	200 000 000	37 735,85	http://bkn42.ru/catalog/object/3744/
19	Май 2016	г. Кемерово, ул. Терешковой	ОСЗ коммерческого назначения	1 625,7	2 123,0	76 375 000	46 979,76	http://bkn42.ru/catalog/object/3130/
	Максимальное значение						129 870,1	
	Минимальное значение						10 000,0	
	Среднее значение						34 502,1	

Таблица 26. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв. м/год	Назначение	Источник
1	Июнь 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Дзержинского, д. 5Б	525,3	ОСЗ коммерческого назначения	4 956	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/860000114
2	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 50 лет Октября	105,0	Помещение коммерческого назначения	17 143	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/920000005
3	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 50 лет Октября	380,0	Помещение коммерческого назначения	8 400	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/8560000329
4	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Ноградская, д.1	440,9	Помещение коммерческого назначения	33 600	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/2210000045
5	Апрель 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, Ленина пр-т, д.35	245,0	Помещение коммерческого назначения	9 600	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/2660000157
6	Апрель 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Красноармейская, д.136	653,0	Помещение коммерческого назначения	6 000	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/5160000066
7	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Коммунистическая, д.109	342,6	Помещение коммерческого назначения	5 400	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/2210000148
8	Июнь 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Кирова, д.289	241,0	Помещение коммерческого назначения	12 000	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/121930000001
9	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Карболитлвская, д.16	1 650,0	ОСЗ коммерческого назначения	4 200	Административно-торговое	http://kem.brekom.ru/rent/9880000466
10	Февраль 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 9 Января	60,0	Помещение коммерческого назначения	5 640	Офисное	http://kem.brekom.ru/rent/680000153

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв. м/год	Назначение	Источник
	Максимальное значение				33 600,0		
	Минимальное значение				4 200,0		
	Среднее значение				10 693,9		

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

- возможный рост геополитической напряженности, связанный с ситуацией с Украиной, который может послужить началом военных действий. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков делать крайне затруднительно;
 - кризис в банковском секторе, и, как следствие этого, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
 - нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России;
 - форс-мажорные обстоятельства (стихийные бедствия, национальные конфликты);
 - деградация микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;
 - ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.
 - Продажа квадратного метра здания сопоставимого с оцениваемым, оценивается в диапазоне 10 000 – 129 870 рублей за 1 кв. м. с учетом НДС.
 - В связи с тем, что отсутствует предложение по аренде квадратного метра здания сопоставимого с оцениваемым, оценщик в качестве аналогов проанализировал предложение по аренде помещений административного/торгового назначения, которое оценивается в диапазоне 4 200 – 33 600 рублей за 1 кв. м/год с учетом НДС.
 - Продажа квадратного метра земельного участка сопоставимого с оцениваемым, находится в диапазоне 714,8 – 8 867 рублей за 1 кв. м.
 - На рынке коммерческой недвижимости наблюдается застой.
-

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего наиболее эффективного использования (ННЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ ННЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли. Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- ✓ Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- ✓ Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- ✓ Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования объектов недвижимости, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки были рассмотрены следующие виды использования: жилое, офисное (сфера услуг), торговое, производственное, складское, объект социального назначения.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к оцениваемому объекту проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- ✓ объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение оцениваемого здания в качестве жилого не проводилось;
- ✓ в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) земли в РФ по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Таким образом, текущее использование имущества определяется в соответствии с его целевым назначением, соответствующим законодательно разрешенному варианту использования;
- ✓ использование под производственно-складские цели не будет удовлетворять критерию максимальной эффективности использования: согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, арендные ставки, а, соответственно, и рыночная стоимость торговых / офисных зданий с подобным местоположением, значительно выше, чем ставки аренды/стоимость зданий производственно-складского назначения даже самого высокого класса;
- ✓ для торгово-развлекательного использования традиционно важными являются такие факторы как высокая плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта, планировка и площадь, характерная для торгово-развлекательного использования и другие. Учитывая конструктивные особенности здания, использование их в качестве торгово-развлекательных является наиболее целесообразно;
- ✓ учитывая спрос на офисные помещения, а также индивидуальные характеристики объекта (планировку, уровень и состояние отделки помещений), по мнению Оценщика, объект оценки не целесообразно использовать как офисные помещения.

Таким образом, учитывая конструктивные характеристики, месторасположение объекта, спрос и предложение на рынке коммерческой недвижимости, сделан вывод о том, что лучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению в качестве здания нежилого (коммерческого) назначения.

5. Общие подходы к оценке

Затратный подход

Затратный подход основан на расчете стоимости возведения в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта, его полной копии или аналогичного по назначению и качеству объекта недвижимости в схожем месте в текущий период без существенных задержек, то есть по существу стоимости замещения оцениваемого объекта. Так как объектом оценки является имущественный комплекс (здание + земельный участок), а рынок коммерческой недвижимости в г. Кемерово развит слабо, то, по мнению оценщика целесообразно применить затратный подход.

Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод прямого сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный метод к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой метод сопоставимых продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Метод сравнения продаж применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Поскольку на рынке недвижимости г. Кемерово присутствует определенное количество выставленных на продажу объектов, то возможен расчет рыночной стоимости методами сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта недвижимости на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения ремонта и сдачи объекта в эксплуатацию, то есть сдачи объекта в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса. Так как, здание входящие в состав объекта оценки, представляет собой здание кинотеатра, а в связи со сменой собственника, бывшим владельцем было демонтировано все оборудование необходимое для кинопроката (кинопроекторы, кинозалы). Таким образом, на данный момент здание не может использоваться по прямому назначению и приносить постоянный доход, а использовать метод дисконтирования денежных потоков не представляется возможным, так как у оценщика нет достаточных данных, чтобы спрогнозировать темпы роста в нестабильной экономической ситуации, происходящей в экономике страны в целом и региона в частности. Оценщик принимает решение об отказе от применения доходного подхода.

6. Определение рыночной стоимости затратным подходом

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА УЛУЧШЕНИЙ

Расчет полной восстановительной стоимости улучшений земельного участка, приведен в таблице ниже:

Таблица 27.

Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем	Площадь	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию
Здание кинотеатра	кирпичные	КС-1	3	33 315,0	4 809,5	1937	Общественные здания, 2014 г.	ruO3.11.000.0037	КС-1	6 441,00	0,985	1	57 200,0	0,58243007	1,16	1,19	291 765 742

Региональный коэффициент. Справочные данные Сборника «КО-Инвест. Общественные здания 2014», приведены для Московской области, объект оценки расположен в Кемеровской области, коэффициент будет составлять для конструктивной системы КС-1 на 01 января 2014 года - 0,889.

Таблица 28. Региональный коэффициент на 01.01.2014 г.

354	край, области	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	древесины			
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4				КС-5	КС-6	КС-7
Класс конструктивных систем												
Северо-Кавказский район												
	Республика Адыгея	0,895	0,703	0,756	0,836	0,721	0,756	0,736	0,879			
	Республика Дагестан	0,832	0,694	0,702	0,836	0,706	0,763	0,735	0,892			
	Республика Ингушетия	0,760	0,675	0,632	0,843	0,667	0,720	0,689	0,783			
	Кабардино-Балкарская Республика	0,701	0,652	0,649	0,649	0,661	0,724	0,691	0,785			
	Карачаево-Черкесская Республика	0,688	0,690	0,572	0,780	0,620	0,697	0,645	0,715			
	Республика Северная Осетия-Алания	0,637	0,598	0,520	0,748	0,574	0,627	0,603	0,668			
	Краснодарский край	0,952	0,883	0,959	0,901	0,929	0,968	0,954	0,983			
	Ставропольский край	0,819	0,783	0,777	0,849	0,786	0,833	0,811	0,871			
	Ростовская область	0,820	0,810	0,715	1,047	0,781	0,833	0,811	0,850			
Уральский район												
	Республика Башкортостан	0,799	0,716	0,742	0,716	0,765	0,789	0,806	0,812			
	Удмуртская Республика	0,929	0,885	0,898	0,925	0,921	0,930	0,937	0,937			
	Курганская область	0,841	0,794	0,753	0,725	0,780	0,840	0,802	0,887			
	Оренбургская область	0,877	0,812	0,831	0,837	0,832	0,883	0,851	0,858			
	Пермский край	0,839	0,818	0,797	0,826	0,827	0,878	0,869	0,852			
	Свердловская область	0,896	0,827	0,873	0,928	0,878	0,899	0,898	0,909			
	Челябинская область	0,901	0,878	0,902	0,841	0,894	0,923	0,921	0,884			
Западно-Сибирский район												
	Республика Алтай	0,729	0,668	0,649	0,817	0,699	0,750	0,711	0,755			
	Алтайский край	0,767	0,718	0,660	0,811	0,704	0,750	0,731	0,782			
	Кемеровская область	0,889	0,837	0,850	0,850	0,832	0,895	0,860	0,915			
	Новосибирская область	0,856	0,812	0,829	0,790	0,833	0,876	0,853	0,888			
	Омская область	1,016	0,997	1,059	1,058	1,004	1,038	1,026	1,048			
	Томская область (южнее 60-параллели)	0,861	0,897	0,809	0,776	0,848	0,924	0,883	0,875			
	Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,033	0,950	1,023	0,979	1,006	1,008	1,019	1,005			
	Тюменская область (севернее 60-пар.)*	1,229	1,129	1,217	1,164	1,197	1,198	1,211	1,194			

Таблица 29. Индекс перехода с даты выхода справочника на дату оценки¹³

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район						
	Челябинская область	Республика Алтай	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область	Омская область	Томская область
01.01.1984	0,06528	0,08357	0,07439	0,06018	0,07244	0,06290	0,06399
01.01.1991	0,10552	0,13572	0,12120	0,09740	0,11768	0,10252	0,10350
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,100	1,144	1,260	1,096	1,117	1,157	1,139
2001 г.	1,334	1,461	1,453	1,345	1,390	1,471	1,582
2002 г.	1,673	1,876	1,693	1,622	1,869	1,722	1,906
2003 г.	1,948	2,236	1,976	1,885	2,240	2,024	2,226
2004 г.	2,215	2,589	2,274	2,141	2,615	2,350	2,584
2005 г.	2,617	3,081	2,720	2,558	3,094	2,732	3,051
2006 г.	3,251	3,850	3,414	3,209	3,854	3,388	3,746
2007 г.	3,851	4,547	4,039	3,824	4,529	4,025	4,312
2008 г.	4,589	5,408	4,807	4,552	5,387	4,791	5,111
2009 г.	4,973	5,753	5,011	4,775	5,746	5,180	5,455
2010 г.	5,532	6,509	4,946	4,983	6,058	5,056	5,587
2011 г.	5,780	6,588	5,239	5,184	6,004	6,673	7,016
2012 г.	7,154	7,467	6,265	6,136	6,807	8,134	7,648
2013 г.	8,467	8,075	7,215	6,991	8,178	8,994	8,019
2014 г.	8,843	8,061	7,534	7,161	8,350	9,303	8,460
1-й кв.	8,577	8,067	7,375	6,993	8,437	9,300	8,152
2-й кв.	8,604	8,044	7,400	7,007	8,453	9,298	8,422
3-й кв.	9,030	8,012	7,626	7,323	8,248	9,306	8,651
4-й кв.	9,160	8,121	7,733	7,321	8,264	9,307	8,616
2015 г.							
1-й кв.	9,412	8,090	7,772	7,379	8,218	9,251	8,688
2-й кв.	9,463	8,012	7,727	7,238	8,438	9,161	8,764
3-й кв.	9,648	8,144	7,800	7,410	8,617	9,076	8,688
октябрь	9,757	8,226	7,900	7,498	8,685	9,234	8,682
ноябрь	9,780	8,255	7,947	7,534	8,730	9,258	8,647
декабрь	9,899	8,341	8,054	7,563	8,778	9,378	8,747
4-й кв.	9,812	8,274	7,967	7,532	8,731	9,290	8,692
2016 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,966	8,391	8,116	7,598	8,821	9,461	8,755
февраль	10,033	8,440	8,178	7,632	8,864	9,546	8,763
март	10,100	8,490	8,241	7,666	8,907	9,630	8,771

¹³ Ко-инвест 94 январь 2016 г.

Таблица 30. Корректировка на изменение цен после даты издания справочника

01.01.15-01.03.16	7,66/7,321	1,046305
01.01.14-01.03.16	7,66/6,911	1,108378

Прибыль предпринимателя определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (издание 3, Нижний Новгород 2014г. ст.120). Для ТЦ, ТК, ТРК объектов будет составлять 19% или 1,19.

Таблица 31.

7.2. Прибыль предпринимателя. Не активный рынок

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	18%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	18%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	15%	17%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	11%	12%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	18%	21%
5.1 Базы отдыха	14%	13%	16%

Для расчета корректировки (K_o) объем (площадь) объекта оценки делится на объем (площадь) объекта-аналога, полученное значения сверяется со значениями в приведенной выше таблице (столбец $S_o/S_{спр}$).

Корректировка на площадь/объем здания. Поправка определяется по следующей таблице («Ко-Инвест. Общественные здания 2014»):

Таблица 32.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Определение величины общего накопленного износа

Общая величина накопленного износа объекта недвижимости складывается из физического, функционального и внешнего износа.

Расчет физического износа

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в Настоящем Отчете, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$И_{физ} = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%, где$$

И% – физический износ (в процентах);

ЭВ – эффективный возраст;

ТС – типичный (нормативный) срок экономической жизни.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Физический износ определялся по данным предоставленным заказчиком, с учетом нормы физического износа за хронологический срок жизни.

Величина физического износа принимается экспертно путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в нижеуказанной таблице.

Таблица 33. Оценка физического износа зданий косвенным методом.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20 (хорошее)	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40 (удовлетворительное)	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60 (неудовлетворительное)	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80 (плохое)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 – 100 (ветхое)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г

Расчет функционального износа.

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Функциональный износ для готовых зданий измеряется как потеря определенной части дохода из-за какого-либо функционального изъяна здания или же как затраты на устранение этого дефекта. Учитывая то, что здания имущественного комплекса на дату определения стоимости не соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым торгово-развлекательным центрам. Функциональный износ определен на уровне 20%.

Расчет внешнего износа.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Признаками внешнего износа зданий и сооружения являются:

- отсутствует новое строительство улучшений;
- неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
- присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости;
- велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
- относительно низкая стоимость земельных участков;
- недогрузка оцениваемых объектов недвижимости;
- рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
- рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям Министерства имущественных отношений).

Скидка на уторговывание определена на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРК 2016 г., составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Для торговых объектов будет составлять 14,2%.

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости г. Кемерово срок экспозиции составляет более 6 месяцев, таким образом внешнее устаревание имеет место быть.

Учитывая местоположение объекта оценки, его назначение, качественные и технические характеристики, величина внешнего износа принята на уровне 14,2%.

Таблица 34

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4

Расчет общей величины накопленного износа.

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ивнеш), где$$

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц – функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

Таблица 35.

Наименование	Техническое состояние	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
Здание кинотеатра	Удовлетворительное	40%	20%	14,2%	58,82%

Стоимость замещения объекта оценки определяется путем вычитания из полной стоимости замещения общего накопленного износа.

Таблица 36. Определение стоимости замещения

Наименование здания	Адрес	Объем	Площадь	Год постройки	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
Здание кинотеатра	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2	33 315,0	4 809,5	1937	291 765 742	0,41	119 623 954

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических

рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

Корректировка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРК 2016, составленном Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crsra.ru/Methodics>). Средне значение по средним городам -15,1 %. Корректировка составила – 15,1 % для всех объектов-аналогов.

Таблица 37.

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2014г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 38. Среднее значение масштабного фактора

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Таблица 39.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	6 036,3	4 300,0	1 000,0	13 500,0
Значение	5 000-10 000	1 000-5 000	<1 000	10 000-30 000
Корректировка,	1,00	0,92	0,89	1,25
Корректировка, %	*-	-8%	-11%	25%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Кемерово, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций происходит следующим образом:

транспортные подъездные пути – 10-20%;

электроэнергия – 5-25%;

газоснабжение – 15-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%¹⁴.

