



# **ОТЧЕТ № 1670/16**

**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 № 1670/16

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 5 от 28 «ноября» 2016 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1670/16, составленного «02» декабря 2016 г. на 131 листе.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г
ИНН	7825443207
Местонахождение юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
<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 – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 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"><li>➤ 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</li><li>➤ 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</li></ul>

Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 5 к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</li> <li>Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</li> <li>Рыночная (справедливая) 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</li> </ul>

**Сведения об оценке стоимости**

Дата оценки	«02» декабря 2016 г.
Дата осмотра	«02» декабря 2016 г. (Осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«28» ноября 2016 г. - «02» декабря 2016 г.
Дата составления Отчета	«02» декабря 2016 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1670/16 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая) Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ <sup>1</sup> и используемый в расчетах	В расчетах не использовался.

**Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках**

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках		
	сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	доходного подхода, руб., с учетом НДС	затратного подхода, руб., с учетом НДС
Объект оценки	306 597 027	не применялся	314 486 195

**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	307 385 944	40 679 594,08	266 706 349,92
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.</b>	<b>307 385 944</b> (Триста семь миллионов триста восемьдесят пять тысяч девятьсот сорок четыре) руб.		
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.</b>	<b>266 706 349,92</b> (Двести шестьдесят шесть миллионов семьсот шесть тысяч триста сорок девять) руб. 92 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	266 677 339	40 679 594,08	225 997 744,92
Земельный участок, категория земель: земли	40 708 605	Не начисляется	40 708 605

<sup>1</sup> [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

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			
<b>Итого:</b>	<b>307 385 944</b>	<b>40 679 594,08</b>	<b>266 706 349,92</b>

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**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения.....	6
1.1.	Основные факты и выводы .....	6
1.2.	Задание на оценку.....	7
1.3.	Сведения о заказчике оценки и оценщике.....	9
1.4.	Сертификат качества .....	9
1.5.	Ограничительные условия и сделанные допущения .....	10
1.6.	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	11
1.7.	Применяемые стандарты оценки.....	12
1.8.	Вид стоимости.....	13
1.9.	Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения .....	14
	Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации .....	15
1.10.	Термины и определения .....	15
1.11.	Описание процесса оценки .....	19
2.	Описание объектов оценки.....	20
2.1.	Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки .....	20
2.2.	Имущественные права на объект оценки .....	21
2.3.	Фотографии объекта оценки.....	21
2.4.	Характеристика месторасположения объектов оценки.....	22
2.5.	Анализ ликвидности объекта оценки.....	26
3.	Анализ рынка.....	28
3.1.	Обзор общеэкономической ситуации .....	28
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
	Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений .....	39
	Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Кемерово .....	41
	Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости .....	41
	Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений .....	43
	Анализ предложения на рынке земельных участков.....	46
5.1	Состав базы данных на рынке земельных участков .....	46
5.2	Анализ средней цены предложения земельных участков .....	46
3.3.	Классификация и Сегментация рынка недвижимости .....	48
3.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов .....	50
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.....	52
3.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	53
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	58
5.	Общие подходы к оценке .....	59
6.	Определение рыночной стоимости затратным подходом .....	60
7.	Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	69
8.	Обоснование и согласование рыночной стоимости объекта оценки.....	77
9.	Итоговое заключение о рыночной стоимости .....	79
10.	Список используемой литературы.....	80
11.	Приложения .....	81

# 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. <sup>2</sup>
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. <sup>3</sup>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.; Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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 назначения
Наиболее эффективное использование объекта	Соответствует текущему использованию
Имущественные права на объект оценки. Ограничение прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности на здание/земельный участок 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 (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Общая информация о проведении оценки	
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки – Определение рыночной (справедливой) стоимости 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	Дополнительное соглашение № 5 от 28 «ноября» 2016 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата осмотра	«02» декабря 2016 г.
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	«02» декабря 2016 г.
Дата составления отчета	«02» декабря 2016 г.
Период выполнения работ по оценке	«28» ноября 2016 г. – «02» декабря 2016 г.

<sup>2</sup> Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.

<sup>3</sup> Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.;

Курс доллара на дату оценки, руб. / 1 USD	В расчетах не использовался.
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке	

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках		
	сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	доходного подхода, руб., с учетом НДС	затратного подхода, руб., с учетом НДС
Объект оценки	306 597 027	не применялся	314 486 195
<b>Итоговое заключение о величине рыночной стоимости</b>			
Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	<b>307 385 944</b>	<b>40 679 594,08</b>	<b>266 706 349,92</b>
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.</b>	<b>307 385 944</b> (Триста семь миллионов триста восемьдесят пять тысяч девятьсот сорок четыре) руб.		
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.</b>	<b>266 706 349,92</b> (Двести шестьдесят шесть миллионов семьсот шесть тысяч триста сорок девять) руб. 92 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	266 677 339	40 679 594,08	225 997 744,92
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	40 708 605	Не начисляется	40 708 605
<b>Итого:</b>	<b>307 385 944</b>	<b>40 679 594,08</b>	<b>266 706 349,92</b>

**1.2. Задание на оценку**

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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</li> </ul>
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	Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.; Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности на здание/земельный участок Учитываемые ограничения (обременения) права: аренда (Оценка произведена из предположения об отсутствии ограничений и обременений Объекта оценки)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки – Определение рыночной (справедливой) стоимости 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	Дополнительное соглашение № 5 от 28 «ноября» 2016 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	«02» декабря 2016 г.
Срок проведения оценки	«28» ноября 2016 г. - «02» декабря 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

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г
ИНН	7825443207
Местонахождение юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
<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 “НКССО”) 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 – 10 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Подпись Оценщика	
<i>Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке</i>	
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, определяющейся 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](http://www.economy.gov.ru)). Центральным Банком РФ ([www.cbr.ru](http://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 долевой собственности которые отображены в приложении к настоящему отчету:

Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.;

Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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](http://www.cbr.ru)).
2. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭР РФ, [www.economy.gov.ru](http://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**

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 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, 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 кВ<sup>16</sup>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 такового, 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, кВтериалы 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, индивидуализирующее 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 избежать 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 объекта 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	Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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	Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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

## 2.2. Имущественные права на объект оценки

Правоустанавливающие документы на объект оценки:

Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 г.;

Выписка из ЕГРП от 03.08.2016 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 общей долевой собственности на здание и земельный участок.

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 аренды<sup>4</sup>*

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.

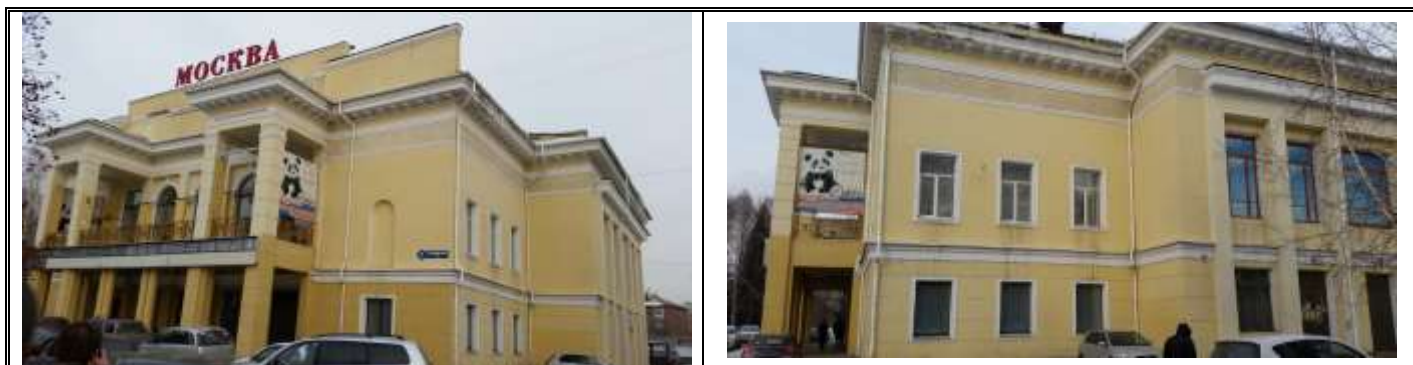
Зачастую основное преимущество права аренды сводится лишь к тому, что оно предоставляет более долгий, но при этом более дешевый путь к получению права собственности на земельный участок через возведение на нем объектов недвижимости.

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.