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 40.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	Электроснабжение и водоснабжение	По границе
Корректировка,	1,00	1,00	(1+0,05)-1	(1+0,05)*(1+0,15)-1
Корректировка, %	*-	0,00%	5,00%	20,75%

¹⁴ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Значение коэффициента вариации составило **0,2552**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

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

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 41. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "gildfond.com"	Доска объявлений "domofond.ru"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_694119157	http://gildfond.com/search/commerce8.html?id=9880000446	http://www.domofond.ru/uchastkzemli-naprodazhu-kemerovo-155730974
Телефон		(902) 983-00-50	(3842)37-25-04, 8-923-486-07-04	(961) 729-30-05
Номер лота / варианта		-	-	-
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Май 2016	Апрель 2016	Май 2016
Правовой статус	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Имеется	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Необходим для эксплуатации здания кинотеатра	Под торгово-офисный центр с кафе	под строительство магазина	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан
Площадь земельного участка, кв.м	6 036,27	4 300	1 000	13 500
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Кемерово, Заводский, ул. Тухачевского, д.65	Кемерово, металлплощадка, находится на развилке трех улиц	г. Кемерово, Ленинский район, 650 м северо-восточнее пересечения ул Терешковой и ул

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
				Тухачевского
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	Электроснабжение и водоснабжение	По границе
Цена предложения, руб.	-	18 000 000	4 000 000	50 000 000

Таблица 42. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	18 000 000	4 000 000	50 000 000
Площадь участка, кв. м	4 300	1 000	13 500
Стоимость 1 кв. м, руб.	4 186	4 000	3 704
Корректировка на уторговывание, %	-15,10%	-15,10%	-15,10%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-8,00%	-11,00%	25,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	5,00%	20,75%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-23,10%	-21,10%	30,65%
Скорректированная цена, руб.	3 219	3 156	4 839
Коэффициент вариации, %			25,52%
Количество корректировок	2	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	37,50%	31,25%	31,25%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			3 706
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	23,10%	21,10%	30,64%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	34,57%	35,90%	29,53%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			3 675
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			3 691
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			6 036,27
Итого рыночная стоимость земельного участка с учетом округления, руб.			22 279 873

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **22 279 873 руб.**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется путем сложения стоимости замещения зданий и сооружений, и рыночной стоимости земельного участка.

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Здание кинотеатра	119 623 954	119 623 954	141 156 266
	Рыночная стоимость земельного участка		22 279 873	22 279 873
	Итого:	119 623 954	141 903 827	163 436 139

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно затратному подходу по состоянию на дату оценки составляет **163 436 139 руб.** с учетом НДС.

7. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- ✓ сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- ✓ проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- ✓ корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

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

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщики не несут ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Выбор единицы и элементов сравнения

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.

Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.avito.ru и др.), а также аналитические статьи.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия продажи;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- ✓ последовательные (кумулятивные);
- ✓ независимые.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения):

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия продажи;
- ✓ условия рынка;

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Независимые корректировки:

- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все пять независимых корректировок можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹⁵.

Корректировки могут вноситься как:

- ✓ процентные к единице сравнения;
- ✓ абсолютные к единице сравнения.

Процентные корректировки к единице сравнения обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i,$$

¹⁵ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010

где:

Ц_{епi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,

Цедн - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{EPi} = Ц^{(1)} * K^{1,2..i}$$

Абсолютные корректировки к единице сравнения - корректировки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{EPi} = Ц_{EP(i+1)} + K_i$$

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

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

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи торговых зданий, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Распечатанные копии интернет - страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Условия продажи (Корректировка на торг);
- Местоположение;
- Площадь;
- Состояние отделки

Корректировка на цену предложения Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены 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. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Поправка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРК 2016 г., составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpepa.ru/Methodics>).

Таблица 44.

Таблица 56. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-15 (16)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Среднее значение поправки на уторговывание для торговой недвижимости расположенных в средних городах составляет – 14,2%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в черте города Кемерово, в местах с оживленным трафиком, что делает их схожими по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта.

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

Для проведения корректировки использовались исследования Л.А. Лейфера («Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки недвижимости»). Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2014 г.)

Таблица 45.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таблица 46.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	4 230,5	1 625,7	640,0	12 900,0
Значение	>1000	>1000	300-1000	>1000
Корректировка,	1,00	1,00	0,95	1,00

Корректировка, %	*-	0%	-5%	0%
------------------	----	----	-----	----

Корректировка на техническое состояние объекта.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (издание 3, Нижний Новгород 2014г. ст.110). Объект оценки и объекты аналоги представляют собой ОСЗ в хорошем состоянии. Введение корректировки не требуется.

Таблица 47.

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (издание 3, Нижний Новгород 2014г. ст.111). Объект оценки и объекты аналоги представляют собой ОСЗ с выходом на красную линию. Введение корректировки не требуется.

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными и (или) стоимостными корректировками, сложив которые была получена общая корректировка, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации.

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв.м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Значение коэффициента вариации составило **0,21**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

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

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлены далее в табличном виде.

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Бюро коммерческой недвижимости «Кузбасс-Эксперт»	Портал "Авито"	Агентство недвижимости «Замоскворечье»
Ссылка на сайт		http://bkn42.ru/catalog/object/3130/	https://www.avito.ru/kemerovo/zemeln_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_463978798	http://anzamoskvorechie.ru/object/1858040
Телефон		(903) 909-0237	(905)-900-90-40	(925) 713-80-05
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2016	Май 2016	Июнь 2016
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	г. Кемерово, ул. Терешковой	г. Кемерово, Центральный район	г. Кемерово, ул. Кирова, д.37
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Общая площадь объекта оценки, кв. м	4 230,5	1 625,7	640,0	12 900,0
Площадь земельного участка, кв. м	6 036,27	2 123,0	2 602,0	4 259,2
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей		76 375 000	34 500 000	750 000 000

Таблица 49. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с НДС, руб.	76 375 000	34 500 000	750 000 000
Общая площадь зданий, кв.м.	1 626	640	12 900
Площадь земельного участка, кв.м.	2 123	2 602	4 259
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	1,31	4,07	0,33
Соотношение площади земельного участка и площади зданий по объекту оценки		1,43	
Недостаток (излишек) площади земельного участка по сравнению с объектом оценки, кв. м	194	-1 688	14 197
Средняя стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв. м	3 738	3 738	3 738
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	725 172	-6 309 744	53 068 386
Скорректированная цена предложения, руб.	77 100 172	28 190 256	803 068 386
Цена предложения 1 кв. м зданий, руб.	47 417	44 047	62 253
Корректировка на уторговывание, %	-14,2%	-14,2%	-14,2%
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	0,0%	-5,0%	0,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0%	0%	0%
Корректировка на состояние отделки	0%	0%	0%
Итоговая процентная корректировка	-14,2%	-19,2%	-14,2%
Скорректированная цена №2, руб.	40 684	35 590	53 413
Коэффициент вариации, %			21%
Количество корректировок	1	2	1
Удельный вес по количеству корректировок	37,50%	25,00%	37,50%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по количеству корректировок, руб.</i>			44 184
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,2%	19,2%	14,2%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	35,08%	29,83%	35,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>			43 626
Итоговая стоимость 1 кв. м., руб. объекта оценки			43 905
Общая площадь здания, кв. м			4 230,50
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.			185 740 103
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.			157 406 867
Рыночная стоимость земельного участка, руб.			22 279 873
Рыночная стоимость здания кинотеатра без НДС, руб.			135 126 994
Рыночная стоимость здания кинотеатра с НДС, руб.			159 449 853

*Расчет средней стоимости 1 кв. м земельного участка приведен в расчетах рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, рыночная стоимость здания в составе объекта оценки согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет 185 740 103 руб. с учетом НДС, с учетом стоимости земельного участка.

8. Обоснование и согласование рыночной стоимости объекта оценки

В предыдущих разделах отчета были получены результаты оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа всей доступной экспертам информации, относящейся к рассматриваемому объекту. Проведенные расчеты рыночной стоимости объекта оценки с применением двух подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- ✓ тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- ✓ способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- ✓ способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход

Для определения рыночной стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода Оценщиком было выявлено достаточное количество объектов-аналогов. В результате плодотворного анализа информации были отобраны наиболее подходящие аналоги из первоначально выявленных объектов.

Используемый в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Рынок объекта недвижимости, аналогичного рассматриваемому объекту, является развитым и имеется достаточное количество информации по его продаже.

Отрицательным моментом является отсутствие репрезентативной информационной базы по реальным сделкам и скидкам на «уторговывание», что могло внести погрешность в расчеты.

Исходя из этого, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 0,3.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов.

К известным недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки прямой капитализации, операционных расходов, недозагрузки и т.п. А так же тяжелая экономическая ситуация, не дает возможно точно спрогнозировать доходы.

Так как, здания входящие в объект оценки, представляет собой здание кинотеатра, а в связи со сменой собственника, бывшим владельцем было демонтировано все оборудование необходимое для кинопроката (кинопроекторы, кинозалы). Таким образом, на данный момент здание не может использоваться по прямому назначению и приносить постоянный доход, а использовать метод дисконтирования денежных потоков не представляется возможным, так как у оценщика нет достаточных данных, чтобы спрогнозировать темпы роста в нестабильной экономической ситуации, происходящей в экономике страны в целом и региона в частности. Оценщик принимает решение об отказе от применения доходного подхода.

Затратный подход

В российских условиях затратный подход, опирающийся на сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости. Однако затратный подход не учитывает многие факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости (местоположение, конъюнктуру рынка, полезность объекта). Кроме того затратный подход зачастую дает завышенную стоимость по подходам, так ставки падают, а стоимость строительства не уменьшается, а только расчет. В рамках данного отчета оценщик применял затратный подход, так как рынок слабо развит.

В рамках данного отчета оценщик присваивает затратному подходу вес 70%, так как он наиболее полно отображает тенденции рынка и учитывает индивидуальные качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки с учетом присвоенных весовых результатов приведены в таблице ниже.

Таблица 50. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка.

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода, %	Взвешенная стоимость, руб.
Доходный	-	-	-
Сравнительный	185 740 103	70%	55 722 031
Затратный	163 436 139	30%	114 405 297
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.			170 127 328

В том числе:

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	147 847 455	22 553 001,61	125 294 453,39
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не начисляется ¹⁶	22 279 873,00
итого, руб.	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Кемерово как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 144 608 229 до 195 646 427 руб. без учета НДС

¹⁶ Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

9. Итоговое заключение о рыночной стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых объектов недвижимости, по состоянию на «03» июня 2016 г., составляет, с учетом НДС (18%):

170 127 328

(сто семьдесят миллионов сто двадцать семь тысяч триста двадцать восемь) руб.

В том числе:

<i>Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки</i>	<i>включая НДС, руб.</i>	<i>в том числе НДС, руб.</i>	<i>без учета НДС, руб.</i>
Здание: назначение: нежилое здание, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 809,5 кв. м, инв.№ 2-213/5, лит. А. Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1260	147 847 455	22 553 001,61	125 294 453,39
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6 036,27 кв. м, адрес объекта: Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101049:1058	22 279 873	не начисляется ¹⁷	22 279 873,00
итого, руб.	170 127 328	22 553 001,61	147 574 326,39

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативно-правовым актам в области оценочной деятельности рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Специалист-оценщик



М.С. Сидоренко
«07» июня 2016 г.

¹⁷ Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

10.Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции, действующей на дату оценки).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
7. Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
8. СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
9. Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
10. Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
11. R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.
12. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».

Книги и периодические издания

1. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. - 2003 г.
2. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
3. Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». - Москва. - 1997 г.
4. Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». - Москва. - 1998 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. - 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. - 1998 г.
7. Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. - 1998 г.
8. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
9. Федотова М.А., В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога» -М.: Финансы и статистика, 2008 -384 с.
10. Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
11. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
12. Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
14. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
15. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
16. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
17. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
18. Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

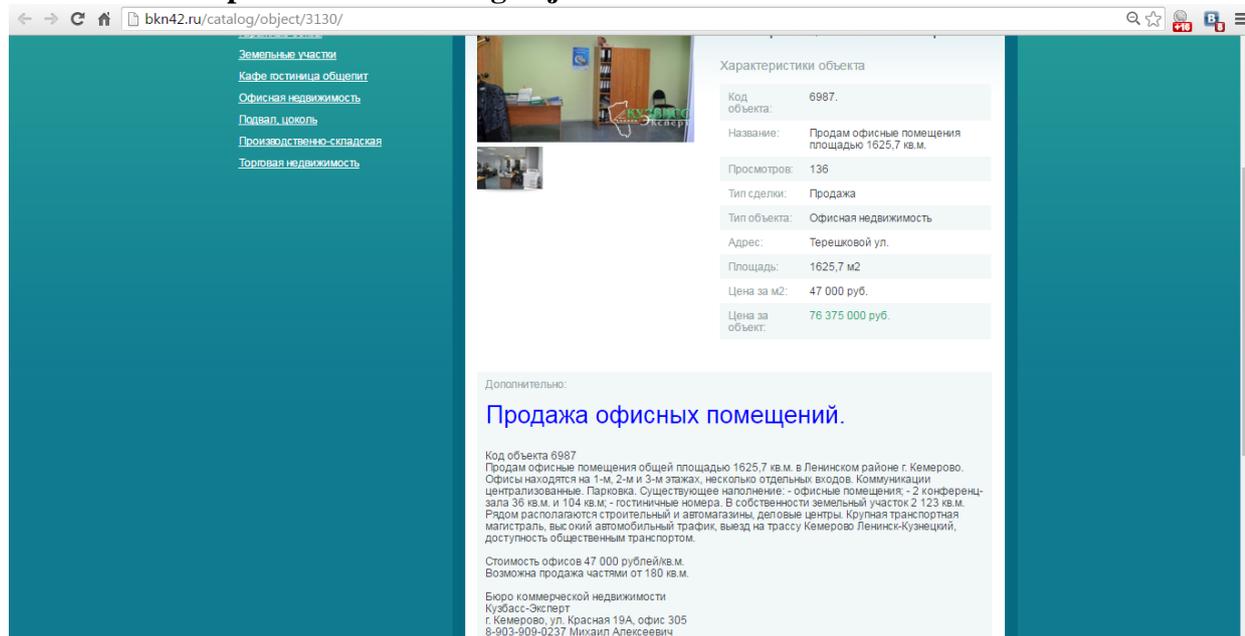
11. Приложения

Данные, использованные при проведении оценки

Копии страниц Интернет

Аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1. <http://bkn42.ru/catalog/object/3130/>



The screenshot shows a real estate listing on the website bkn42.ru/catalog/object/3130/. The page features a navigation menu on the left with categories like 'Земельные участки', 'Кафе гостиница общепит', 'Офисная недвижимость', 'Подвал, цоколь', 'Производственно-складская', and 'Торговая недвижимость'. The main content area includes a photo of an office interior, a table of characteristics, and a detailed description.

Характеристики объекта	
Код объекта:	6987.
Название:	Продам офисные помещения площадью 1625,7 кв.м.
Просмотров:	136
Тип сделки:	Продажа
Тип объекта:	Офисная недвижимость
Адрес:	Терешковой ул.
Площадь:	1625,7 м2
Цена за м2:	47 000 руб.
Цена за объект:	76 375 000 руб.

Продажа офисных помещений.

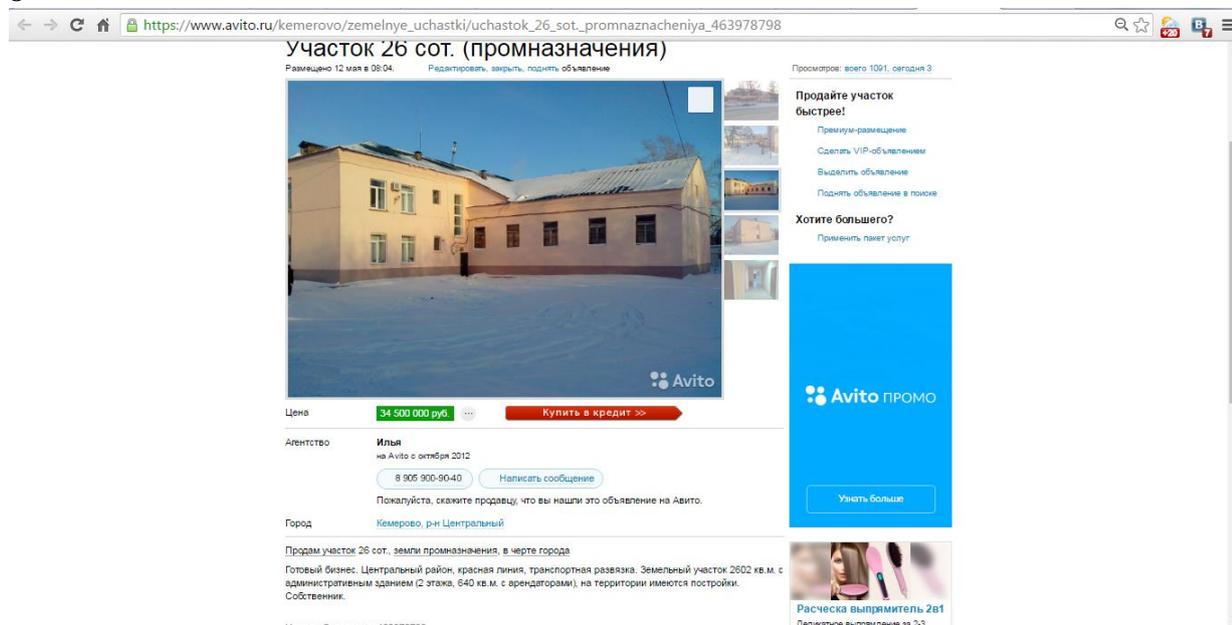
Код объекта 6987
Продам офисные помещения общей площадью 1625,7 кв.м. в Ленинском районе г. Кемерово. Офисы находятся на 1-м, 2-м и 3-м этажах, несколько отдельных входов. Коммуникации централизованные. Парковка. Существующее наполнение: - офисные помещения, - 2 конференц-зала 36 кв.м. и 104 кв.м. - туалетные комнаты. В собственности земельный участок 2,123 кв.м. Рядом располагаются строительный и автомагазины, депо, центры. Круглая транспортная магистраль, высокий автомобильный трафик, выезд на трассу Кемерово Ленинск-Кузнецкий, доступность общественным транспортом.

Стоимость офисов 47 000 рублей/кв.м.
Возможна продажа частями от 180 кв.м.

Бюро коммерческой недвижимости
Кузбасс-Эксперт
г. Кемерово, ул. Красная 19А, офис 305
8-903-909-0237 Михаил Алексеевич

Аналог №2.

https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_463978798



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website for a plot of land. The listing includes a photo of a building, a price tag, and various promotional offers.

Участок 26 сот. (промназначения)
Размещено 12 мая в 08:04. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1001, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Правильный пакет услуг

Avito ПРОМО

Узнать больше

Цена: **34 500 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство: **Илья** на Avito с октября 2012
8 905 900-9040 Написать сообщение

Покажитесь, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Кемерово, р-н Центральный**

Продам участок 26 сот. земли промназначения, в черте города
Готовый бизнес. Центральный район, красная линия, транспортная развязка. Земельный участок 2602 кв.м. с административным зданием (2 этажа, 640 кв.м. с арендаторами), на территории имеются постройки. Собственник.

Расческа выпрямитель Zv1
Дешевое выпрямление за 2-3

Аналог №3. <http://anzamoskvorechie.ru/object/1858040>

ПРОДАЖА Обновлено: 2.08.2018, 10:10, ID: 1858040

Продажа магазина, 12900 м², улица Кирова 37

Площадь: 12900 м²
Цена продажи: 750 000 000 руб.
Цена: 58 140 руб/м²

улица Кирова, 37, Кемерово, Россия

Юлия Маслова
контактное лицо
[Написать сообщение](#)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (495) 99X-XX-XX
[Показать телефон](#)

КОМПАНИЯ
[Замоскворечье - Ризалти](#)

3АП
ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

ОБ ОБЪЕКТЕ
Этаж/расположения помещения: 4 этаж

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
Лот: раи-115192. Игры (9257138005) Продается действующий "Кемеровский Центральный Универмаг", 4-этажное строение, расположен в Историческом и Деловом центре г. Кемерово, на пересечении основных транспортных магистралей города. Торговый центр оао Кемеровский шум уникален, являясь как: Историческим (Historic Since 1943) центром, так и центром Моды (Fashion Center). Позиционируется как торговый центр, ориентированный на покупателя в диапазоне: средний, средне-высокий уровень. Есть возможность пристройки, надстройки. Площадь: этаж 1 - 2051 кв. м., этаж 2 - 2162 кв. м., этаж 3 - 2162 кв. м., этаж 4 - 2042 кв. м.. Парковка на 200 автомобилей, торг!

Аналоги используются при определении рыночной стоимости земельным участком

Аналог №1.

https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_694119157

Участок 43 сот. (промназначения)
Размещено 23 мая в 10:01. [✕ Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Через дорогу

Торговый центр "Восточный ветер" | Овощной рынок "Сотка"

Цена: 18 000 000 руб.

Агентство: Мария
на Avito с июля 2014
☎ 9 902 983-00-50 [Написать сообщение](#)

Город: Кемерово
Адрес: р-н Заводский, Тулаевского ул. 65

Продам участок 43 сот., земли промназначения, в черте города
[Есть ответ по объявлению](#)

Продается земельный участок с объектом незавершенного строительства (торгово-офисного центра с кафе).

Просмотров: всего 487, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- 1 Премии-размещение [вотпи](#)
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
[Применить пакет услуг](#) [всеп](#)

Начните свою рекламную кампанию с Avito Промо
[Узнать больше](#)

Lansat Интернет-Провайдер

← → ↻ 🏠 📄 https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_694119157 🔍 ☆ 📱 📧 📄



Цена: **16 000 000 руб.**

Агентство: **Мария**
на Avito с июля 2014
☎ 8 902 983-00-50 📧 [Написать сообщение](#)

Покажитесь, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Кемерово
Адрес: р-н Заводский, Тулаевского ул, 65

Продам участок 43 сот., земли промназначения, в черте города
👉 [Есть отчет по объявлению](#)

Продается земельный участок с объектом незавершенного строительства (торгово-офисного центра с кафе). Земельный участок располагается в Заводском районе по ул. Тулаевского (рядом с автосалоном "Облавак").
Общая площадь земельного участка – 4338 кв. м.
- площадь застройки торгово-офисного центра - 1209 кв. м.
Первая линия, удобные подъездные пути.
В шаговой доступности остановка
Высокий транспортный трафик
Разрешение на строительство 1-ого этажа строительства получено.
Получены технические условия:
1) для присоединения к электрическим сетям, максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 69 кВт;
2) на водоснабжение и водоотведение, водоснабжение в количестве 0,112м3/сут, предусмотренное от водопровода Ду=33 мм по ул. Тулаевского. Напор 40 м
Будем рады ответить и предоставить Вам по запросу любую дополнительную информацию.

№ объявления: 694119157

[Написать продавцу](#) ★ [В избранное](#) ▲ [Пожаловаться](#) 📧 📱 📄 📧 📱 📄

Аналог №2. <http://gilfond.com/search/commerce8.html?&id=9880000446>

← → ↻ 🏠 📄 gilfond.com/search/commerce8.html?&id=9880000446 🔍 ☆ 📱 📧 📄

Продается нежилое помещение
Назначение: **Земельный участок**



Местоположение
Кемерово, Металлплощадка

Размеры
Площадь земельного участка: от 10 сот.

Технические характеристики

Электроснабжение:	
Напряжение:	380 В
Водоснабжение:	Центральное, только холодная вода

Финансовые условия:
Цена: 4 000 000 р.

Комментарий
Земельный участок, с назначением под строительство магазина, находится на развилке трех улиц, рядом с остановкой, на участке центральное водоснабжение, электричество, газ на соседнем участке.

Контактная информация
Агент: Марина Геннадьевна
Агентство: Жилфонд
Телефон: 8(3842)37-25-04, 8-923-486-07-04
Эл. почта: gilfond_marina@gilfond.com

Обновлено: 07.04.2016
Просмотров: 143

Аналог №3. <http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-155730974>

← → ↻ 🏠 📄 www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-155730974 🔍 ☆ 📱 📧 📄



Участок 1.35 га (промназначения)

Продам земельный участок на ул. Тулаевского, разрешенное использование - тц, автосалон, сто, и т.д. 13500 кв.м.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89617293005

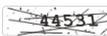
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 50 000 000 РУБ.	Площадь: 135 Соток
Цена за сотку: 370 370 РУБ.	Дата обновления объявления: 18/05/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 09/04/2015
Тип объекта: Земли промназначения	Номер в каталоге: 155730974

Расположение
Тулаевского ул, Заводский, Кемерово, Кемеровская область
89617293005
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
 

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ		Этажность: от 1 до 3 - Высота, м: до 5,5		КС-1																													
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																														
Количество этажей: от 1 до 3 Высота этажа до 5,5 м			ОСБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты																														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																												
гпЮ3.11.000.0034 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*De Luxe	руб на 1 м³	14 817																												
гпЮ3.11.000.0035 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Premium	руб на 1 м³	11 980																												
гпЮ3.11.000.0036 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Standard	руб на 1 м³	9 264																												
гпЮ3.11.000.0037 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Economy	руб на 1 м³	6 441																												
гпЮ3.11.000.0034	гпЮ3.11.000.0035	гпЮ3.11.000.0036	гпЮ3.11.000.0037	гпЮ3.11.000.0034	гпЮ3.11.000.0035	гпЮ3.11.000.0036	гпЮ3.11.000.0037	гпЮ3.11.000.0034	гпЮ3.11.000.0035	гпЮ3.11.000.0036	гпЮ3.11.000.0037	гпЮ3.11.000.0034	гпЮ3.11.000.0035	гпЮ3.11.000.0036	гпЮ3.11.000.0037	гпЮ3.11.000.0034	гпЮ3.11.000.0035	гпЮ3.11.000.0036	гпЮ3.11.000.0037														
944,0	252,7	938,8	428,5	638,4	2483,1	674,9	943,3	1770,4	417,8	786,6	1546,8	290,2	2220,7	61,0	420,4	14817,5	6,37%	1,71%	6,34%	2,89%	4,31%	16,76%	4,55%	6,37%	71,95%	2,82%	5,31%	10,44%	1,96%	14,99%	0,47%	2,84%	100,00%
944,0	252,7	938,8	257,1	638,4	1241,5	449,9	589,6	1327,8	417,8	734,2	1546,8	248,8	1982,7	38,1	371,9	11980,0	7,88%	2,71%	7,84%	2,15%	5,33%	10,36%	3,76%	4,92%	11,08%	3,49%	6,13%	12,97%	2,08%	16,55%	0,32%	3,70%	100,00%
944,00	252,72	938,75	214,23	638,41	620,76	224,94	471,66	885,19	417,76	524,41	1031,21	165,84	1586,19	24,90	323,35	9264,32	10,19%	2,73%	10,13%	2,37%	6,89%	6,70%	2,43%	5,09%	9,53%	4,51%	5,66%	11,13%	1,79%	17,12%	0,27%	3,49%	100,00%
842,86	225,63	625,84	171,39	532,01	413,84	89,98	314,43	505,82	278,52	349,59	687,48	110,55	1057,46	19,93	215,57	6440,88	13,09%	3,50%	9,72%	2,66%	8,26%	6,43%	1,40%	4,88%	7,85%	4,32%	5,43%	10,67%	1,72%	16,42%	0,31%	3,35%	100,00%

454

Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие качественные и количественные характеристики Объекта оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Кемеровской области

Дата выдачи: 11.06.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Панацея", ИНН: 7724935428, ОГРН: 5147746031736

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 42:24:0101049:1260

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 4 809,5 кв.м, инв.№ 2-213/5, лит. А , адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2015 года сделана запись регистрации № 42-42/001-42/101/083/2015-108/3


Государственный регистратор (подпись, м.п.) Судакова Е. В.
42-42/001-42/101/083/2015-108/3



42 АЕ 119605


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Кемеровской области

Дата выдачи: 11.06.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Панацея", ИНН: 7724935428, ОГРН: 5147746031736

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 42:24:0101049:1058

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6036,27 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2015 года сделана запись регистрации № 42-42/001-42/101/083/2015-109/3


Государственный регистратор (подпись, м.п.)
42-42/001-42/101/083/2015-109/3

Судакова Е. В.

42 AE 119606



ВОРЗ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области
(отдел по кадастровому учету)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание	
(вкл. объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов	3
--------	---	--------------	---

"03" декабря 2015 г. № 4200/001/15-684302	
Кадастровый номер:	42:24:0101049:1260
Номер кадастрового квартала:	42:24:0101049
Пределы кадастровых номеров:	2-213/3, 42:24:0101049:1058:231
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.12.2010

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского (2)		
2	Основные характеристики:	площадь	4809,5	кв.м
		(кв.м)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание		
5	Количество этажей, и том числе подземных этажей	4, в том числе подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1937		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	32776453,93		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	42:24:0101049:1058		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	42:24:0101049:5774, 42:24:0101049:5775, 42:24:0101049:5776, 42:24:0101049:5777, 42:24:0101049:5778, 42:24:0101049:7026, 42:24:0101049:7029, 42:24:0101049:7030, 42:24:0101049:7075, 42:24:0101049:7074, 42:24:0101049:7053, 42:24:0101049:7028		
12	Сведения о правах. Собственность, № 42-42/001-42/101/003/2013-108/3 от 11.06.2013, Общество с ограниченной ответственностью "Панорама"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Особые примечания: Переизмерена не выявлена, площадь уточнена. Количество этажей пять. Количество подземных этажей 1. Здание имеет разную высоту. Помещения приспособлены для установки лифта в ЕПРОКС.			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подпадающих под учет в кадастровый учет			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (относительно записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее утратившие			

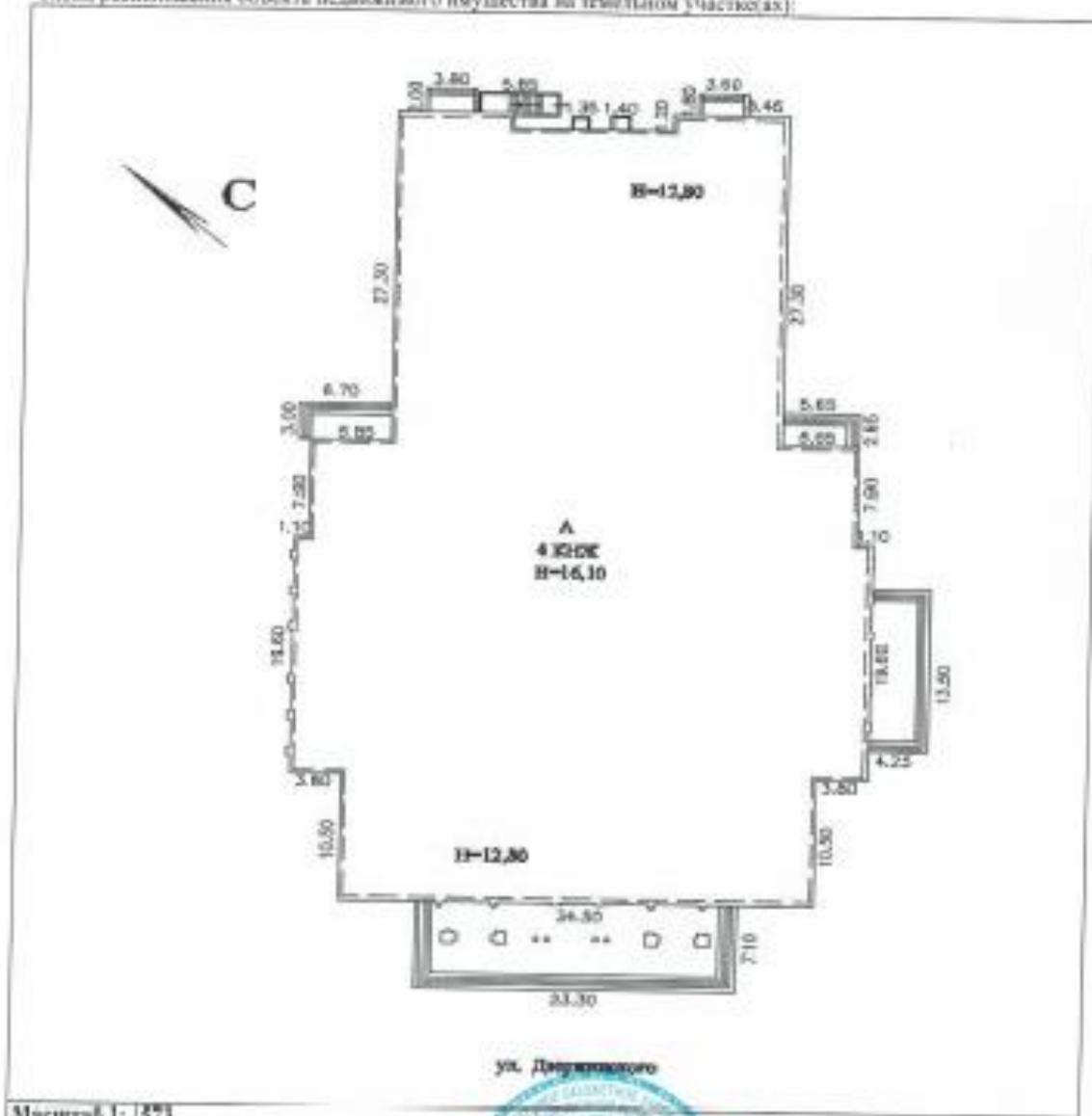
Номер 2 категории межрайонного отдела		Н. В. Литовцева
(подпись кадастрового инженера)		(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"03" декабря 2015 г. № 4200/001/15-684302			
Кадастровый номер:		42-24-0101049-1260	