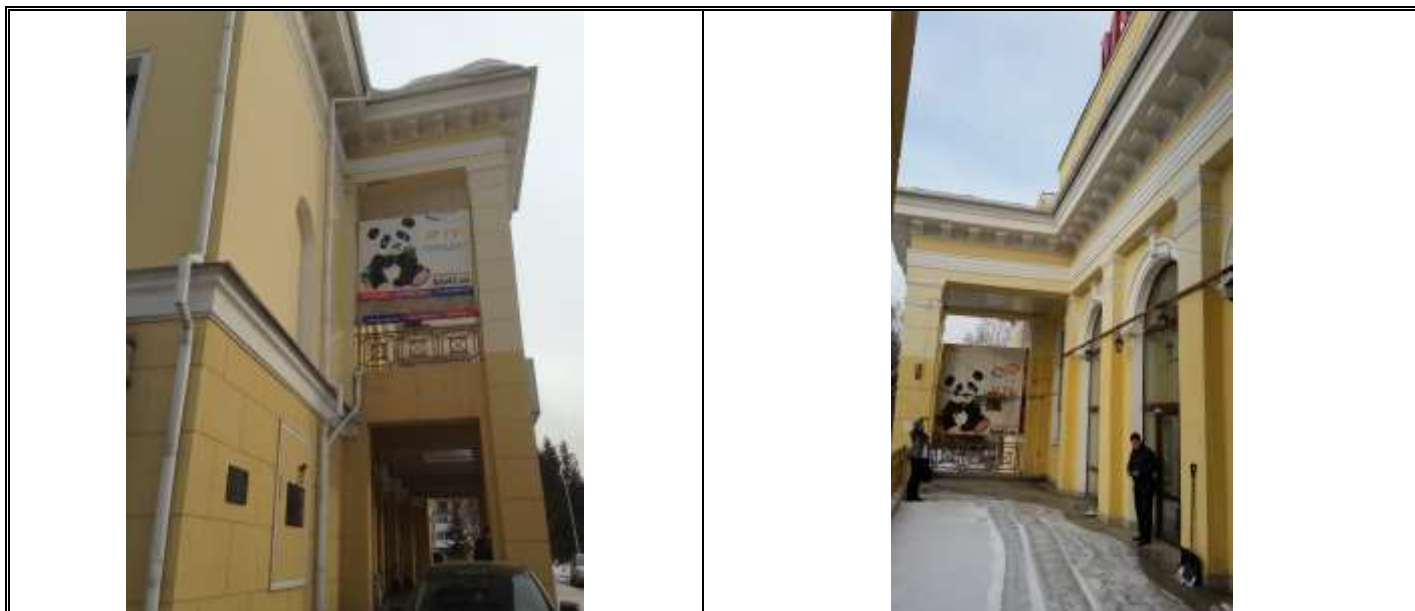
Согласно действующему законодательству и разъяснениям Высшего арбитражного суда арендатор может передать свое право аренды третьему лицу: в порядке перенайма; внесением в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества; внесением в качестве паевого взноса в производственный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

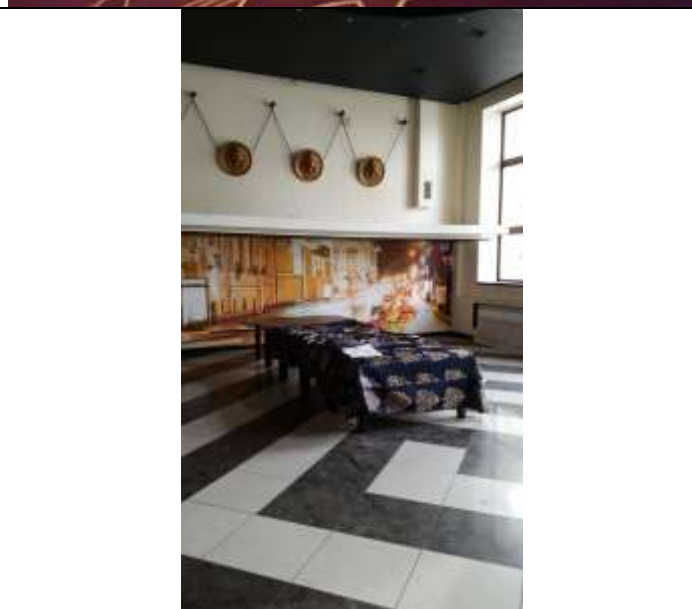
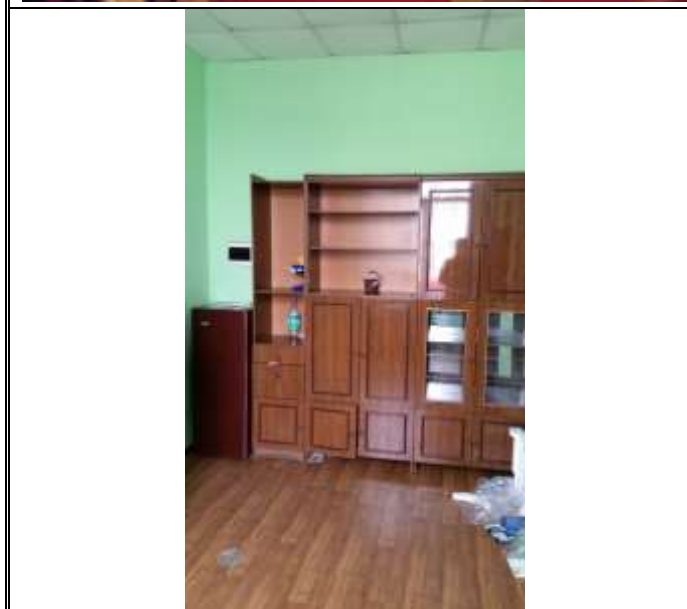
## 2.3. Фотографии объекта оценки



<sup>4</sup> <http://www.zemly.ru/>



Общий вид



Состояние отделки

#### 2.4. Характеристика месторасположения объектов оценки

**Кемеровская область (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 км<sup>2</sup>; по этому показателю область занимает 34—е место в стране.



Население области составляет 2 734 075 чел. (2014), плотность населения — 28,56 чел./км<sup>2</sup> (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 — 553 076 чел. (2016). 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 (2016), 12-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./км<sup>2</sup>

территориальное деление

Административно-территориальное

3 — Яйский, 4 — Ижморский, 5 — Чебулинский, 8 — Тисульский, 9 — Топкинский, 12 — Кузнецкий, 14 — Гурьевский, 15 — Прокопьевский, 18 —

(красным):

Административно-Основная статья:

деление Кемеровской области

Муниципальные районы:

1 — Юргинский, 2 — Яшкинский, Мариинский, 6 — Тяжинский, 7 — Крапивинский, 10 — Кемеровский, Промышленновский, 13 — Ленинск-Беловский, 16 — Новокузнецкий, 17 — Таштагольский

Центры городских округов

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
Беловекий	Белово	3180	28 508	9,2
Гурьевекий	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
Тяжи НС кий	Тяжи НС 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