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



ул. Дзержинского

Масштаб 1: 373

Инженер 2 категории межрайонного отдела (полное наименование должности)	<i>Алексей</i> М.П.	Н. В. Липовцева (полное имя, фамилия)
--	------------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП13

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
№03* декабря 2015 г. № 4200/001/15-684102			
Кадастровый номер:		42:24:0101049-1260	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Иные ограничения (обременения) прав
2	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)

Инженер 2 категории межрайонного отдела (подпись, наименование должности)		Н. В. Липовцева (инициалы, фамилия)
--	---	--

38632

Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области" Производственная служба
Наименование ОТН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Здание
(наименование объекта)

Нежилое
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 650000 обл. Кемеровская
 Административный округ(округ) _____
 Город (пос.) г. Кемерово
 Район города _____
 Улица(ы) ул. Дзержинского, 2
 (или описание местоположения объекта)
 Дом № _____ Инвентарный № 2-213/5
 Кадастровый № _____

ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
 « 31 » октября 2010 г.
 и ему присвоен инвентарный номер 231
 Кадастровый номер 42:24:0101049:1058:231
Шмидт Е.А.
 (ФИО руководителя/уполномоченного лица)
 Подпись

Паспорт составлен по состоянию на 8 ноября 2010 г.

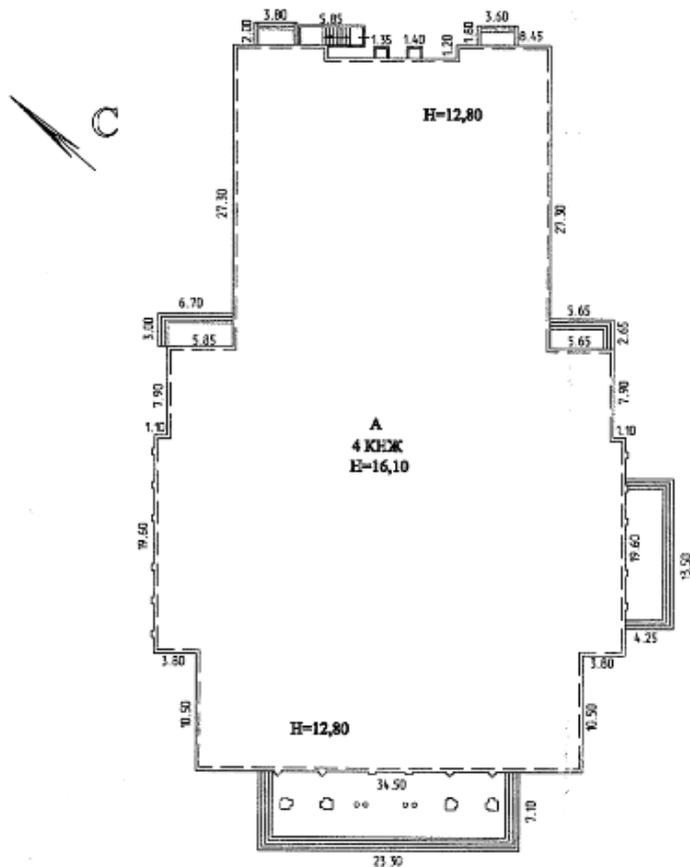
Руководитель



Шмидт Е.А.

(Фамилия И.О.)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ул. Дзержинского

Управление Федеральной
 инспекции по Кемеровской области
 Федеральной службы учета имущества и ЕГРО ЕИУ
 " 31 " декабря 2010.
 Шимусов В.В.
 (Ф.И.О. уполномоченного должного лица)
 Шимусов
 Подпись

Дата	Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области"	
08.11.2010	Составил	Красюк Ю.Ф.
	Проверил	Бысько И.А.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Доля(и) участия при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
16.11.2010	Муниципальное образование г. Кемерово	Собственность, Выписка из Реестра муниципальной собственности города Кемерово № 3938 от 02.11.2010г.	1	

II. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замошенная	оазеленная	прочая	архипт
		2553.2	0	0	0	0

III. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) : 5

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Литера А Здание						
A	1-3 этаж	$27,30*28,35-11,45*1,20+40,005*7,90+42,15*19,60+34,55*10,50+(0,20*0,60)*15+(0,20*0,20)*4+(0,70*0,20)*2$	2267.4	2267.4	12.8	29023
A	4 этаж	$20,20*10,80+4,75*2,40+7,40*2,40+7,40*3,15$	270.6		3.3	893
A	подвал	$28,60*23,00-11,25*1,30+19,60*0,80+4,90*4,60+10,95*7,90+11,30*10,80+5,60*0,80$	894.4		3.8	3399
A	вход в подвал	$5,85*1,78+0,15*3,25$		10.9		
A	крыльца	$23,30*7,10+6,70*3,00+13,50*4,25+5,65*2,65+3,80*2,00-1,80*3,60$		272		
A	балкон	$20,00*4,80$				
A	прямки	$1,40*1,07+1,35*1,03$		2.9		
Итого по литере А			3432.4	2553.2		33315
Итого по зданию (Литера А здание)			3432.4	2553.2		33315

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А Здание		
Электроснабжение	Центральное	4809.5
Канализация	Центральная	4809.5
Горячее водоснабжение	Центральное	4809.5
Водопровод	Центральный	4809.5
Отопление	Центральное	4809.5

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Здание

Год постройки: 1937

Группа капитальности:

Число этажей: 5

Число этажей надземной части: 4

Число этажей подземной части: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностное коэффициента (отношение к уд. весу)	Уд. вес конструктивных элементов после применения пониженных коэффициентов	Итого элементов, %	Процент износа к стоимости строения (гр. 7 ^а гр.8)/100
1	Фундаменты	Бутово-каменчатый	Неравномерная осадка фундамента.	4	1	4	50	2
2	Стены			16	1	16	50	8
	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осаждение кирпичной кладки					
	Перегородки	Кирпичные; Гипсокартон	Трещины в местах сопряжений					
3	Крыша \ Кровля	Мягкая кровля	Разрушение верхнего и местами нижних слоев	8	1	8	50	4
4	Перекрытия			14	1	14	50	7
	Подвальные	Железобетонные	Поперечные трещины в плитах					
	Междуэтажные	Железобетонные	Поперечные трещины в плитах					
	Чердачные	Железобетонные	Поперечные трещины в плитах					
5	Полы	Бетонные; Плитка; Линолеум; Дощатые	Стирание в ходовых местах	8	1	8	40	3.2
6	Проемы			6	1	6	50	3
	Оконные	Двойные створные	Древесина расслаивается					
	Дверные	Пластиковые; Металлические; Фанельчатые	Уплотнительные прокладки изношены					
7	Лестницы	Железобетонных	Выбоины и сколы местами в ступенях	3	1	3	50	1.5
8	Внутренняя отделка	Простая	Валовые трещины	9	1	9	20	1.8
9	Санитарно - электротехнические работы			9	1	9	50	4.5
	Отопление	Центральное						
	Водопровод	Центральный						
	Канализация	Центральная						
	Электроснабжение	Центральное						
	Горячее водоснабжение	Центральное						
10	Электротехнические устройства			8	0	0	50	0
11	Теплотехнические и слаботочные устройства			1	1	1	50	0.5
12	Кинематографические устройства			5	1	5	50	2.5
13	Механические устройства			2	1	2	50	1
14	Прочие работы	Балконы; Отмостки асфальтобетонные; Вход в подвал; Приямки; Крыльца	Глубокие трещины, сколы	7	1	7	60	4.2

Итого	100	92	43,2
-------	-----	----	------

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{43,2*100}{92} = 47$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал				Группа капитал				Группа капитал			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	x			100	x			100	x

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал				Группа капитал				Группа капитал			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	x			100	x			100	x

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость лам По таблице	Измеритель	Плата за на химический работ	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина(м)	Высота, Ширина (м)									

Х. Расчет инвентаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	12	13	14	15	16	17
							На отклонение от группы инвентарности	На климатический район								
Методы (листеры)																
Помещение: машин, оборудования																
№ оборота																
№ таблица																
Изыскатель																
Стоимость инвентаризации по таблице (1969 г.), руб.																
Целиковой коэффициент																
Погрешность стоимости																
Стоимость издается после проведения планового коэффициента и инвентаризации																
Сколько — Ж.У.М. площадь — кв. м. кол-во — шт.																
Восстан. стоимость в ценах 1969 года, руб.																
Убыль, %																
Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.																
Итого изыскания стоимости																
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.																
Литера А. Здание																
А	Здание	34	18а	Объем	31,2	0,92		*1,14	32,72	33315	1090067	47	577735	32,77	18932389	
Итого, Литера А. Здание													577735		18932389	

Х. Общая стоимость (в рублях)

В ценах явкого года	Особые строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость						
1969	1090067	577735					1090067	577735
2010	35721489	18932389					35721489	18932389

Особые отметки:

Перепланировка не выявлена, площадь уточнена. Количество этажей пять. Количество подземных этажей 1. Здание имеет разную высоту. Помещения присвоены условные номера для выгрузки в ЕГРОКС.

Исполнил
Руководитель

Краснюк Ю.Ф.

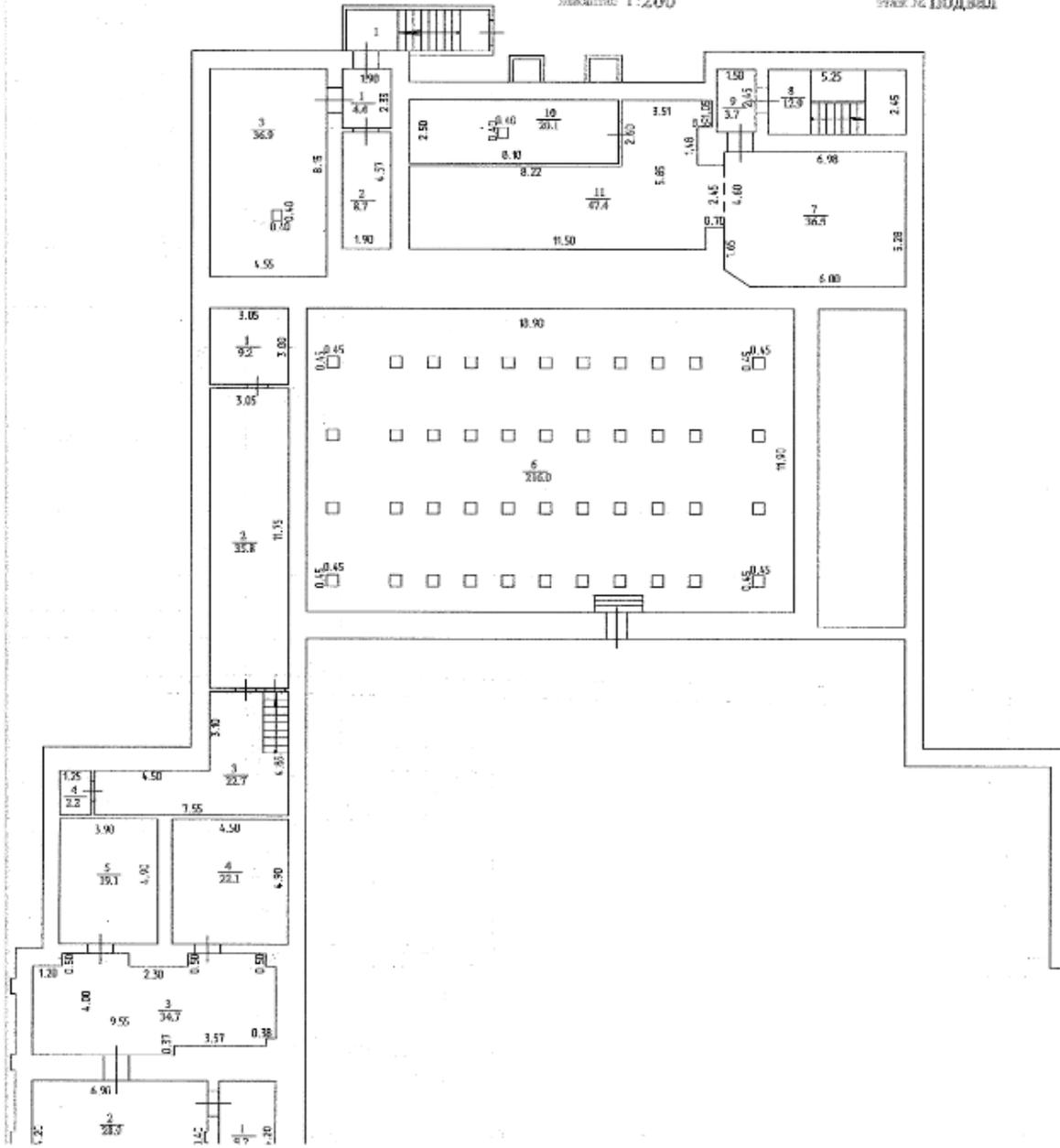


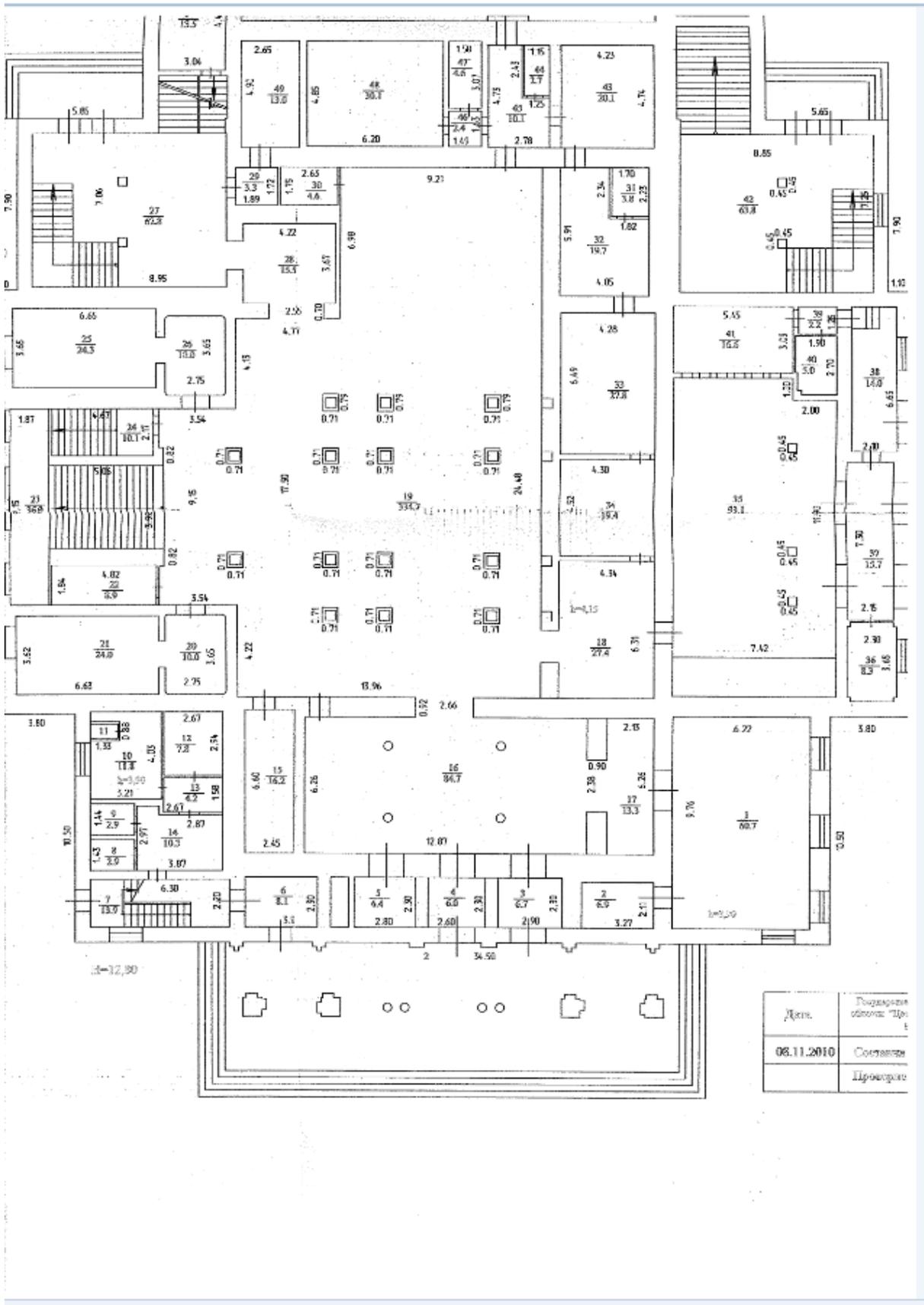
Инженер-проектировщик
Специализация: Проектирование объектов
Специализация: Проектирование объектов
№ 31-Демидова 20 Ю.т.
Александров В.В.
(И.О. Фамилия, И.О. Отчество, И.О. Фамилия)
Александров

Поступил в проект
строение под литерой А
наименование гор. (наим.) Кемерово по ул. Дзержинского
уч. № 2 кв. № _____ район _____

Масштаб 1:200

этаж № подвал





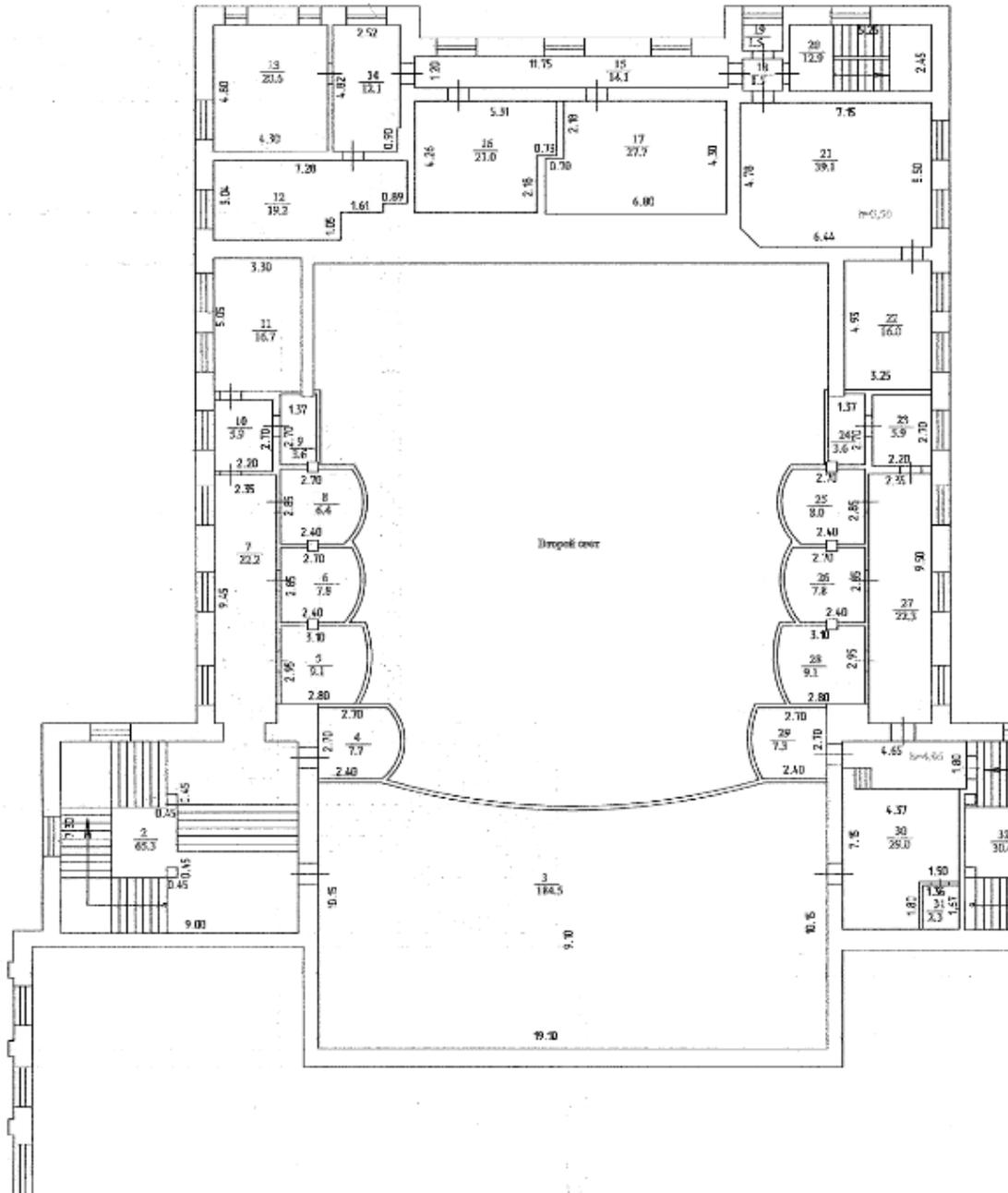
Дата:	Подписи область ЦИ т
08.11.2010	Составил
	Проверил

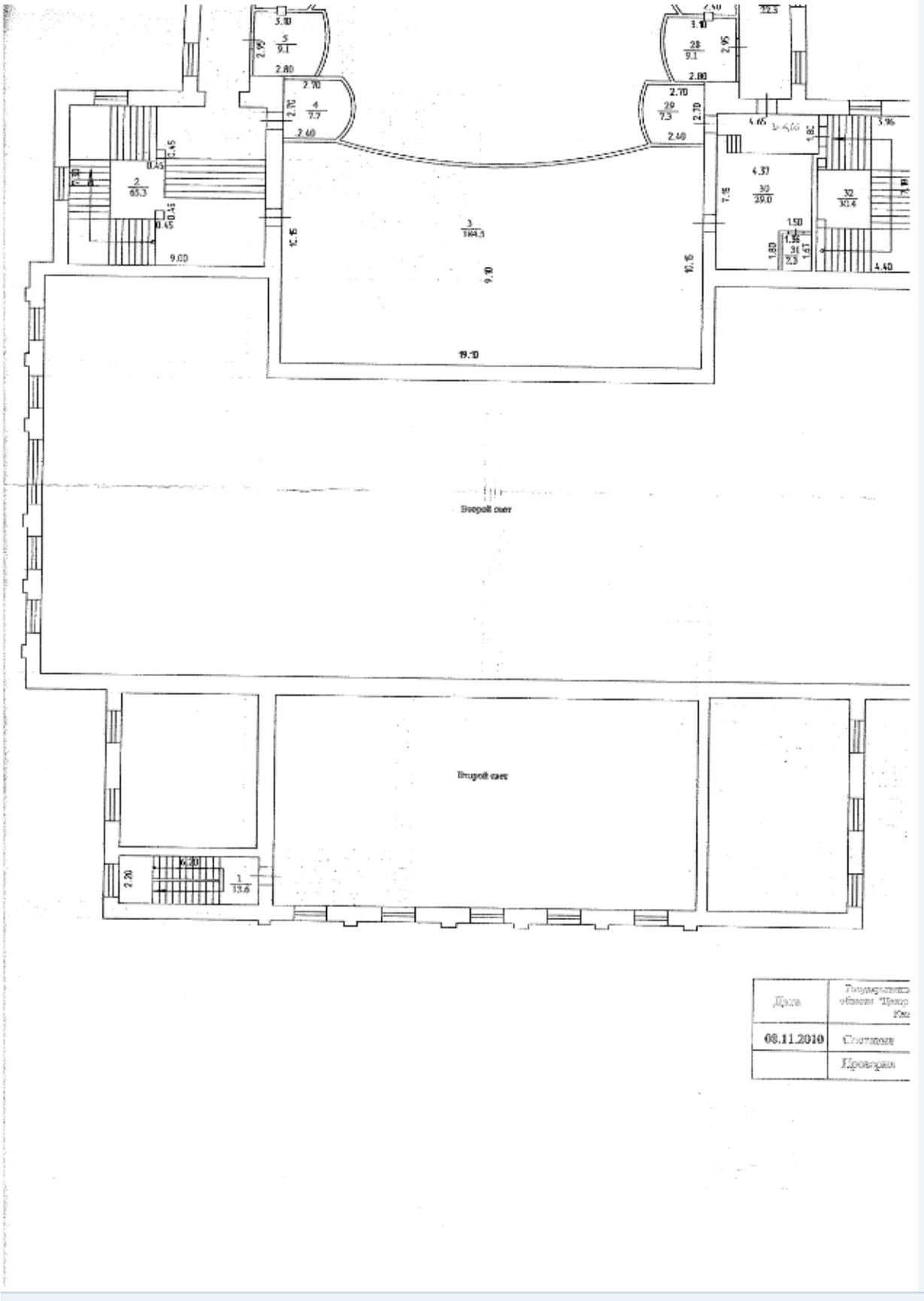
Генеральный Проектировщик
для Кемеровской области
книжной выставки ул. Дзержинского в ИТРОНИС
№ 31 - декабря 2010 г.
А.А. Шимесов
ИТРОНИС
ИТРОНИС

Планировочный план
строения по ул. Дзержинского А.
находящегося в г. (по.) Кемерово по ул. Дзержинского
ул. № 2 кв. № _____ этаж _____

Масштаб 1:200

этаж № 3





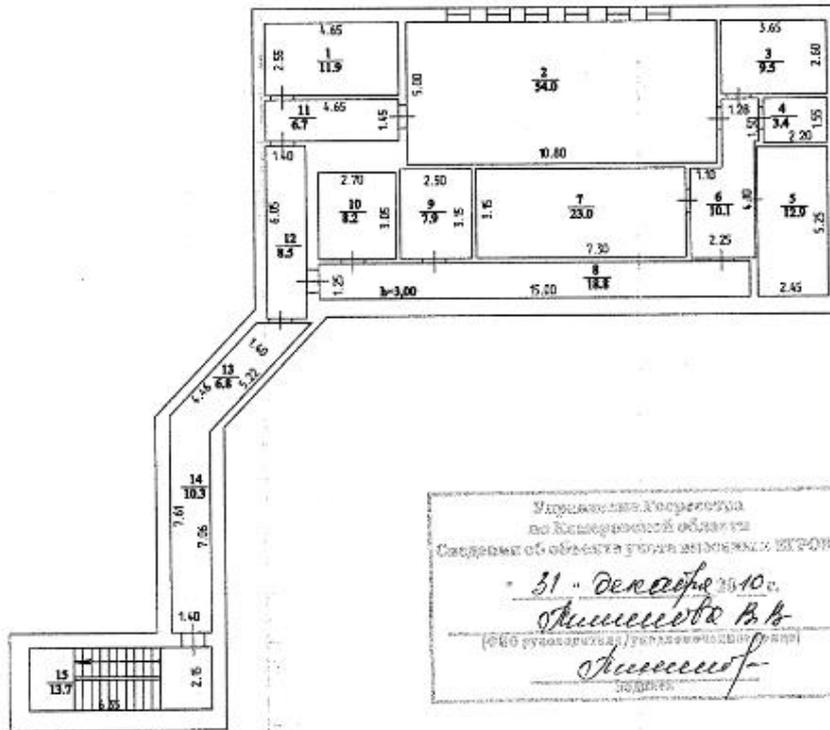
Дата	Городской округ Кемерово
08.11.2010	Сметная
	Проектирующая

Поставный план

строение под литерой А
 выходящего в гор. (пос.) Кемерово по ул. Дзержинского
 уч. № 2 кв. № _____ район _____

Масштаб 1:200

этаж № 4



Муниципальное предприятие
 по Кемеровской области
 Служба об. области учета недвижимости ИЖОНО
 от 31.11.2010 г.
 Шимшова В.В.
 (СНБ учета недвижимости/учет недвижимости)
 Шимшова
 Подпись

Дата	Муниципальное предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области"	
08.11.2010	Составил	Красник Ю.Ф.
	Проверил	Бысько И.А.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на **08.11.2010**
 Наименование **Здание**
 Назначение **Нежилое**
 Кадастровый номер **42:24:00**
 Адрес (местоположение) **обл. Кемеровская, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2**
 Примечание:

Нежилые помещения

Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	№ по плану	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (колит и помещений вспомогательного назначения), кв. м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного назначения (подвалы, балконы, веранды, террас), кв. м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. Пользы др., не вх. в общ. пл.	Самостоятельная или неразборчивая площадь	Примечание
									Общая площадь основного (жилого) помещения		Подсобная					
									Основная (жилая)	из вкл.						
А	1	Подвал	1	1	Коридор	Нежилая площадь	1,90*2,33	4.4	4.4		4.4	3.60				
				2	Помещение		1,90*4,57	8.7	8.7	8.7						
				3	Помещение		4,55*8,15-0,40*0,40	36.9	36.9	36.9						
Итого по этажу 1(Подвал) (помещение Нежилое)								50.0	50.0	45.6	4.4					
Итого								50.0	50.0	45.6	4.4					

А	1	Подвал	2	1	Раздвальная	Нежилая площадь	2,20*4,20	9.2	9.2	9.2		3.60			
				2	Лестничная клетка		6,90*4,20-0,40*0,10	28.9	28.9	28.9					
				3	Помещение		4,00*9,55-1,20*0,50-2,30*0,50-0,40*0,50-0,67*0,38-3,57*0,37	34.7	34.7	34.7					
				4	Помещение		4,50*4,90	22.1	22.1	22.1					
				5	Помещение		3,90*4,90	19.1	19.1	19.1					
				6	Помещение		11,90*18,90-(0,45*0,45)*4	216.0	216.0	216.0					
				7	Узел холодной воды		6,98*4,60+(6,98+6,00)/2*0,68	36.5	36.5	36.5					