**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



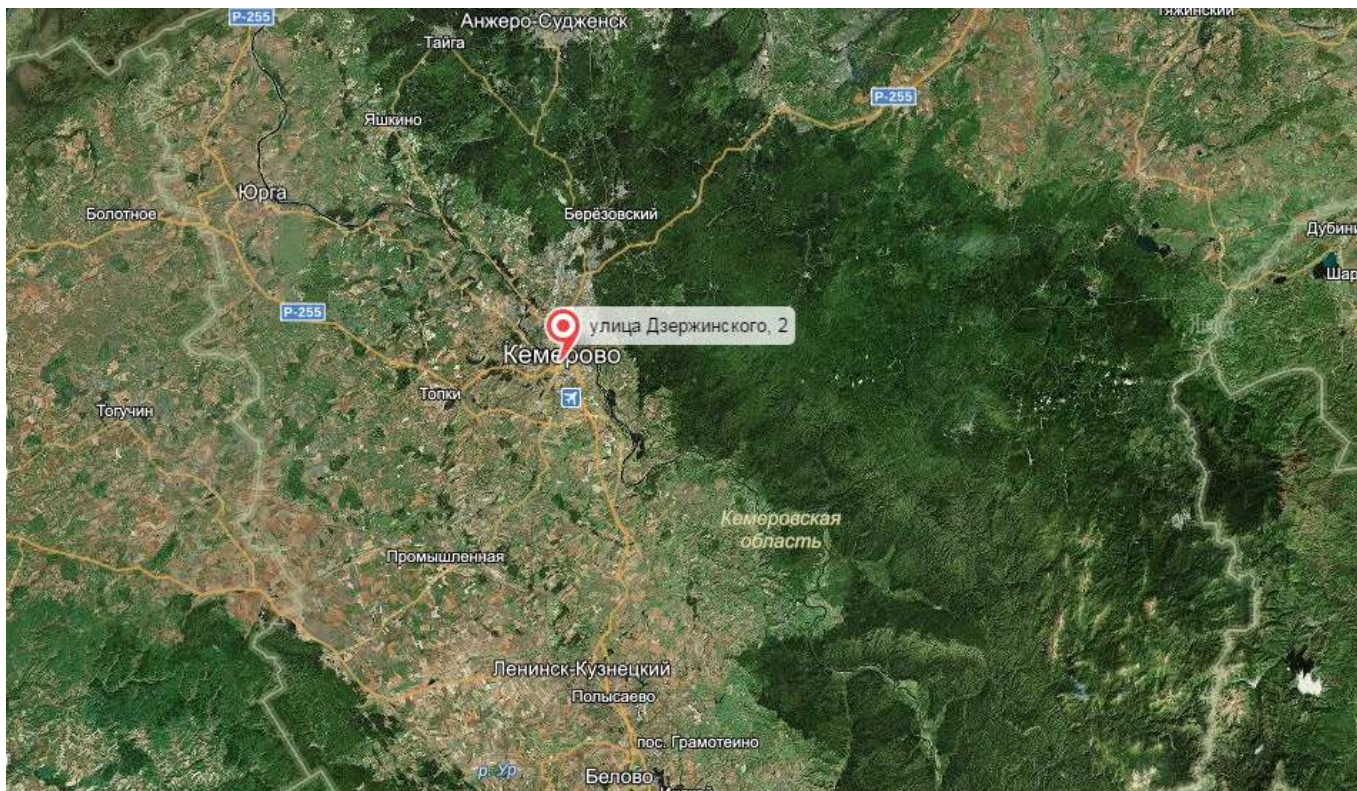


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Кемеровской области

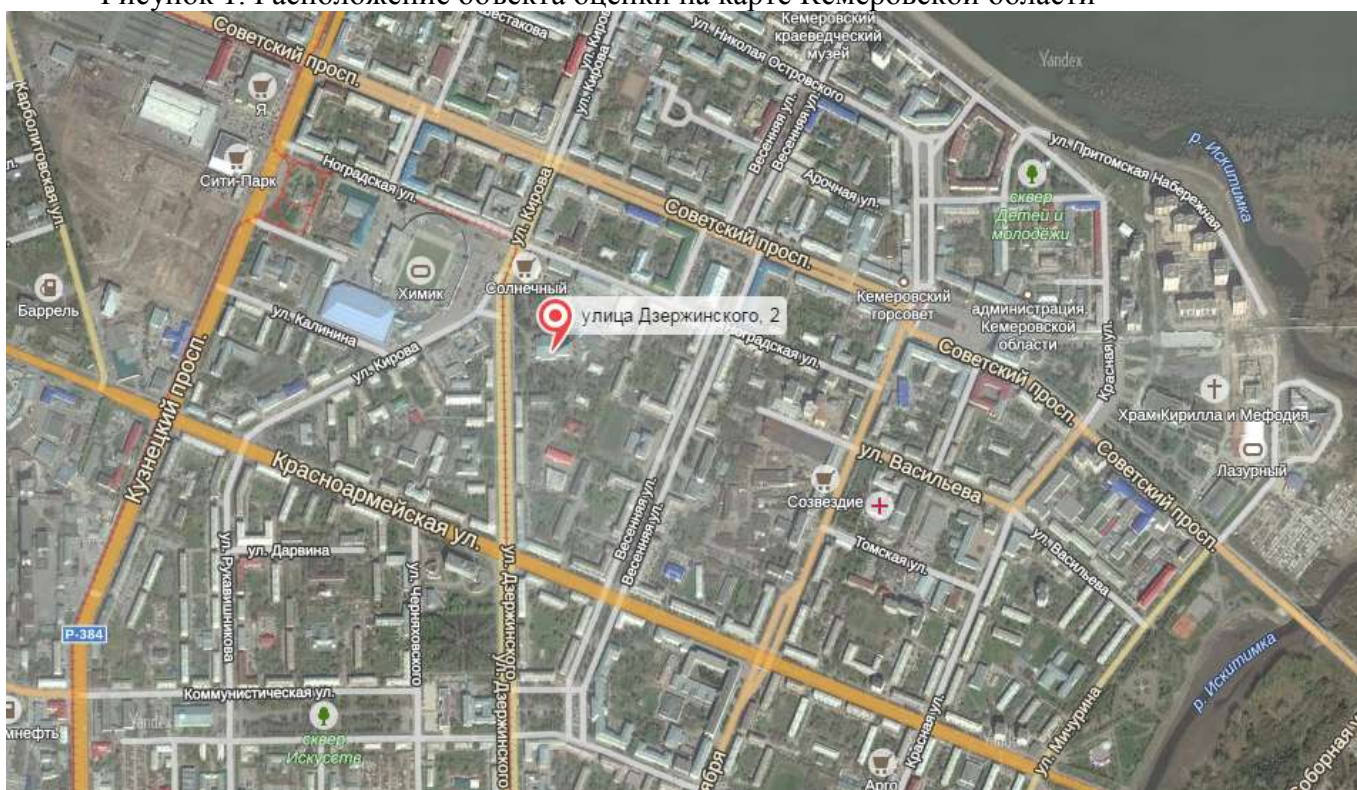


Рисунок 2. Локальное расположение объекта оценки



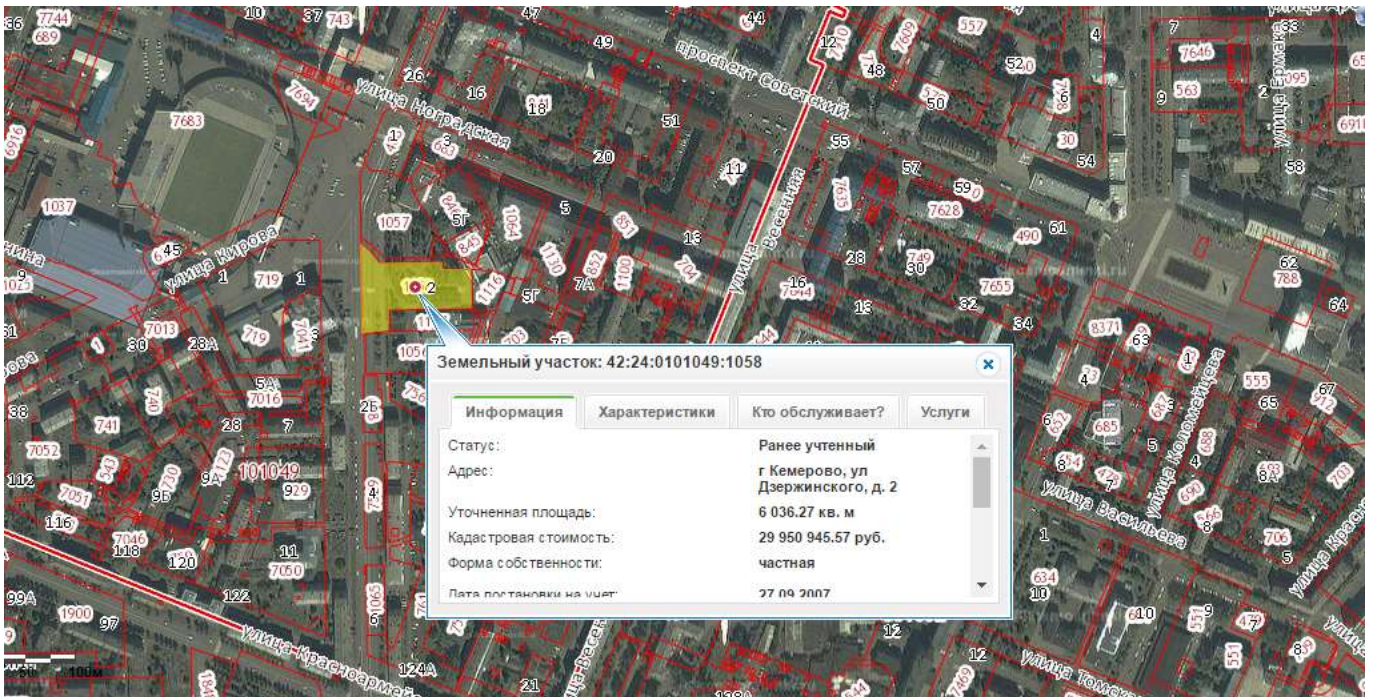


Рисунок 3. Локальное расположение оцениваемого земельного участка<sup>5</sup>

## 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.

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 совершении сделки.

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

Таблица 3. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации<sup>6</sup>

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

<sup>5</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

<sup>6</sup> 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>

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.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

#### 1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007, 2014, 2015, 2016 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах. По сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).  
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016 ноябрь	2016 май	2015	2014
<b>Кварталы</b>					
<b>1 1-комнатные квартиры</b>					
	Москва	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2
	Санкт-Петербург	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8
	Екатеринбург	3...4	3...4,5		
<b>2 2-комнатные квартиры</b>					
	Москва	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5
	Санкт-Петербург	4...7	5...7		1,8...5
	Екатеринбург	4...6	4,5...7		3...6
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>					
	Москва	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9
	Санкт-Петербург	4...8	5...10	3...9	3...8
	Екатеринбург	4...6	5...8		
<b>Земельные участки</b>					
<b>1 Под дачное строительство</b>					
	Московская область	4...6	4...9		3...7
	Тульская область		5...11		5...9
<b>2 Под офисные и торговые цели</b>					
	Москва	2...4	2...5		1...3
	Московская область (торговые цели)	6...8	6...9		4...8
<b>3 Под производственно-складские цели</b>					
	Москва	4...6	4...8		2...5
	Московская область	7...10	8...12		6...10
<b>Помещения (здания)</b>					
<b>1 Производственные</b>					
	Иркутск		5...9		3...9,9
	Киров		4,5...5,5		6,1...10,8
	Москва	6...9	6...12	6...10	5...11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	5...10	6...12
	Санкт-Петербург	5...8	6...10		0,9...4,4
<b>2 Торговые</b>					
	Иркутск	4...6	4...8	2...3	0,7...1,7
	Киров	4...5	4...7		2...4
	Москва	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	5...9	2...8	1...6
<b>3 Офисные</b>					
	Москва	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	5...8	7...10		
<b>4 Гостиницы</b>					
	Москва	7...8	7...9		9...14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...11	9...12		8...16

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.

### 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 Обзор общеэкономической ситуации<sup>7</sup>

**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи, и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно

<sup>7</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>



очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

**Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)\***

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-сент.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>		35750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>4)</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

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

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Май, июнь в – % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>6)</sup> Оценка.

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
<b>Производство – всего, % г/г</b>	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежедневная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

<b>ТЭК, % г/г</b>	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электроэнергия	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения.

По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Наблюдаемое снижение объемов производства дизельного топлива (-1,4 % г/г за январь- сентябрь) обусловлено сокращением экспортных поставок, в то время как производство бензина автомобильного растет (1,6 % г/г за январь-сентябрь 2016 г.).

<b>Производство кокса и нефтепродуктов, % г/г</b>	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-1,7	-3,4
Дизельное топливо	0,8	-1,4
Бензин автомобильный	2,9	1,6
Мазут топочный	-19,1	-22,7
Кокс металлургический	-0,8	1,1

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с

возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г.