			8	Лестничная клетка	5,25*2,45	12,9	12,9	12,9				
			9	Коридор	1,50*2,45	3,7	3,7	3,7				
			10	Вент.камера	2,50*8,10-0,40*0,40	20,1	20,1	20,1				
			11	Вент.камера	11,50*5,85-8,22*2,60-1,48*0,32+1,05*0,23+0,70*2,45	47,4	47,4	47,4				
Итого по этажу 1(Подвал) (помещение Нежилое помещение №2)						450,6	450,6	291,9	158,7			
1	Этаж		1	Гардероб	9,76*6,22	60,7	60,7	60,7		3,90		
			2	Комната персонала	3,27*2,11	6,9	6,9	6,9				
			3	Тамбур	2,90*2,30	6,7	6,7	6,7				
			4	Тамбур	2,60*2,30	6,0	6,0	6,0				
			5	Помещение	2,80*2,30	6,4	6,4	6,4				
			6	Тамбур	3,50*2,30	8,1	8,1	8,1				
			7	Лестничная клетка	6,30*2,20	13,9	13,9	13,9				
			8	Сан. узел	1,43*2,02	2,9	2,9	2,9				
			9	Сан. узел	1,44*2,02	2,9	2,9	2,9				
			10	Раздевалка	3,21*4,03-1,33*0,88	11,8	11,8	11,8				
			11	Сан. узел	0,66*1,27	0,8	0,8	0,8				
			12	Склад	2,67*2,94	7,8	7,8	7,8				
			13	Коридор	2,67*1,58	4,2	4,2	4,2				
			14	Гардероб	3,87*2,97-2,87*0,40	10,3	10,3	10,3				
			15	Комната охраны	6,60*2,45	16,2	16,2	16,2				
			16	Холл	12,87*6,26+2,66*0,92+2,38*0,90-((3,14*0,20*0,20)*4)	84,7	84,7	84,7				
			17	Холл	2,13*6,26	13,3	13,3	13,3				
			18	Холл	4,34*6,31	27,4	27,4	27,4		4,15		
			19	Холл	9,21*24,48+4,77*17,50+9,15*3,54+0,70*2,55-5,56*0,21-(0,71*0,71)*11-(0,79*0,71)*3	334,7	334,7	334,7				
			20	Сан. узел	2,75*3,65-(0,15*0,15)/2	10,0	10,0	10,0		3,90		

			21	Сан. узел	3,62*6,63	24.0	24.0	24.0					
			22	Подсобное помещение	4,82*1,84	8.9	8.9	8.9					
			23	Лестничная клетка	1,87*9,15+5,06*3,92	36.9	36.9	36.9					
			24	Лестничная клетка	4,67*2,17	10.1	10.1	10.1					
			25	Сан. узел	6,65*3,65	24.3	24.3	24.3					
			26	Сан. узел	2,75*3,65-(0,15*0,15)*2	10.0	10.0	10.0					
			27	Лестничная клетка	7,06*8,95-(0,45*0,45)*2	62.8	62.8	62.8					
			28	Коридор	4,22*3,67	15.5	15.5	15.5					
			29	Коридор	1,89*1,72	3.3	3.3	3.3					
			30	Склад	2,63*1,75	4.6	4.6	4.6					
			31	Сан. узел	1,70*2,23	3.8	3.8	3.8					
			32	Помещение	5,91*4,05-2,34*1,82	19.7	19.7	19.7					
			33	Комната	6,49*4,28	27.8	27.8	27.8					
			34	Комната	4,52*4,30	19.4	19.4	19.4					
			35	Малый зал	7,42*12,90-1,00*2,00-(0,45*0,45)*3	93.1	93.1	93.1					
			36	Подсобное помещение	2,30*3,65-(0,20*0,15)*4	8.3	8.3	8.3					
			37	Гамбур	7,30*2,15	15.7	15.7	15.7					
			38	Коридор	2,10*6,65	14.0	14.0	14.0					
			39	Коридор	1,25*1,75	2.2	2.2	2.2					
			40	Подсобное помещение	1,90*2,70-0,20*0,28-0,82*0,10	5.0	5.0	5.0					
			41	Операторная	5,45*3,05	16.6	16.6	16.6					
			42	Лестничная клетка	8,85*7,25-(0,45*0,45)*2	63.8	63.8	63.8					
			43	Кухня	4,23*4,74	20.1	20.1	20.1					
			44	Склад	1,15*2,33	2.7	2.7	2.7					
			45	Коридор	2,78*4,73-2,43*1,25	10.1	10.1	10.1					
			46	Коридор	1,49*1,63	2.4	2.4	2.4					

			47	Подсобное помещение	1,50*3,07	4.6	4.6	4.6		
			48	Электрощитовая	6,20*4,85	30.1	30.1	30.1		
			49	Подсобное помещение	4,90*2,65	13.0	13.0	13.0		
			50	Кабинет	7,25*3,74+6,48*1,20+(7,25+6,48)/2*0,51	38.4	38.4	38.4		
			51	Коридор	1,27*1,35	1.7	1.7	1.7		
			52	Сан. узел	1,27*1,15	1.5	1.5	1.5		
			53	Лестничная клетка	5,30*2,53	13.4	13.4	13.4		
Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)						1 263.5	1 263.5	719.2	544.3	
2			1	Сан. узел	1,33*2,15	2.9	2.9	2.9	4.90	
			2	Кабинет	3,79*4,26-2,25*1,46	12.9	12.9	12.9		
			3	Кабинет	6,37*5,50	35.0	35.0	35.0		
			4	Коридор	2,46*4,29	10.6	10.6	10.6		
			5	Зал	14,74*9,09-(3,03*0,20)*2-0,54*0,69-0,75*1,01	133.2	133.2	133.2	6.10	
			6	Коридор	1,30*4,17	5.4	5.4	5.4		
			7	Лестничная клетка	6,35*2,15	13.7	13.7	13.7	4.90	
			8	Кухня	6,08*7,05-0,74*0,80	42.3	42.3	42.3		
			9	Мясной цех	1,80*2,72	4.9	4.9	4.9	6.10	
			10	Овощной цех	3,18*1,80	5.7	5.7	5.7		
			11	Моечная	3,00*5,94-5,42*0,64	14.4	14.4	14.4		
			12	Коридор	1,38*4,28	5.9	5.9	5.9		
			13	Зал	40,65*18,29-9,80*6,80-(3,37*0,20)*6-2,66*0,20-2,53*0,20-(2,29*0,20)*4-(3,14*0,20*0,20)*16	667.9	667.9	667.9		
			14	Лестничная клетка	9,50*6,80	64.6	64.6	64.6	4.90	

			15	Лестничная клетка	9,20*7,30-(0,45*0,45)*2	66.8	66.8	66.8					
			16	Зал	19,15*25,20	482.6	482.6	482.6		10.45			
			17	Коридор	17,85*3,25	58.0	58.0	58.0		4.90			
			18	Кабинет	4,90*3,05	14.9	14.9	14.9		3.00			
			19	Кабинет	4,65*4,85	22.6	22.6	22.6					
			20	Подсобное помещение	2,26*4,84	10.9	10.9	10.9					
			21	Подсобное помещение	2,40*1,86	4.5	4.5	4.5					
			22	Склад	2,64*4,39+0,30*1,20	11.9	11.9	11.9					
			23	Коридор	1,25*4,16	5.2	5.2	5.2					
			24	Коридор	7,55*1,25	9.4	9.4	9.4					
			25	Склад	5,14*4,40	22.6	22.6	22.6					
			26	Помещение	3,45*4,40-1,58*1,44-0,58*0,30	12.7	12.7	12.7					
			27	Помещение	1,32*1,16	1.5	1.5	1.5					
			28	Коридор	1,20*1,50	1.8	1.8	1.8					
			29	Сан. узел	1,00*1,50	1.5	1.5	1.5					
			30	Лестничная клетка	2,45*5,25	12.9	12.9	12.9					
			31	Кабинет	3,47*4,73+(3,47+2,91)/2*0,66	18.5	18.5	18.5					
			32	Кабинет	3,45*5,39	18.6	18.6	18.6					
			33	Коридор	17,85*3,20	57.1	57.1	57.1					
			34	Помещение персонала	5,26*4,37	23.0	23.0	23.0					
			35	Лестничная клетка	4,16*7,18-0,64*1,93-(1,93+0,66)/2*1,92-(0,15*0,40)*2-0,21*0,37	25.9	25.9	25.9					
			36	Коридор	4,37*1,78	7.8	7.8	7.8					
			37	Душевая	1,86*0,64+(1,86+0,60)/2*1,84	3.5	3.5	3.5					
Итого по этажу 2(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)						1 913.6	1 913.6	1 529.3	384.3				

3		1	Лестничная клетка	6,20*2,20	13.6	13.6	13.6	3.50		
		2	Лестничная клетка	9,00*7,30-(0,45*0,45)*2	65.3	65.3	65.3	4.05		
		3	Балкон	19,10*10,15-(14,30*1,05)/2-((7,23*0,26)/2)*2	184.5	184.5	184.5	3.50		
		4	Ложа	(2,40-2,70)/2*2,70+(2,71*0,60)/2	7.7	7.7	7.7			
		5	Ложа	(3,10+2,80)/2*2,95-0,40*0,13+(2,97*0,32)/2	9.1	9.1	9.1			
		6	Ложа	(2,70+2,40)/2*2,85-(0,13*0,40)*2+(2,87*0,47)/2	7.8	7.8	7.8			
		7	Коридор	2,35*9,45	22.2	22.2	22.2			
		8	Ложа	(2,70+2,40)/2*2,85-(0,13*0,40)*2-(2,87*0,56)/2	6.4	6.4	6.4			
		9	Ложа	1,37*2,70-0,47*0,09-0,12*0,34	3.6	3.6	3.6			
		10	Коридор	2,20*2,70	5.9	5.9	5.9			
		11	Комната	5,05*3,30	16.7	16.7	16.7			
		12	Кабинет	3,04*7,28-1,05*1,61-0,89*1,39-0,20*0,03	19.2	19.2	19.2			
		13	Кабинет	4,30*4,80	20.6	20.6	20.6			
		14	Кабинет	2,52*4,82-0,90*0,10	12.1	12.1	12.1			
		15	Коридор	1,20*11,75	14.1	14.1	14.1			
		16	Кабинет	5,31*4,26-2,18*0,73	21.0	21.0	21.0			
		17	Кабинет	6,80*4,30-0,70*2,18	27.7	27.7	27.7			
		18	Коридор	1,50*1,00	1.5	1.5	1.5			
		19	Сан. узел	1,50*1,00	1.5	1.5	1.5			
		20	Лестничная клетка	2,45*5,25	12.9	12.9	12.9			
		21	Кабинет	7,15*4,78+(7,15+6,44)/2*0,72	39.1	39.1	39.1			
		22	Кабинет	4,93*3,25	16.0	16.0	16.0			
		23	Коридор	2,20*2,70	5.9	5.9	5.9			

			24	Ложа	$2,70*1,37-0,60*0,09-0,32*0,12$	3.6	3.6	3.6					
			25	Ложа	$(2,70+2,40)/2*2,85-(0,13*0,40)*2+(2,87*0,56)/2$	8.0	8.0	8.0					
			26	Ложа	$(2,70+2,40)/2*2,85-(0,13*0,40)*2+(2,87*0,47)/2$	7.8	7.8	7.8					
			27	Коридор	$9,50*2,35$	22.3	22.3		22.3				
			28	Ложа	$(3,10+2,80)/2*2,95-0,13*0,40+(2,97*0,32)/2$	9.1	9.1	9.1					
			29	Ложа	$(2,70+2,40)/2*2,70+(2,71*0,33)/2$	7.3	7.3	7.3					
			30	Комната	$4,65*7,15-1,50*1,80-0,28*5,35$	29.0	29.0	29.0					
			31	Сан. узел	$1,36*1,67$	2.3	2.3		2.3				
			32	Лестничная клетка	$4,40*7,18-0,44*2,00-(0,40*0,40)*2$	30.4	30.4		30.4	4.05			
Итого по этажу 3(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)						654.2	654.2	456.3	197.9				
4			1	Аппаратная	$4,65*2,55$	11.9	11.9	11.9		3.00			
			2	Проекционный зал	$10,80*5,00$	54.0	54.0	54.0					
			3	Подсобное помещение	$3,65*2,60$	9.5	9.5		9.5				
			4	Сан. узел	$2,20*1,55$	3.4	3.4		3.4				
			5	Бытовое помещение	$2,45*5,25$	12.9	12.9	12.9					
			6	Коридор	$5,60*2,35-4,10*0,10-1,10*2,43$	10.1	10.1		10.1				
			7	Силовая	$7,30*3,15$	23.0	23.0	23.0					
			8	Коридор	$15,00*1,25$	18.8	18.8		18.8				
			9	Склад	$2,50*3,15$	7.9	7.9	7.9					
			10	Кабинет	$2,70*3,05$	8.2	8.2	8.2					
			11	Коридор	$4,65*1,45$	6.7	6.7		6.7				
			12	Коридор	$6,05*1,40$	8.5	8.5		8.5				
			13	Коридор	$(4,46*1,40)/2+(5,22*1,40)/2$	6.8	6.8		6.8				

			14	Коридор	(7,61+7,06)/2* 1,40	10.3	10.3	10.3				
			15	Лестничная клетка	2,15*6,35	13.7	13.7	13.7				
Итого по этажу 4(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)						205.7	205.7	117.9	87.8			
Итого						4 487.6	4 487.6	3 114 .6	1 373. 0			

A	1	По два л	3	1	Помеще ние	Нежил ая площа дь	3,05*3,00	9.2	9.2	9.2		3.60
				2	Помеще ние		11,75*3,05	35.8	35.8	35.8		
				3	Помеще ние		4,85*7,55- 3,10*4,50	22.7	22.7	22.7		
				4	Сан. узел		1,25*1,75	2.2	2.2	2.2		
Итого по этажу 1(Подвал) (помещение Нежилое						69.9	69.9	67.7	2.2			
	1	Эт аж		1	Кабинет		3,11*3,35	10.4	10.4	10.4		3.90
				2	Коридор		1,56*3,12	4.9	4.9	4.9		
				3	Кабинет		3,04*4,44	13.5	13.5	13.5		
Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежилое						28.8	28.8	23.9	4.9			
Итого						98.7	98.7	91.6	7.1			

Итого по этажу 1 (Подвал)

Нежилая площадь	570.5	570.5	405.2	165.3
Итого	570.5	570.5	405.2	165.3

A	1	Эт аж	4	1	Тамбур	Нежил ая площа дь	1,10*1,57	1.7	1.7	1.7		3.90
				2	Кабинет		4,61*8,28- 1,20*1,87- 0,28*5,45- 0,55*0,55	34.1	34.1	34.1		
				3	Кабинет		5,14*3,07	15.8	15.8	15.8		
				4	Сан. узел		1,77*2,04	3.6	3.6	3.6		
				5	Электро двиговая		0,64*0,96	0.6	0.6	0.6		
				6	Коридор		2,02*4,44- 0,74*1,06	8.2	8.2	8.2		
				7	Кабинет		3,66*5,79- 4,78*0,18	20.3	20.3	20.3		
				8	Кабинет		8,18*5,87- 0,43*1,54- 0,45*0,45	47.2	47.2	47.2		
Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежилое помещение №4)						131.5	131.5	117.4	14.1			
Итого						131.5	131.5	117.4	14.1			

А	1	Эт аж	5	1	Теплоузе л	Нежил ая площа дь	12,45*3,35	41.7	41.7		41.7		3.90			
Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежвлое								41.7	41.7		41.7					
Итого								41.7	41.7		41.7					

Итого по этажу 1 (Этаж)

Нежилая площадь	1 465.5	1 465.5	860.5	605.0			
Итого	1 465.5	1 465.5	860.5	605.0			

Итого по этажу 2(Этаж)

Нежилая площадь	1 913.6	1 913.6	1 529.3	384.3			
Итого	1 913.6	1 913.6	1 529.3	384.3			

Итого по этажу 3(Этаж)

Нежилая площадь	654.2	654.2	456.3	197.9			
Итого	654.2	654.2	456.3	197.9			

Итого по этажу 4(Этаж)

Нежилая площадь	205.7	205.7	117.9	87.8			
Итого	205.7	205.7	117.9	87.8			

Итого по зданию

Нежилая площадь	4 809.5	4 809.5	3 369.2	1 440.3			
Нежилая площадь							
Итого	4 809.5						

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Кемерово

«01» января 2015 г.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), ИНН 7702000406, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700159497 внесена Управлением МНС России по г. Москве 27 августа 2002 года, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002, серия 77 № 004890431, место нахождения: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15, строение 3, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице Директора регионального операционного офиса Новосибирского филиала ОАО «Банк Москвы» в г. Кемерово Щегловой Ирины Александровны, действующего на основании доверенности № 1098 от 03.08.2015, удостоверенной Шахра Алексеем Юрьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Парамонова Алексея Михайловича, зарегистрированной в реестре за № 5-1435, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Панацея», ИНН 7724935428, запись о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 5147746031736 внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04 сентября 2014 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017566515, место нахождения: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице Генерального директора Павловой Светланы Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 176,1 кв. м, расположенные на 1 – 2 этажах в здании по адресу: г. Кемерово, Центральный район, ул. Дзержинского, д. 2, а именно:

- 1 этаж: помещение № 50 площадью 38,4 кв. м; помещения № 51 площадью 1,7 кв. м; помещение № 52 площадью 1,5 кв. м; помещение № 53 площадью 13,4 кв. м, итого: 55 кв. м;

- 2 этаж: помещение № 21 площадью 4,5 кв. м; помещение № 22 площадью 11,9 кв. м; помещение № 23 площадью 5,2 кв. м; помещение № 24 площадью 9,4 кв. м; помещение № 25 площадью 22,6 кв. м; помещение № 26 площадью 12,7 кв. м; помещение № 27 площадью 1,5 кв. м; помещение № 28 площадью 1,8 кв. м; помещение № 29 площадью 1,5 кв. м; помещение № 30 площадью 12,9 кв. м; помещение № 31 площадью 18,5 кв. м; помещение № 32 площадью 18,6 кв. м, итого: 121,1 кв.м.; именуемые в дальнейшем «Помещение».

Границы Помещения обозначены на плане, являющемся Приложением к Договору. Настоящим Стороны констатируют, что указанной информации касательно характеристик Помещения достаточно для его идентификации и неопределенность в предмете аренды (Помещение) у Сторон отсутствует.

1.2. Помещение принадлежит АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора № 1 от 30.04.2015, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июня 2015 года сделана запись регистрации № 42-42/001-42/101/083/2015-108/3, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 42 АЕ 119605, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

Технические характеристики Помещения указаны в следующих документах:

- техническом паспорте, выданном государственным предприятием Кемеровской области «Центр технической инвентаризации Кемеровской области» 08.11.2010, инвентарный № 2-213/5;

- кадастровом паспорте помещения от 14.06.2013, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области.

1.3. Помещение будет использоваться АРЕНДАТОРОМ в соответствии с его уставной деятельностью.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ Помещение в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, в котором указывается техническое состояние Помещения на момент его передачи в аренду.

2.1.2. В течение срока аренды принимать необходимые меры для обеспечения Помещения электроэнергией, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

2.1.3. При передаче Помещения по Акту приема-передачи в присутствии АРЕНДАТОРА проверить исправность систем жизнеобеспечения Помещения, а также ознакомить АРЕНДАТОРА с правилами их эксплуатации.

2.1.4. В случае возникновения необходимости у АРЕНДАТОРА в перепланировке и переоборудовании Помещения, а также в осуществлении текущего ремонта, не ухудшающего состояние элементов и конструкций, не чинить препятствий в их проведении, без неоправданных задержек согласовывать предоставляемые АРЕНДАТОРОМ документы, предоставлять необходимые письма, справки и т.п.

Перепланировка, переоборудование, капитальный и текущий ремонт Помещения, в том числе их документальное оформление производится только с письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ. Письменное разрешение выдается АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основе письменного запроса АРЕНДАТОРА, в котором указываются перечень и характер требуемых изменений, перечень требуемых работ, причины необходимости таких изменений с приложенными к нему необходимыми документами. Настоящий запрос рассматривается в течение 45 (Сорока пяти) дней с даты его получения в адрес АРЕНДОДАТЕЛЯ без учета времени, затраченного на пересылку корреспонденции. При необходимости срок рассмотрения соответствующего запроса может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

В случае положительного письменного ответа со стороны АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОР обязан своими силами и за свой счет в установленном законом порядке с получением всех необходимых разрешений уполномоченных государственных органов произвести согласованные изменения. Для оформления соответствующих изменений АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет АРЕНДАТОРУ необходимые доверенности и иные документы. В случае нарушения АРЕНДАТОР обязуется привести Помещение в прежний вид в установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ срок.

АРЕНДОДАТЕЛЬ не возмещает АРЕНДАТОРУ стоимость произведенных АРЕНДАТОРОМ по согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ работ по перепланировке, переоборудованию, капитального ремонта, текущего ремонта и (или) неотделимых улучшений Помещения.

По окончании работ по перепланировке, переоборудованию, капитальному ремонту и (или) текущему ремонту Помещения АРЕНДАТОР представляет АРЕНДОДАТЕЛЮ акт о выполнении работ с подтверждением того, что все работы выполнены в соответствии с разрешениями уполномоченных государственных органов.

2.1.5. Не препятствовать доступу АРЕНДАТОРА в Помещение.

2.1.6. В случае возникновения аварий в Помещении немедленно, совместно с АРЕНДАТОРОМ принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.7. АРЕНДОДАТЕЛЬ не отвечает за недостатки Помещения, которые были заранее известны АРЕНДАТОРУ при заключении Договора.

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Принять от АРЕНДОДАТЕЛЯ Помещение в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи.

2.2.2. Вносить арендную плату, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3 Договора.

2.2.4. Содержать Помещение, его инженерное оборудование и системы в полной исправности и порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями, правилами пожарной безопасности, не допуская порчи. Обеспечить Помещение противопожарной сигнализацией и средствами пожаротушения.

2.2.5. Не передавать права по Договору в залог, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, не вносить права аренды в качестве вклада в уставной капитал или паевого взноса без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.6. Допускать в Помещение представителей АРЕНДОДАТЕЛЯ (в том числе технический персонал) для осуществления контроля за соблюдением условий Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций.

2.2.7. Согласовать своими силами и за свой счет размещение рекламы на фасаде здания в уполномоченном органе, согласование с АРЕНДОДАТЕЛЕМ не требуется. Размещение рекламы в Помещении не требует согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.8. Неотделимые улучшения в Помещении производить в установленном законом порядке только с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. При получении письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ на проведение работ (абзац 2 п. 2.1.4 Договора) приступать к работам только после предоставления АРЕНДОДАТЕЛЮ выданных АРЕНДАТОРУ разрешений на запрашиваемые работы (при необходимости получения таковых) уполномоченными на то государственными органами.

2.2.9. Не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду (поднаем), не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не предоставлять помещения в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права по Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. По окончании срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении возвратить по Акту возврата Помещение в состоянии не хуже того, в котором это Помещение было принято в аренду, с учетом нормального износа и произведенных с согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и уполномоченных государственных органов перепланировок.

2.3. АРЕНДАТОР вправе:

2.3.1. С согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и по согласованию с уполномоченными государственными органами производить капитальный ремонт Помещения, связанный с деятельностью АРЕНДАТОРА.

2.3.2. Передать в субаренду Помещение только при условии получения письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.3.3. Установить фирменные вывески на фасаде здания при условии согласования установки в уполномоченных органах в случае необходимости, согласование с АРЕНДОДАТЕЛЕМ не требуется.

2.3.4. Для обеспечения своей деятельности за свой счет провести необходимые работы по подключению любого оператора связи. Указанные работы проводятся АРЕНДАТОРОМ или силами подрядчика.

2.3.5. Своими силами и за свой счет устанавливать в Помещении системы охранной безопасности.

2.3.6. В случае прекращения действия (расторжения) Договора до истечения срока, указанного в п. 6.1 Договора, по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ (за исключением случаев, предусмотренных п. 6.3 Договора), либо по инициативе АРЕНДАТОРА в случае не исполнения (либо ненадлежащего исполнения) АРЕНДОДАТЕЛЕМ условий Договора требовать от него возмещения первоначальной стоимости капитальных вложений в форме неотделимых улучшений Помещения, произведенных с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и уполномоченных государственных органов, без учета амортизации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о расторжении Договора.

2.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за состоянием переданного в пользование Помещения в соответствии с п. 2.2.6 Договора.

2.4.2. Требовать от АРЕНДАТОРА при эксплуатации Помещения соблюдения правил технической эксплуатации, техники безопасности, противопожарных и санитарных правил.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование Помещением устанавливается арендная плата в размере 800,00 руб. (Восемьсот рублей 00 копеек) за 1 кв. м в месяц с учетом НДС.

3.2. Арендная плата по Договору начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи до даты возврата Помещения по Акту возврата. Размер первого и последнего платежей определяется пропорционально количеству дней аренды.

3.3. Арендная плата уплачивается ежемесячно в срок не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца по счету, выставленному АРЕНДОДАТЕЛЕМ, путем перечисления денежных средств, составляющих арендную плату, на счет АРЕНДОДАТЕЛЯ, указанный в Договоре.

Первый платеж АРЕНДАТОР осуществляет в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения к Договору. Не позднее последнего рабочего дня каждого месяца АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет АРЕНДАТОРУ счет-фактуру и акт об оказании услуг. В случае изменения реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата, АРЕНДОДАТЕЛЬ уведомляет АРЕНДАТОРА о таком изменении в трехдневный срок. После получения АРЕНДАТОРОМ уведомления внесение арендной платы осуществляется на счет, указанный в уведомлении.

3.4. Днем оплаты считается день списания денежных средств с корреспондентского счета АРЕНДАТОРА.

3.5. Стоимость коммунальных услуг (оплата за пользование электрической энергией, водой, канализацией и отоплением) в сумме арендной платы не учтена и подлежит дополнительной оплате. Оплата соответствующих услуг производится ежемесячно по отдельным документам (счет, счет-фактура, акт) АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих документов АРЕНДАТОРОМ.

3.5.1. Расчет за полученные коммунальные услуги производится на основании тарифов, указанных в счетах-фактурах и актах, выставленных АРЕНДОДАТЕЛЮ энергоснабжающей организацией. Документы на оплату коммунальных услуг направляются АРЕНДОДАТЕЛЕМ АРЕНДАТОРУ по адресу, указанному в Договоре.

3.5.2. Расходы АРЕНДАТОРА по потреблению электрической энергии и воды определяются на основании показаний приборов учета. Для расчета стоимости за пользование канализацией принимается объем потребленной воды согласно показаниям водосчетчика.

3.5.3. Последнего числа каждого месяца АРЕНДАДАТЕЛЬ совместно с АРЕНДАТОРОМ снимают показания приборов учета расхода электрической энергии и воды и фиксируют их в Актах снятия показаний приборов учета.

3.5.4. Расходы АРЕНДАТОРА по потреблению тепловой энергии определяются расчетным путем пропорционально площади Помещения, по формуле:

$$P = Q + S_{зд} \times S_c, \text{ где:}$$

P – расходы АРЕНДАТОРА по потреблению тепловой энергии в месяц, Гкал.,

Q – количество тепловой энергии, затраченное на обогрев здания в месяц, Гкал.,

$S_{зд}$ – площадь здания, по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, м²,

S_c – площадь Помещения АРЕНДАТОРА, м².

3.6. Стоимость услуг за пользование телефонами, междугородной и международной связью в сумме арендной платы не учтена и оплачивается АРЕНДАТОРОМ самостоятельно на основании договоров, заключенных с поставщиками таких услуг.

3.7. Ставка арендной платы, установленная п. 3.1 настоящего Договора, может быть изменена по соглашению Сторон соразмерно росту рыночных цен не чаще одного раза в год и не более чем на 10% от суммы ежемесячной арендной платы, действующей на момент ее увеличения. О своем намерении увеличить арендную плату АРЕНДОДАТЕЛЬ уведомляет АРЕНДАТОРА не менее чем за два месяца.

3.8. На дату подписания общая цена Договора за весь срок его действия составляет 1 640 430,00 руб. (Один миллион шестьсот сорок тысяч четыреста тридцать рублей 00 копеек), в т.ч. НДС, с учетом предельной суммы арендной платы в течение срока

действия Договора – 1 549 680,00 руб. (Один миллион пятьсот сорок девять тысяч шестьсот восемьдесят рублей 00 копеек), в т.ч. НДС, и предельной суммы оплаты коммунальных услуг в течение срока действия Договора – 90 750,00 руб. (Девяносто тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), в т.ч. НДС. Данное обстоятельство не накладывает на АРЕНДАТОРА дополнительные обязательства и ответственность в связи с фактическим потреблением коммунальных услуг на меньшую сумму, чем та, которая указана в настоящем пункте.

3.9. Увеличение первоначальной общей цены Договора, установленной в п. 3.8 Договора, в результате повышения ставки арендной платы, тарифов на коммунальные услуги, а также превышения предполагаемого среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору в письменной форме.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. За каждый день просрочки перечисления АРЕНДАТОРОМ арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, но не более 10% от суммы ежемесячной арендной платы.

4.3. За непредставление Помещения в срок, указанный в п. 2.1.1 Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ уплачивает пени в размере 0,1% суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от размера месячной арендной платы.

4.4. Уплата пени, установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как пожар, наводнение, землетрясение, объявленные и фактические военные действия, гражданские волнения, ураган, эпидемии, крупномасштабные забастовки, а также запретительные меры государственных органов и другие обстоятельства, которые непосредственно влияют на исполнение Договора и возникли после его заключения, возникновение которых Стороны не могли предотвратить или предвидеть.

При этом каждая Сторона обязана в течение 3 (Трёх) дней известить другую Сторону в письменной форме о возникновении обстоятельств непреодолимой силы (за исключением случаев, когда сами эти обстоятельства делают невозможным направление такого уведомления). В случае наступления указанных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

В случае действия обстоятельства непреодолимой силы и/или их последствий более 3 (Трёх) месяцев, Сторона, на исполнение обязательства которой не влияют обстоятельства непреодолимой силы, вправе отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) дней с даты получения уведомления об этом другой Стороной.

4.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за перебои в обеспечении круглосуточной работы в Помещении систем центрального отопления, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, произошедшие по вине организаций, снабжающих здание и Помещение коммунальными услугами.

4.7. АРЕНДАТОР обязуется возместить ущерб, причиненный по своей вине Помещению.

5. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты истечения срока аренды АРЕНДАТОР возвращает Помещение АРЕНДОДАТЕЛЮ по Акту возврата Помещения в пригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии, с учетом нормального износа и произведённых с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и уполномоченных

государственных органов перепланировок, свободным от имущества АРЕНДАТОРА (в том числе от имущества его персонала).

5.2. В случае ухудшения состояния Помещения по вине АРЕНДАТОРА, выразившемся в невозможности его эксплуатации в целом или частично, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ ущерб, причиненный таким ухудшением в объеме, равном стоимости ремонта.

5.3. В случае просрочки возврата Помещения АРЕНДАТОР обязан внести арендную плату за весь срок просрочки возврата Помещения.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Срок аренды устанавливается на 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

6.2. По окончании срока аренды, указанного в п. 6.1 Договора, АРЕНДАТОР имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ только в следующих случаях:

- АРЕНДАТОР использует Помещение с нарушением условий Договора и/или не по назначению;

- АРЕНДАТОР существенно ухудшает состояние Помещения (в том числе оборудование, коммуникации);

- АРЕНДАТОР производит работы по перепланировке (переоборудованию) Помещения без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и уполномоченных государственных органов;

- АРЕНДАТОР не внес арендную плату более двух установленных Договором сроков подряд.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если Помещение в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.5. Сторона, принявшая решение о расторжении Договора, направляет другой Стороне письменное уведомление. По истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного уведомления, другая Сторона обязана дать письменный ответ.

6.6. Расторжение Договора оформляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

6.7. Если у АРЕНДАТОРА отпала надобность в использовании Помещения, АРЕНДАТОР вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае АРЕНДАТОР письменно уведомляет АРЕНДОДАТЕЛЯ об одностороннем отказе от исполнения Договора за 3 (три) месяца, по истечении которых Договор является прекращенным, независимо от получения/неполучения письменного ответа АРЕНДОДАТЕЛЯ, предусмотренного п. 6.6 Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, толкованием и прекращением действия Договора, либо связанные с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. При недостижении соглашения Сторонами споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения регионального операционного офиса Новосибирского филиала ОАО «Банк Москвы» в г. Кемерово.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Переход права собственности (передача в доверительное управление) на Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.2. Все изменения, дополнения, приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и будут действительны в том случае, если совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Стороны обязуются в трехдневный срок сообщать друг другу об изменении своего местонахождения или платежных реквизитов.

8.4. Если какое-либо положение Договора становится по какой-либо причине недействительным, это не должно влиять на действительность всех остальных положений. В этом случае Стороны вносят поправки в такое недействительное положение таким образом, чтобы после этого оно стало действительным и в максимально возможной степени отражало первоначальные намерения Сторон, предусмотренные Договором.