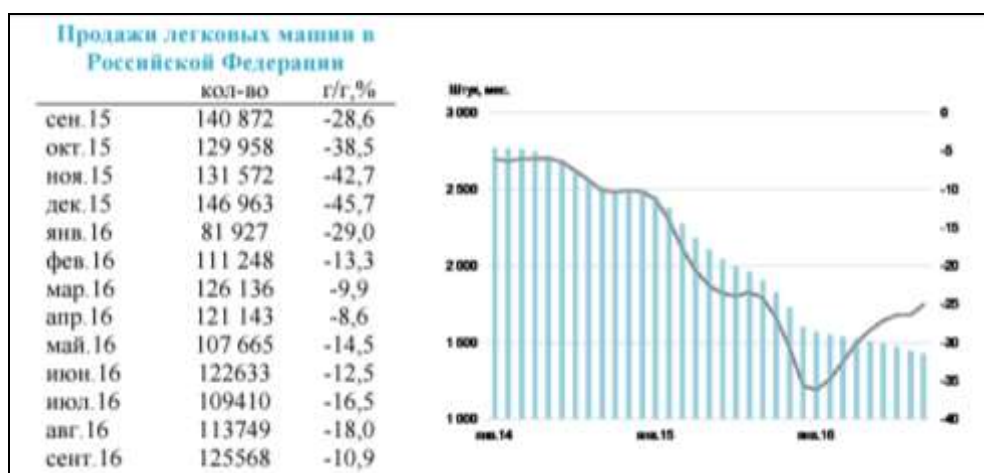
Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента.

Металлургическое пр-во и производство готовых метал. изделий, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-6,0	-3,2
Чугун	-9,9	-0,9
Конструкции из стали	3,7	1,4
Прокат чёрных металлов	0,3	-1,5
Трубы стальные	-12,8	-12,7

Производство транспортных средств и оборудования в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г.

Производство трансп. средств и оборудования, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,0	-4,5
Автомобили легковые	-3,6	-11,8
Автомобили грузовые	14,9	7,5
Вагоны грузовые	38,3	18,3
Производство машин и оборудования, % г/г		
Всего	4,6	3,7
Станки металлорежущие	14,5	16,6

Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.



Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Химическое производство остается главным локомотивом роста среди обрабатывающих производств – по итогам сентября прирост составил 2,0 % г/г, по итогам девяти месяцев – 4,6 % г/г.

Производство химических продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Химическое производство, всего:	2,0	4,6
Удобрения	6,1	1,4
Пластмассы	24,0	5,2
Аммиак безводный	12,9	7,4
Синтетические каучуки	25,0	4,0

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, в том числе характеризующих ситуацию в производстве строительных материалов, в сентябре снизилось на 2,9 % г/г, за девять месяцев падения составило 7,9 % г/г. Сезонно очищенный показатель также говорит о тенденции спада, которая устойчиво наблюдается с начала 2015 года.

Прирост обработки древесины и производства изделий из дерева за III квартал 2016 г. составил 2,9 % г/г. Данный показатель укладывается в общую картину прогнозируемого прироста на 1,5-2,1 % за 2016 год против падения на 3,4 % в 2015 году.

Прирост текстильного и швейного производства в январе – сентябре 2016 г. составил 4,0% г/г. Производство тканей (20,7 %) растет за счет резкого роста материалов нетканых (кроме ватинов). Отрицательная динамика производства трикотажа (-4,9 % г/г в сентябре) вызывает опасение за невосполнимость прежнего уровня производства.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год							
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июль	авг.	сент.	III кв.	янв.-сент.	
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4	
Реальные располагаемые доходы	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3	

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %).

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонном росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)*

*Федеральная служба государственной статистики (Росстат).*

*ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)*

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>



**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 факторы<sup>8</sup>**

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.

<sup>8</sup> «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](http://sci-article.ru/stat.php?i=issledovanie_vnutrennih_i_vneshnih_faktorov_vliyayuschih_na_finansovuyu_ustoychivost)

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 оцениваемого объекта, а также тот факт, что вся недвижимость в районе их расположения имеет сопоставимую экологическую ситуацию, данный факт не 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, 3 квартал 2016 г. по данным Компании «RID Analytics»: основные тенденции рынка**

- В 3 квартале 2016 года выборка для анализа вторичного рынка продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово состояла из 651 объекта суммарной площадью 345,6 тыс. кв. м., на общую сумму 7,6 млрд. руб.

- Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке составила: для офисных помещений – **42 060** руб., для торговых – **64 814** руб., для производственно-складских – **9 876** руб.

- По сравнению с предыдущим периодом, средние цены снизились по торговым и производственно-складским помещениям на 1,9% и 0,5% соответственно, по офисным объектам – на 0,3%.

- Прирост цен при постоянной структуре на вторичном рынке составил: -1,3% по офисным помещениям, 0,03% по производственно-складским и -7,0% по торговым помещениям.

- Прирост цен по не снятым с продажи объектам составил: -0,9% по офисным помещениям, -1,5% по производственно-складским помещениям и -0,9% по торговым помещениям.

- В 3 квартале 2016 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 461 объекта суммарной площадью 104,5 тыс. кв. м., на общую сумму 43,6 млн. руб. в месяц.

- Средние арендные ставки составили: для офисных помещений – **527** руб., для торговых – **783** руб., для производственно-складских – **163** руб.

- По сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки снизились по производственно-складским и офисным помещениям на 3,3% и 0,8% соответственно, по торговым объектам – на 0,5%.

- Изменение ставок при постоянной структуре на рынке аренды составило: 6,7% по офисным помещениям, 2,5% по производственно-складским и -4,8% по торговым.

- Изменение ставок по не снятым с рынка аренды объектам составило: -0,1% по офисным, -0,2% по производственно-складским и -2,9% по торговым помещениям.

- Коэффициент сменяемости в 3 квартале 2016 г. на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 24%, по производственно-складским – 16%, по торговым – 20%. На рынке аренды: по офисным помещениям – 16%, по производственно-складским – 28%, по торговым – 27%.

- Срок экспозиции в 3 квартале 2016 г. на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 13,7 месяцев, по производственно-складским и торговым – 16,2 и 14,6 месяцев соответственно.
- Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 11,6 месяцев, по производственно-складским и торговым – 7,9 и 10,8 месяцев соответственно.
- Валовой рентный мультипликатор в 3 квартале 2016 года составил: по торговым и офисным помещениям – 6,9 и 6,7 лет соответственно, по производственно-складским – 5,1 лет.
- Средняя цена продажи 1 кв. м. земли под строительство коммерческой недвижимости в 3 квартале 2016 г. составила 1 034 рублей за 1 кв. м.

## **Введение**

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

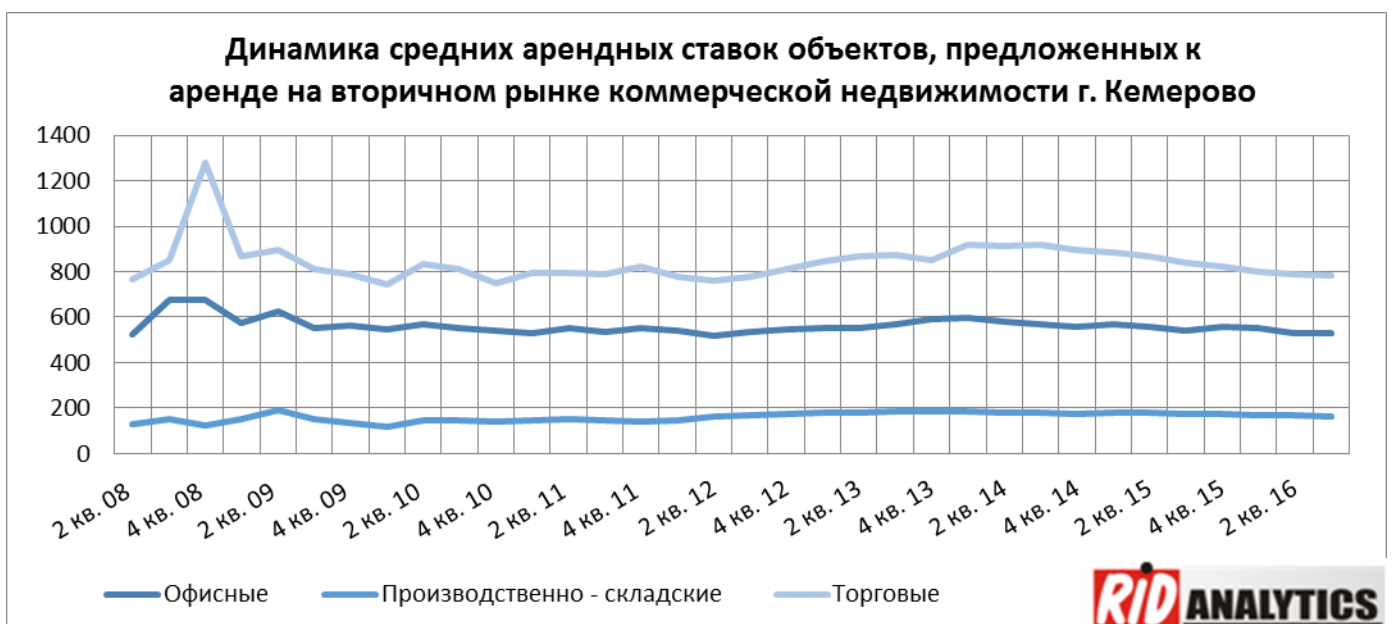
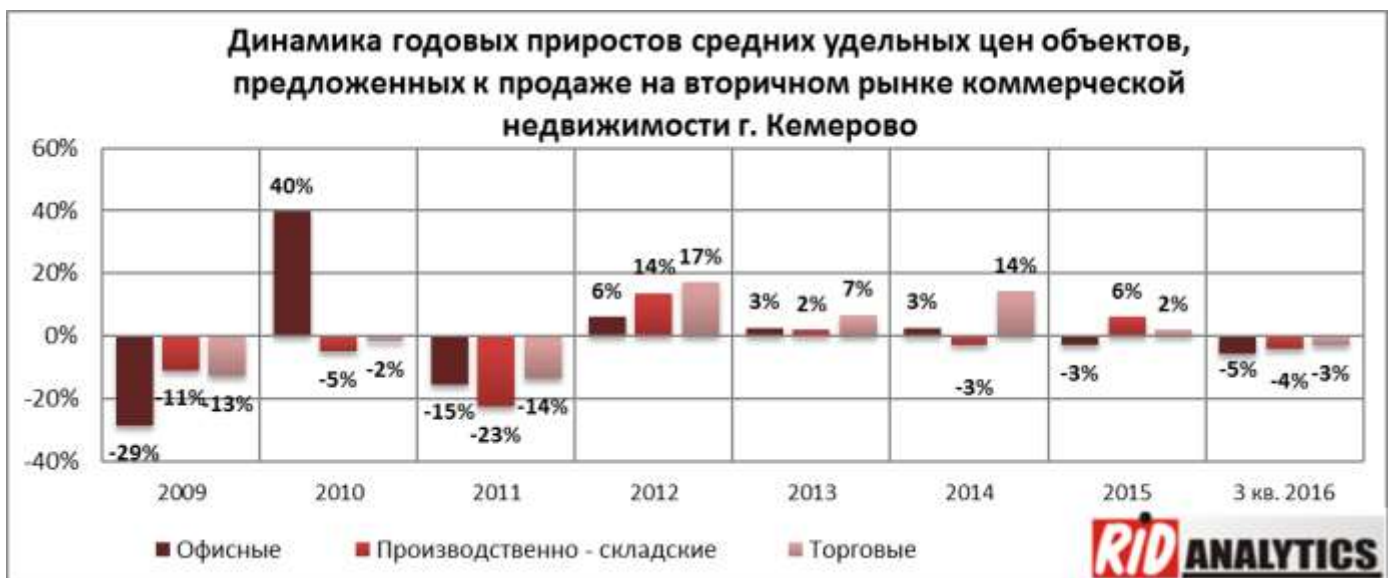
С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