8.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ гарантирует, что Помещение никому не отчуждено, не заложено, не передано в аренду, безвозмездное пользование, не внесено в качестве вклада в общее имущество простого товарищества, не является составной частью предприятия как имущественного комплекса, не обременено иными правами третьих лиц, под арестом (запрещением) не состоит, не является предметом исков третьих лиц.

АРЕНДОДАТЕЛЬ подтверждает, что отсутствуют какие-либо обстоятельства, которые могут привести к оспариванию права собственности АРЕНДОДАТЕЛЯ на Помещение или к оспариванию права аренды по настоящему Договору. В случае утраты АРЕНДОДАТЕЛЕМ права собственности на Помещение, в том числе в результате оспаривания сделок, на основании которых было приобретено АРЕНДОДАТЕЛЕМ право собственности, права АРЕНДАТОРА в отношении Помещения сохраняются без изменений.

8.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ обладает полным и неограниченным правом распоряжаться Помещением, в том числе правом передавать его в аренду по Договору.

8.7. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)
Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15, строение 3
Телефон: (495) 745-80-00, 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00
Региональный операционный офис Новосибирского филиала ОАО «Банк Москвы» в г. Кемерово,
650099, г. Кемерово, ул. Ноградская, д. 5Г
Телефон: (3842) 75-64-98; Телефакс: (3842) 36-76-83
Платежные реквизиты ОАО «Банк Москвы»:
к/с 30101810500000000219 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525219
Платежные реквизиты Новосибирского филиала ОАО «Банк Москвы»:
к/с 30101810900000000762 в Сибирском ГУ Банка России, БИК 045004762
ИНН 7702000406 КПП 540643001

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Панацея»
Местонахождение: 115882, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
ОГРН 5147746031736, ИНН 7724935428, КПП 772401001
р/с 40702810700010016982 в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва, БИК 044525495,
к/с 30101810900000000495

АРЕНДАТОР:

 / И.А. Щеглова /
М.П.



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 / С.Н. Павлова /
М.П.



Приложение к договору аренды № _____
от «17» августа 2016 г.

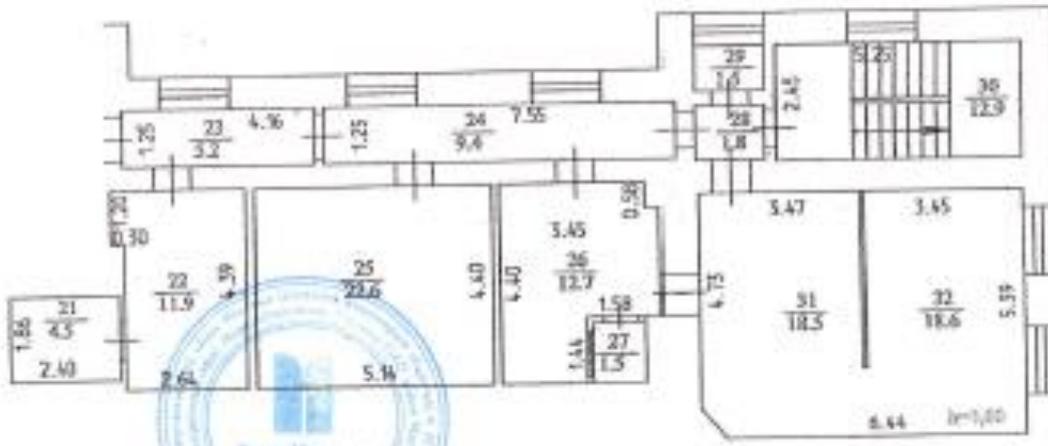
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Строение под литером А
находящегося в гор. Кемерово по ул. Дзержинского, 2

Этаж № 1



Этаж № 2



АРЕНДАТОР:

 И.А. Щербина /
М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 / С.Н. Павлова /
М.П.



Lightshot



Ирина Николаевна Шибанова
И.Н. Шибанова

АПРЕДЕЛЯТОР
Акционерный холдинговый фонд «Били Мэджик»
(открытые акции европеизации объектов)
Директор регионального отделения фонда
Новосибирского филиала ОАО «Били Мэджик»
г.г. Кемерово



С.Н. Павлова
С.Н. Павлова

Принят/получено, прош./через/на, с/присутствием
свидетелей К. (Восемь) листов

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Кемерово

« 01 » ноября 2016 г.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), ИНН 7702000406, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700159497 внесена Управлением МНС России по г. Москве 27 августа 2002 года, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002, серия 77 № 004890431, место нахождения: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15, строение 3, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице Директора регионального операционного офиса Новосибирского филиала ОАО «Банк Москвы» в г. Кемерово Щегловой Ирины Александровны, действующего на основании доверенности № 1098 от 03.08.2015, удостоверенной Шамова Алексеем Юрьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Парамонова Алексея Михайловича, зарегистрированной в реестре за № 5-1435, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Панацея», ИНН 7724935428, запись о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 5147746031736 внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04 сентября 2014 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017566515, место нахождения: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице Генерального директора Павловой Светланы Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт о том, что на основании Договора аренды № _____ от « 01 » ноября 2016 г. АРЕНДОДАТЕЛЬ передал, а АРЕНДАТОР принял во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 176,1 кв. м, расположенные на 1 – 2 этажах в здании по адресу: г. Кемерово, Центральный район, ул. Дзержинского, д. 2, а именно:

- 1 этаж: помещение № 50 площадью 38,4 кв. м; помещение № 51 площадью 1,7 кв. м; помещение № 52 площадью 1,5 кв. м; помещение № 53 площадью 13,4 кв. м, итого: 55 кв. м;

- 2 этаж: помещение № 21 площадью 4,5 кв. м; помещение № 22 площадью 11,9 кв. м; помещение № 23 площадью 5,2 кв. м; помещение № 24 площадью 9,4 кв. м; помещение № 25 площадью 22,6 кв. м; помещение № 26 площадью 12,7 кв. м; помещение № 27 площадью 1,5 кв. м; помещение № 28 площадью 1,8 кв. м; помещение № 29 площадью 1,5 кв. м; помещение № 30 площадью 12,9 кв. м; помещение № 31 площадью 18,5 кв. м; помещение № 32 площадью 16,6 кв. м, итого: 121,1 кв.м.;

именуемые в дальнейшем «Помещение», для использования в соответствии с уставными целями АРЕНДАТОРА.

Помещение передается в исправном техническом состоянии, обеспечено инженерными коммуникациями и соответствует условиям Договора аренды № _____ от « 01 » ноября 2016 г.

АРЕНДАТОР:

 / И.А. Щеглова /
М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

 / С.Н. Павлова /
М.П.



Документы оценщика
Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.





Ликвидация С № 0461 77 ФССН РФ

СТРАХОВАЯ ГРУППА **МСК**

ОТА/5510/ 011836888

ДОГОВОР (ПОЛИС)
СТРАХОВАНИЯ РИСКА ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВСЛЕДСТВИИ ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

г. Москва 19 августа 2014 г.

СТРАХОВНИК: Insurer	Открытое акционерное общество «Страховая группа МСК» г. Москва, ул. Дзержинская, д. 46, т. (495) 956-84-84 ИНН 505006421 р/с 407018103023000037 в ОАО «Банк Москвы» г. Москва к/с 30101810300000000219 БИК 044525219
СТРАХОВАТЕЛЬ: Insured	Сидоренко Михаил Сергеевич Паспорт: 46 02 684490 выдан: Селиванский выселенный отделением милиции Наро-Фоминского УВД Московской обл., 15.06.2007; 143485 Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Славяно, д. 26, кв. 25 ИНН СРО «НКСО» г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 13, стр. 3
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА: Subject of a contract	1.1. Предметом настоящего Договора является предусмотренное законодательством Российской Федерации обязательное страхование ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности. 1.2. Настоящий Договор заключен в пользу граждан или юридических лиц, заключивших договор на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей). 1.3. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков №2», утвержденных Страховщиком 06.10.2009г. (далее по тексту – Правила страхования). Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Условия, содержащиеся в Правилах страхования и не включенные в текст Договора, обязательны для Страхователя. Положения настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к положениям Правил страхования.
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Subject of insurance	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
3. ВИДЫ РАБОТ: Type of work	В соответствии с дипломами Страхователя об образовании
4. СТРАХОВЫЙ РИСК / СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ: Insurance risks / Losses	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил ведения оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5. СТРАХОВАЯ СУММА: Insurance sum	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
6. ФРАНШИЗА: Deductible	Страхование осуществляется без франшизы
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ: Insurance premium, payment dates	7 150,00 (Семь тысяч сто пятьдесят) рублей, единовременный платеж в срок до 30.08.2014 г. включительно, в случае неуплаты страховой премии в установленный срок, настоящий Полис признается не вступившим в силу.
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: Policy period	С 05.09.2014 г. по 04.09.2015 г. включительно. Порядок прекращения настоящего Договора в соответствии с разделом X. Правил страхования.
9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН: Rights and obligations of the parties	9.1. Права и обязанности сторон определяются Правилами страхования и настоящим Договором. 9.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о наличии ошибок (упущений), и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен вред. 9.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд письменно, В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об

- этом.
- 9.4. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.
- 9.5. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
10. УСЛОВИЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ:
Conditions of insurance payment.
- 10.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Договором.
- 10.2. При урегулировании спора по факту наличия страхового случая, наличия у потерпевшего права на получение возмещения и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием Страхователя и возникшим вредом, а также спора по размеру такого вреда, заявленные требования могут быть удовлетворены, и страховое возмещение может быть выплачено во внесудебном порядке.
- 10.3. При урегулировании иском в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры суммы, подлежащих возмещению.
- 10.4. Страховая выплата производится в пользу Выгодоприобретателей, за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:
Special conditions.
- 11.1. Действие настоящего Полиса распространяется на работы, выполненные Страхователем начиная с 05 сентября 2007 года, исключая периоды, когда страхование не действовало, либо предоставлялось иной страховой организацией. Страховое возмещение не может быть больше страховой суммы, установленной Страховщиком по полису (договору страхования), действующему на момент совершения ошибки, приведшей к причинению вреда.
- 11.2. Если в течение срока действия настоящего Договора Страхователь в соответствии с п.9.2. Договора уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), Страховщик предоставляет расширенный период для урегулирования таких требований:
- 11.3. В течение расширенного периода Страховщик обязан исполнять все ранее принятые по настоящему Договору обязательства, а т.ч. выплатить страховое возмещение при признании страхового случая;
- 11.4. Расширенный период начинается со дня получения Страховщиком соответствующего уведомления, а его продолжительность определяется сроками исковой давности;
- 11.5. Расширенный период не является увеличением срока страхования и не изменяет объема обязательств Страховщика по настоящему Договору.
- 11.6. При досрочном отказе Страхователя от настоящего Договора, при отсутствии страховых выплат и заявленных убытков, Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты прекращения Договора.
12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
Other conditions:
13. ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ,
Inclosed documents hereby incorporated into this policy:
- Заявление на страхование;
 - Правила страхования;
 - Свидетельство о членстве Страхователя в саморегулируемой организации оценщиков.

ПОДПИСИ СТОРОН

Я, в соответствии с условиями, изложенными в тексте настоящего Договора, выражаю свое добровольное согласие на обработку моих персональных данных ОАО «СТ МСК». С текстом условий настоящего согласия и порядком его отмены ознакомлен и согласен.

Правила страхования получены с условиями согласия.

От СТРАХОВНИКА:

А.С. Москаленко /
М.П.

От СТРАХОВАТЕЛЯ:

Сидоренко М.С.
М.П.

СТРАХОВАЯ ГРУППА МСК
 Филиал акционерного общества «Страховая группа МСК»
 127026, Москва, ул. Дзержинского, д. 40, тел. (495) 955-84-84
 ИНН 1805003842, ОГРН 1021802843470

ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № ОТА/5500/01152741

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Дополнительного соглашения №02 от «09» января 2014г. к Договору добровольного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщика №02

1. Страховщик	Открытое акционерное общество «Страховая группа МСК»
1.1. Адрес, телефон, факс	127026, г. Москва, Дзержинского ул., д/з. 40/93 955-84-84
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
2.1. Адрес, телефон, e-mail	115191, Москва, ул. Родинская 2-я д.4, офис 203
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков в виде упущенной выгоды Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиками.
4. Выгодоприобретатели	Заказчик или иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая
5. Страховой случай	Установленный настоящим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанным страхователем факт причинения убытков в виде упущенной выгоды Выгодоприобретателем вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения вреда.
6. Срок страхования	с 12.04.2014 по 12.01.2015 г. по 12.31.2014 г. 2 0 1 6 г.
7. Страховая сумма	30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
8. Страховая премия	24 500 (двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.
8.1. Порядок оплаты	единовременно, на полные «27» декабря 2014 г.
9. Особые условия и оговорки	9.1. Правила страхования ответственности оценщика №02 (Приложение № 1).

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
 От Страховщика: Директор филиала, вице-президент
 От Страхователя: Представитель, уполномоченный, с условиями согласия.

Договор заключен в г. Кемерово М.С./ Делегацией на основании Устава
 «ОМ-Консалт»

Дата выдачи Полиса: 13.01.2014 г.

ООО СК «ВТБ Страхование»
 Лицензия на осуществление страхования СИ № 3393

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
 № V51277-000055

Настоящий Договор страхования ответственности оценщиков заключен на основании письменного заявления Страхователя от «13» января 2014 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами (стандартами) правилами страхования ответственности оценщиков Страховщика от 20.09.2000 (далее - «Правила страхования») (Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, Россия, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» Уставный капитал: 1000000 руб.
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	И.Г. Азанов Полное наименование филиала «ВТБ» (филиал) Данное по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если иное не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненного им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате проведения оценочной деятельности при определении: 01 рыночной стоимости объекта оценки; 02 кадастровой стоимости объекта оценки. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения при наступлении страхового случая наступает, если: а) вред, имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика; б) вред, имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при оценке объектов в период времени, установленный настоящим Договором.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, повлекший обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000 (Сорок миллионов) Рублей
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	40 000 000 (Сорок миллионов) Рублей
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	не установлена по каждому страховому случаю
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000 (Двадцать две тысячи) Рублей, включая НДС. Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «30» января 2014 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с 00 часов 00 минут «24» января 2014 г. до 24 часов 00 минут «23» января 2015 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «13» января 2014 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«13» января 2014 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Место нахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Место нахождения	115191, Москва, ул. Родинская 2-я д.4, офис 503
Почтовый адрес:	101000	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Родинская 2-я д.4, офис 503
Банк	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва (ИНН 50/01)	Банк	АНК «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК» (АО)
ИНН	7702253726	ИНН	772578663
БИК	044525127	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400000000000	Расчетный счет	40702810020000000000
Кор. счет	30101810700000000000	Кор. счет	
Представитель Страховщика	Сидорова Е.А.	Представитель Страхователя	Сидорова М.С.
Страниц А.д.	1	Страниц А.д.	1
№ основания	Договорности №614715 от 13.01.2014 г.	№ основания	Устава

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
 Варшавское поле, ул. д. 4а, Москва, 109928
 тел.: (495) 917-15-24
 05.08.2015 № 07-05225/15
 на № 2897 от 03.08.2015

Исполнительному директору Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
 Мазко Т.В.
 ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3, г. Москва, 119017

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазко Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций
 О.В. Лазарева
 (495) 531-08-00, доб. 11-93
 отпечатано в 100 экземплярах
 экз. № 16

И.Г. Азанов

ИКО
 Некоммерческое партнерство
 «Российская коллегия оценщиков»
 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
 Тел./факс: (495) 948-29-13, E-mail: info@rko.ru, www.rko.ru
 ОГРН 502002078, ОГРН 1027702940227, ИНН/КПП 772578663/77051001

Дорогой друг!
Выписка № 0021 от «31» августа 2015 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению
 Общества с ограниченной ответственностью
 «ОМ-Консалт»
 о том, что Общество с ограниченной ответственностью
 «ОМ-Консалт» (г. Москва)
 ИНН 7725779683
 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр «4» февраля 2013 года за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазко



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
121(сто двадцать один) лист

Печать/подпись