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. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок. Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости наблюдался стабильный рост средних цен и ставок в большинстве городов Сибири.

С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.

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





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

В 3 квартале 2016 года выборка для анализа вторичного рынка продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово состояла из 651 объекта суммарной площадью 345,6 тыс. кв. м., на общую сумму 7,6 млрд. руб.

Таблица 4. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	152	23%	50,1	330	2 122
Производственно-складские	175	27%	250,4	1 431	2 495
Торговые	324	50%	45,2	139	3 000
По всем типам	651	100%	345,6	531	7 617

Таблица 5. Динамика структуры по типу объектов, предложены к продаже на вторичном рынке, в процентах от общего числа объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	22%	30%	48%
4 квартал 2009 г.	21%	25%	54%
4 квартал 2010 г.	20%	24%	56%
4 квартал 2011 г.	22%	34%	44%
4 квартал 2012 г.	17%	33%	50%
4 квартал 2013 г.	14%	37%	49%
4 квартал 2014 г.	20%	30%	50%
4 квартал 2015 г.	23%	29%	48%
1 квартал 2016 г.	24%	29%	47%
2 квартал 2016 г.	22%	24%	54%
3 квартал 2016 г.	23%	27%	50%

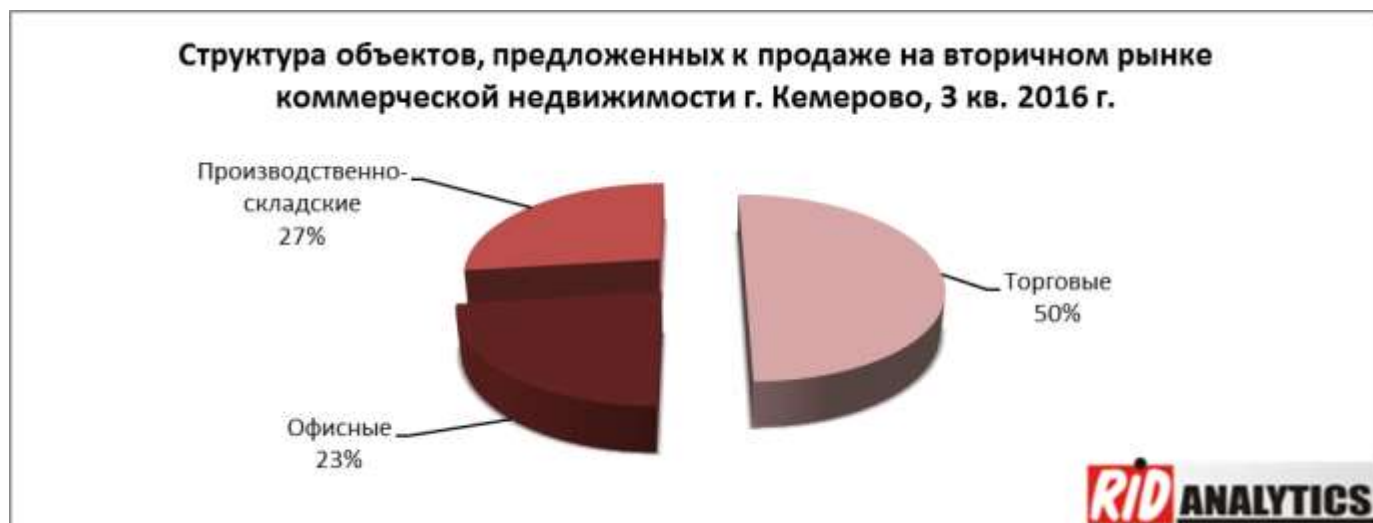


Таблица 6. Динамика средней площади объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, кв. м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2008 г.	416	1 694	327	756
4 квартал 2009 г.	563	1 719	334	727
4 квартал 2010 г.	320	1 493	319	605
4 квартал 2011 г.	565	1 698	378	865
4 квартал 2012 г.	320	1 563	245	690
4 квартал 2013 г.	291	1 750	234	797
4 квартал 2014 г.	345	1 886	328	804
4 квартал 2015 г.	354	1 703	222	686
1 квартал 2016 г.	350	1 679	212	665
2 квартал 2016 г.	411	1 396	212	539
3 квартал 2016 г.	330	1 431	139	531

Таблица 7. Динамика объема предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному кварталу)

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млрд. руб.	Прирост суммарной стоимости
<b>Офисные</b>						
4 квартал 2008 г.	76	-	32	-	1,6	-
4 квартал 2009 г.	171	125%	96	205%	3,7	131%
4 квартал 2010 г.	178	4,1%	56	-42%	2,7	-27%
4 квартал 2011 г.	316	78%	178,6	219%	7,8	189%
4 квартал 2012 г.	165	-48%	52,8	-70%	2,3	-71%
4 квартал 2013 г.	171	3,6%	49,8	-5,7%	2,3	0%
4 квартал 2014 г.	245	43%	84,5	70%	4,0	74%
4 квартал 2015 г.	300	22%	106,1	26%	4,9	23%
1 квартал 2016 г.	308	2,7%	107,7	1,5%	5,0	0,9%
2 квартал 2016 г.	171	-44%	70,3	-35%	3,0	-40%
3 квартал 2016 г.	152	-11%	50,1	-29%	2,1	-29%
<b>Производственно-складские</b>						
4 квартал 2008 г.	104	-	176	-	2,8	-
4 квартал 2009 г.	199	91%	342	94%	4,1	46%
4 квартал 2010 г.	221	11%	330	-3,5%	3,7	-10%
4 квартал 2011 г.	474	114%	804,6	144%	8,0	116%
4 квартал 2012 г.	326	-31%	509,6	-37%	5,2	-35%
4 квартал 2013 г.	435	33%	761,4	49%	7,9	52%

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млрд. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2014 г.	378	-13%	712,9	-6,4%	7,3	-7,6%
4 квартал 2015 г.	382	1,1%	650,5	-8,8%	6,8	-6,8%
1 квартал 2016 г.	363	-5,0%	609,3	-6,3%	6,2	-8,6%
2 квартал 2016 г.	187	-48%	261,1	-57%	2,7	-57%
3 квартал 2016 г.	175	-6,4%	250,4	-4,1%	2,5	-5,9%
<b>Торговые</b>						
4 квартал 2008 г.	167	-	55	-	3,9	-
4 квартал 2009 г.	432	159%	144	164%	8,3	113%
4 квартал 2010 г.	507	17%	162	12%	8,6	3,6%
4 квартал 2011 г.	616	21%	233,0	44%	11,4	33%
4 квартал 2012 г.	503	-18%	123,4	-47%	6,8	-40%
4 квартал 2013 г.	583	16%	136,5	11%	8,0	18%
4 квартал 2014 г.	624	7,0%	204,5	50%	13,5	69%
4 квартал 2015 г.	623	-0,2%	138,0	-33%	9,6	-29%
1 квартал 2016 г.	598	-4,0%	126,5	-8,3%	9,2	-3,9%
2 квартал 2016 г.	423	-29%	89,8	-29%	6,3	-32%
3 квартал 2016 г.	324	-23%	45,2	-50%	3,0	-52%
<b>По всем типам</b>						
4 квартал 2008 г.	347	-	262	-	8,2	-
4 квартал 2009 г.	802	131%	583	122%	16,1	96%
4 квартал 2010 г.	906	13%	548	-6,0%	15,0	-6,8%
4 квартал 2011 г.	1406	55%	1 216,2	122%	27,2	81%
4 квартал 2012 г.	994	-29%	685,8	-44%	14,3	-47%
4 квартал 2013 г.	1 189	20%	947,7	38%	18,2	27%
4 квартал 2014 г.	1 247	4,9%	1 002,0	5,7%	24,8	36%
4 квартал 2015 г.	1 305	4,7%	894,6	-11%	21,3	-14%
1 квартал 2016 г.	1 269	-2,8%	843,6	-5,7%	20,4	-4,3%
2 квартал 2016 г.	781*	-38%	421,1	-50%	11,9	-42%
3 квартал 2016 г.	651	-17%	345,6	-18%	7,6	-36%

\*резкое снижение выборки связано с особенностью наполняемости сайта kem.brekom.ru

### 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 8. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	2 750	201 754	42 344	27 294
Производственно-складские	1 312	55 357	9 967	11 276
Торговые	11 750	307 692	66 398	39 857

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 9. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Максимальная цена, руб./кв.м.
Офисные	148	23%	50,0	2 101,4	113 636



Производственно-складские	172	27%	249,8	2 467,2	41 667
Торговые	318	50%	44,7	2 898,6	183 333
По всем типам	638	100%	344,5	7 467,1	183 333

Таблица 10. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Средняя цена, руб./кв.м.	Мода средней цены, руб.	Медиана средней цены, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	<b>42 060</b>	50 000	47 743	3 481	8,3%
Производственно-складские	<b>9 876</b>	6 000	10 646	1 574	16%
Торговые	<b>64 814</b>	75 000	73 333	3 868	6,0%

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.

В 3 квартале 2016 г. средние цены 1 кв. м. составили: для офисных помещений – **42 060** руб., для торговых – **64 814** руб., для производственно-складских – **9 876** руб.

Таблица 11. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	48 456	13 137	61 668
4 квартал 2009 г.	34 641	11 705	53 819
4 квартал 2010 г.	48 428	11 122	52 943
4 квартал 2011 г.	40 943	8 610	45 725
4 квартал 2012 г.	43 500	9 792	53 572
4 квартал 2013 г.	44 652	9 997	57 208
4 квартал 2014 г.	45 865	9 712	65 357
1 квартал 2015 г.	46 548	10 027	67 033
2 квартал 2015 г.	46 367	10 041	68 321
3 квартал 2015 г.	46 067	10 329	66 848
4 квартал 2015 г.	44 497	10 304	66 727
1 квартал 2016 г.	43 049	10 040	67 964
2 квартал 2016 г.	42 199	9 927	66 096
3 квартал 2016 г.	42 060	9 876	64 814

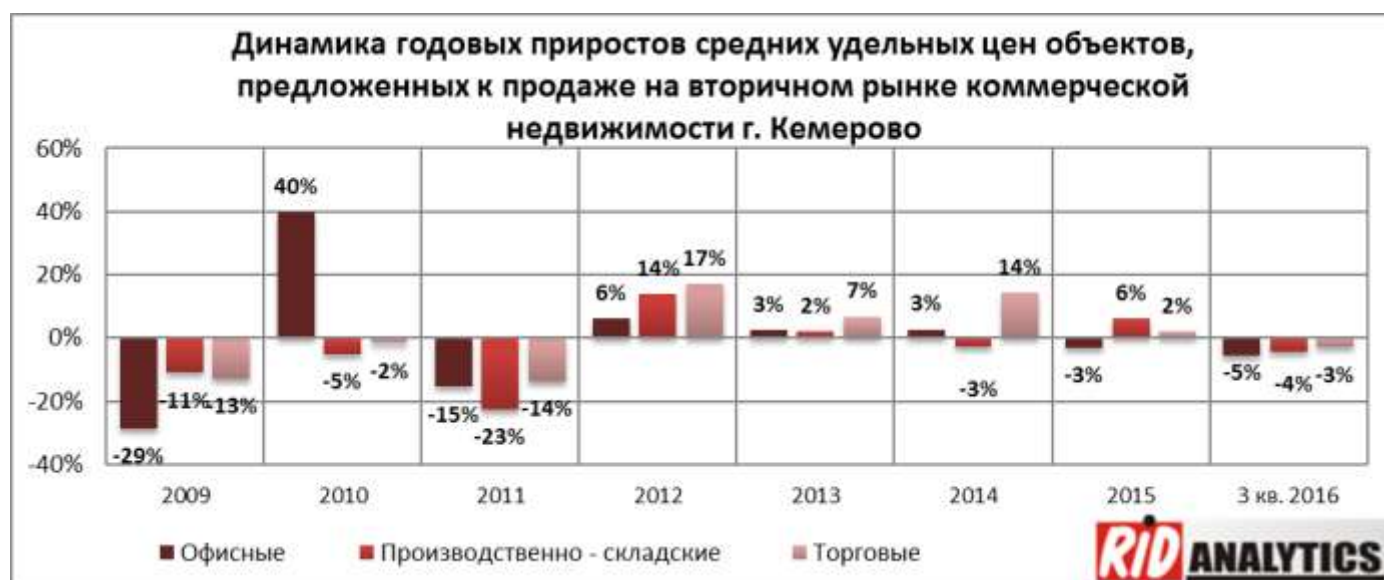




Таблица 12. Динамика приростов средних удельных цен продажи по разным типам объектов, в процентах к предыдущему указанному в таблице периоду

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	-	-	-
4 квартал 2009 г.	-29%	-11%	-13%
4 квартал 2010 г.	40%	-5,0%	-1,6%
4 квартал 2011 г.	-15%	-23%	-14%
4 квартал 2012 г.	6,2%	14%	17%
4 квартал 2013 г.	2,6%	2,1%	6,8%
4 квартал 2014 г.	2,7%	-2,9%	14%
1 квартал 2015 г.	1,5%	3,2%	2,6%
2 квартал 2015 г.	-0,4%	0,1%	1,9%
3 квартал 2015 г.	-0,6%	2,9%	-2,2%
4 квартал 2015 г.	-3,4%	-0,2%	-0,2%
1 квартал 2016 г.	-3,3%	-2,6%	1,9%
2 квартал 2016 г.	-2,0%	-1,1%	-2,7%
3 квартал 2016 г.	-0,3%	-0,5%	-1,9%

По сравнению с предыдущим периодом, средние цены снизились по торговым и производственно-складским помещениям на 1,9% и 0,5% соответственно, по офисным объектам – на 0,3%.



## Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Кемерово

### Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости

В 3 квартале 2016 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости, предлагаемой в аренду, состояла из 461 объекта суммарной площадью 104,5 тыс. кв. м., на общую сумму 43,6 млн. руб. в месяц.

Таблица 13. Состав базы данных по аренде до нормирования выборки, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная ставка, млн. руб. в месяц
Офисные	171	37%	23,7	139	12,6
Производственно-складские	116	25%	53,5	461	9,5
Торговые	174	38%	27,3	157	21,6
По всем типам	461	100%	104,5	227	43,6

Таблица 14. Динамика состава базы данных по аренде, в процентах от общего числа объектов

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%
4 квартал 2014 г.	30%	27%	43%
4 квартал 2015 г.	33%	30%	37%
1 квартал 2016 г.	34%	30%	36%
2 квартал 2016 г.	33%	22%	45%
3 квартал 2016 г.	37%	25%	38%

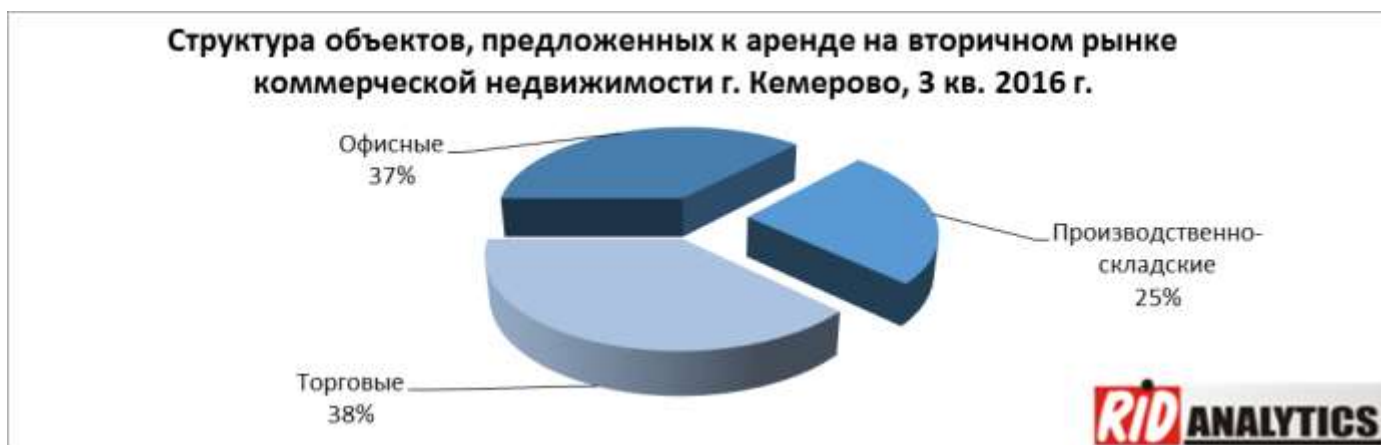


Таблица 15. Динамика средней площади объектов, предложенных к аренде, кв. м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2008 г.	169	832	183	341
4 квартал 2009 г.	240	840	255	402
4 квартал 2010 г.	247	838	329	443
4 квартал 2011 г.	285	829	342	470
4 квартал 2012 г.	174	697	174	279
4 квартал 2013 г.	132	726	160	309
4 квартал 2014 г.	206	613	180	304
4 квартал 2015 г.	168	534	202	291
1 квартал 2016 г.	153	526	223	289
2 квартал 2016 г.	168	574	234	286
3 квартал 2016 г.	139	461	157	227

Таблица 16. Динамика объема предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному в таблице периоду)

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная ставка, млн. руб.	Прирост суммарной ставки
<b>Офисные</b>						
4 квартал 2008 г.	59	-	10	-	6,9	-
4 квартал 2009 г.	189	220%	45,4	354%	26	277%
4 квартал 2010 г.	302	60%	74,6	64%	40,5	56%
4 квартал 2011 г.	357	18%	101,6	36%	58,6	45%
4 квартал 2012 г.	174	-51%	30,2	-70%	16,7	-72%
4 квартал 2013 г.	294	69%	38,9	29%	23,0	38%
4 квартал 2014 г.	470	60%	96,7	149%	54,3	136%
4 квартал 2015 г.	475	1,1%	79,7	-18%	44,7	-18%
1 квартал 2016 г.	448	-5,7%	68,4	-14%	37,8	-15%
2 квартал 2016 г.	239	-47%	40,3	-41%	21,6	-43%

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Прирост суммарного метража	Суммарная ставка, млн. руб.	Прирост суммарной ставки
3 квартал 2016 г.	171	-28%	23,7	-41%	12,6	-42%
<b>Производственно-складские</b>						
4 квартал 2008 г.	43	-	35,8	-	5,2	-
4 квартал 2009 г.	219	409%	183,9	414%	27,4	427%
4 квартал 2010 г.	332	52%	278,2	51%	44,2	61%
4 квартал 2011 г.	438	32%	363,1	31%	61,7	40%
4 квартал 2012 г.	137	-69%	95,5	-74%	17,3	-72%
4 квартал 2013 г.	324	136%	235,3	146%	45,2	161%
4 квартал 2014 г.	423	31%	259,3	10%	46,7	3,3%
4 квартал 2015 г.	433	2,4%	231,3	-11%	41,2	-12%
1 квартал 2016 г.	387	-11%	203,7	-12%	35,4	-14%
2 квартал 2016 г.	158	-59%	90,8	-55%	16,8	-53%
3 квартал 2016 г.	116	-27%	53,5	-41%	9,5	-43%
<b>Торговые</b>						
4 квартал 2008 г.	69	-	12,6	-	16,5	-
4 квартал 2009 г.	444	543%	113,3	799%	93	464%
4 квартал 2010 г.	629	42%	206,9	83%	159,2	71%
4 квартал 2011 г.	715	14%	244,4	18%	206,3	30%
4 квартал 2012 г.	368	-49%	64,0	-74%	53,9	-74%
4 квартал 2013 г.	557	51%	89,0	39%	78,0	45%
4 квартал 2014 г.	678	22%	122,4	38%	112,2	44%
4 квартал 2015 г.	528	-22%	106,5	-13%	90,7	-19%
1 квартал 2016 г.	466	-12%	103,8	-2,6%	85,1	-6,2%
2 квартал 2016 г.	331	-29%	77,5	-25%	61,9	-27%
3 квартал 2016 г.	174	-47%	27,3	-65%	21,6	-65%
<b>По всем типам</b>						
4 квартал 2008 г.	171	-	58,4	-	28,6	-
4 квартал 2009 г.	852	398%	342,5	486%	146,4	412%
4 квартал 2010 г.	1 263	48%	559,7	63%	243,9	67%
4 квартал 2011 г.	1 510	20%	709,1	27%	326,6	34%
4 квартал 2012 г.	679	-55%	189,7	-73%	88,0	-73%
4 квартал 2013 г.	1 175	73%	363,2	91%	146,2	66%
4 квартал 2014 г.	1 571	34%	478,3	32%	213,2	46%
4 квартал 2015 г.	1 436	-8,6%	417,6	-13%	176,7	-17%
1 квартал 2016 г.	1 301	-9,4%	375,8	-10%	158,4	-10%
2 квартал 2016 г.	728*	-44%	208,6	-45%	100,3	-37%
3 квартал 2016 г.	463	-36%	105,8	-49%	43,8	-56%

\*резкое снижение выборки связано с особенностью наполняемости сайта [ket.brekot.ru](http://ket.brekot.ru)

### 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 17. Статистические показатели базы данных по аренде ДО НОРМИРОВАНИЯ выборки, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Минимальная ставка, руб./кв.м.	Максимальная ставка, руб./кв.м.	Средняя ставка, руб./кв.м. в месяц	Стандартное отклонение ставки 1 кв. м., руб.
Офисные	140	2 000	530	223
Производственно-складские	30	501	178	95
Торговые	200	3 000	790	429

Ставки на рынке аренды характеризуются большим разбросом, чем цены продажи. Исходя из этого, из базы были удалены объекты, ставка 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 18. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ выборки, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная ставка, млн. руб.	Максимальная ставка, руб./кв.м.
Офисные	169	37%	23,7	12,5	1 000
Производственно-складские	112	25%	51,2	8,3	400
Торговые	172	38%	27,2	21,3	2 000
По всем типам	453	100%	102,0	42,1	2 000

Таблица 19. Статистические показатели базы данных по аренде ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Тип объекта / Показатель	Средняя ставка, руб./кв.м.	Мода арендной ставки, руб.	Медиана арендной ставки, руб.	Ошибка среднего, руб.	Ошибка среднего
Офисные	<b>527</b>	500	550	28	5,3%
Производственно-складские	<b>163</b>	200	155	14	8,9%
Торговые	<b>783</b>	1 000	760	56	7,1%

В 3 квартале 2016 г. средние арендные ставки 1 кв. м. составили: для офисных помещений – **527** руб., для торговых – **783** руб., для производственно-складских – **163** руб.

Таблица 20. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, руб./кв.м.

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	674	125	1 280
4 квартал 2009 г.	564	133	790
4 квартал 2010 г.	543	138	752
4 квартал 2011 г.	552	140	822
4 квартал 2012 г.	549	174	809
4 квартал 2013 г.	589	183	851
4 квартал 2014 г.	558	174	896
1 квартал 2015 г.	568	177	885
2 квартал 2015 г.	555	179	867
3 квартал 2015 г.	543	175	842
4 квартал 2015 г.	557	174	825
1 квартал 2016 г.	550	171	798
2 квартал 2016 г.	531	168	787
3 квартал 2016 г.	527	163	783

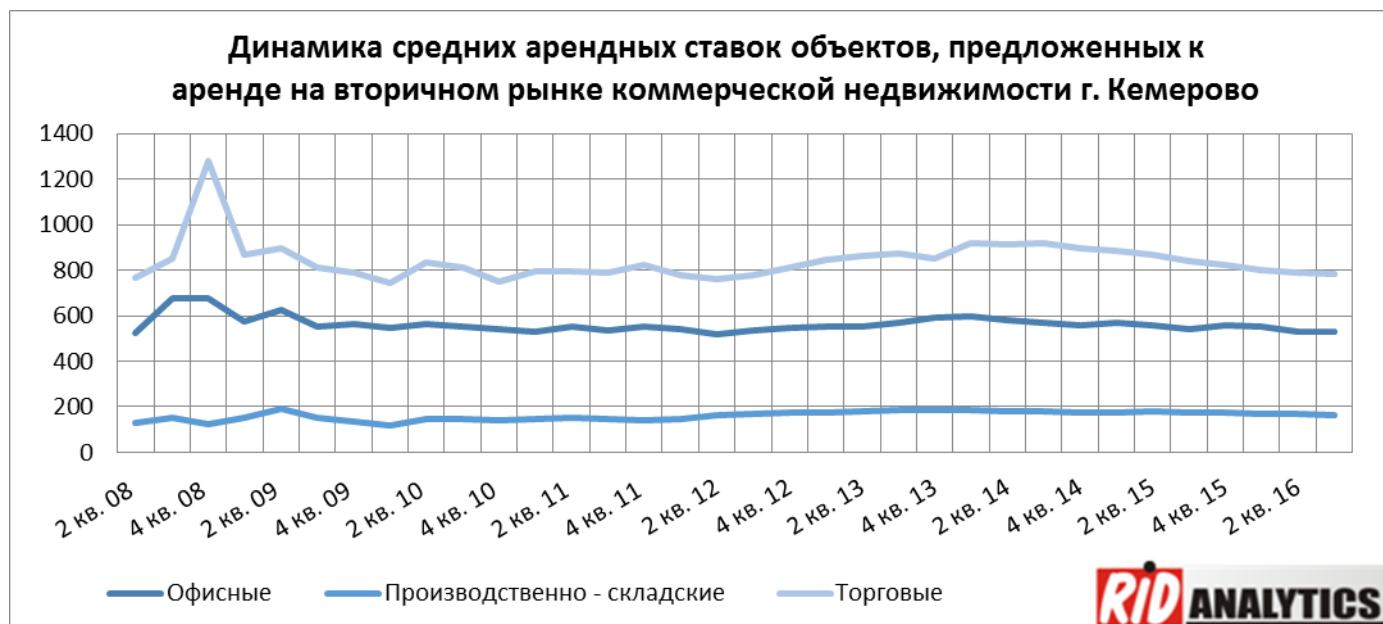


Таблица 21. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, в процентах к предыдущему периоду, указанному в таблице

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2008 г.	-	-	-
4 квартал 2009 г.	-16%	6,4%	-38%
4 квартал 2010 г.	-3,7%	3,8%	-4,8%
4 квартал 2011 г.	1,7%	1,4%	9,3%
4 квартал 2012 г.	-0,5%	24%	-1,6%
4 квартал 2013 г.	7,3%	5,2%	5,2%
4 квартал 2014 г.	-5,3%	-4,9%	5,3%
1 квартал 2015 г.	1,9%	1,4%	-1,2%
2 квартал 2015 г.	-2,3%	1,5%	-2,0%
3 квартал 2015 г.	-2,3%	-2,4%	-2,8%
4 квартал 2015 г.	2,7%	-0,7%	-2,0%
1 квартал 2016 г.	-1,4%	-1,6%	-3,3%
2 квартал 2016 г.	-3,4%	-1,5%	-1,4%
3 квартал 2016 г.	-0,8%	-3,3%	-0,5%

По сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки снизились по производственно-складским и офисным помещениям на 3,3% и 0,8% соответственно, по торговым объектам – на 0,5%.



## Анализ предложения на рынке земельных участков

### 5.1 Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе публикуются 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, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

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

Таблица 22. Динамика характеристики объема 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%
4 квартал 2014 г.	21	-8,7%	233 100	-35%	11 100	237,8	-33%
4 квартал 2015 г.	25	19%	182 987	-22%	7 319	197,0	-17%
1 квартал 2016 г.	56*	124%	422 289	131%	7 541	528,3	168%
2 квартал 2016 г.	62	11%	680 992	61%	10 984	728,9	38%
3 квартал 2016 г.	76	23%	942 766	38%	12 405	991,8	36%

\*увеличение выборки связано с добавлением новых источников - avito.ru, ngs42.ru, rosrealty.ru.

### 5.2 Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 23. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	56
Максимальная цена, руб./кв.м.	18 182
Средняя цена, руб./кв.м.	1 052
Стандартное отклонение цены за 1 кв. м., руб.	3 334



Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв. м. Из выборки были удалены объекты, цена 1 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 24. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2016 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	74
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	1 034
Мода удельной цены, руб.	1 000
Медиана удельной цены, руб.	997

Таблица 25. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

Период/Показатель	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи 1 кв. м., рублей	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2010 г.	21	38	4 404	<b>984</b>	40%
4 квартал 2011 г.	35	38	4 404	<b>814</b>	-17%
4 квартал 2012 г.	13	300	3 571	<b>1 067</b>	31%
4 квартал 2013 г.	23	182	4 040	<b>981</b>	-8,1%
4 квартал 2014 г.	21	149	7 412	<b>1 020</b>	4,0%
1 квартал 2015 г.	32	105	8 571	<b>1 055</b>	3,4%
2 квартал 2015 г.	30	105	8 571	<b>992</b>	-5,9%
3 квартал 2015 г.	30	105	6 000	<b>1 015</b>	2,3%
4 квартал 2015 г.	25	105	5 538	<b>1 077</b>	6,1%
1 квартал 2016 г.	53	70	10 455	<b>1 067</b>	-0,9%
2 квартал 2016 г.	60	56	10 000	<b>1 044</b>	-2,1%
3 квартал 2016 г.	74	56	10 455	<b>1 034</b>	-1,0%

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в 3 квартале 2016 г. составила 1 034 рублей за 1 кв. м.

Средняя цена по сравнению с предыдущим кварталом снизилась на 1,0%.

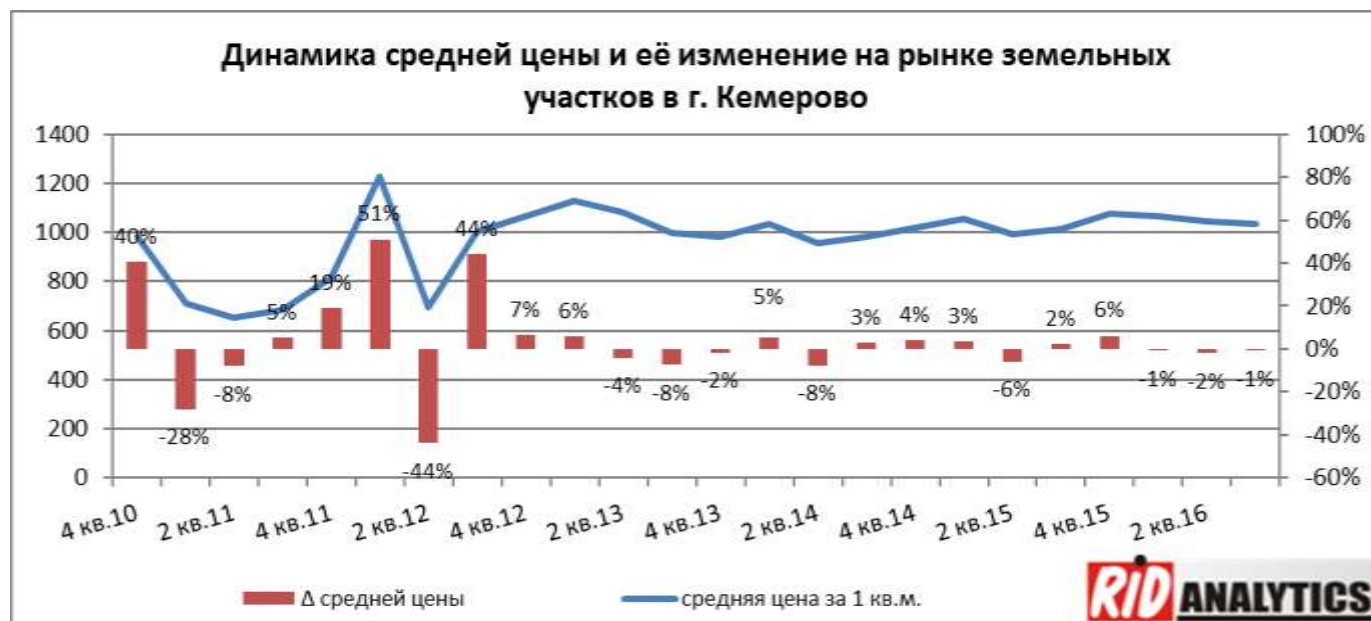


Таблица 26. Распределение и средние цены земельных участков по районам города, 3 квартал 2016 г.

Район/Показатель	Число земельных	Доля земельных	Средняя цена за 1 кв.	Разброс цен, от
------------------	-----------------	----------------	-----------------------	-----------------



	участков, штук	участков	м., руб.	минимальной цены
Заводский	34	46%	1 388	509%
Кировский	4	5%	272	100%
Ленинский	12	16%	1 316	483%
Рудничный	11	15%	323	118%
Центральный	8	11%	5 147	1889%
Пригород	5	7%	748	275%

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся

Таблица 27. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике, руб./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	-
4 квартал 2013 г.	1 474	533	-	-	-	-
4 квартал 2014 г.	621	-	-	-	-	-
1 квартал 2015 г.	848	500	-	1 870	-	-
2 квартал 2015 г.	721	-	-	1 917	-	-
3 квартал 2015 г.	1 003	314	1 716	1 111	-	-
4 квартал 2015 г.	1 036	-	-	-	-	-
1 квартал 2016 г.	1 444	-	1 377	481	-	-
2 квартал 2016 г.	1 133	478	1 320	166	5 403	315
3 квартал 2016 г.	1 388	272	1 316	323	5 147	748
<b>Прирост*</b>	<b>23%</b>	<b>-43%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>95%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>23%</b>

\* по отношению к предыдущему кварталу

Таблица 28. Распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади, 3 квартал 2016 г.

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	7	9%	2 672	681%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	32	43%	2 670	681%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	8	11%	2 393	610%
От 10 до 30 тыс. кв. м.	18	24%	1 491	380%
Более 30 тыс. кв. м.	9	12%	392	100%

Таблица 29. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

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	-
4 квартал 2013 г.	2 750	2 128	1 942	1 068	694
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	-
3 квартал 2015 г.	4 256	1 353	1 849	898	-
4 квартал 2015 г.	4 026	1 623	1 624	1 009	-
1 квартал 2016 г.	2 113	2 224	2 031	1 414	88
2 квартал 2016 г.	2 546	3 239	2 056	1 631	117
3 квартал 2016 г.	2 672	2 670	2 393	1 491	392
<b>Прирост*</b>	<b>4,9%</b>	<b>-18%</b>	<b>16%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>235%</b>

\* 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**

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
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, непромышленных 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 30. 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 31. Система факторов, влияющих на спрос и предложение

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
<b>1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ</b>		
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
<b>2. СОЦИАЛЬНЫЕ</b>		
Изменение численности населения		
рост		Увеличение
сокращение	Увеличение	Уменьшение
Изменение образовательного уровня:		
рост		Увеличение
понижение		Уменьшение
Изменение уровня преступности:		
рост		Уменьшение
понижение		Увеличение
<b>3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ</b>		
Реальная налоговая ставка:	Увеличение	Уменьшение
рост		
понижение		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	
<b>4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>		
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 фактических 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 32. 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	Ноябрь 2016	Кемерово, р-н Заводский, Космическая ул, 14к1	Собственность	Под коммерческую застройку	400,0	Водоснабжение Д=63мм – централизованное, Отопление Д=87мм – централизованное и от твердотопливного котла 10кВт. Электричество – 380вольт.	2 000 000	5 000,0	<a href="https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_480930710">https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_480930710</a>
2	Ноябрь 2016	Кемерово, Ленинский, проезд. 62-й	Собственность	Под торговую застройку	4 670,0	По границе	5 000 000	1 070,7	<a href="http://i-mera.ru/estate/42366/">http://i-mera.ru/estate/42366/</a>
3	Ноябрь 2016	Кемерово, ул. Заводская	Собственность	Под коммерческую застройку	5 300,0	По границе	47 000 000	8 867,9	<a href="https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_710925712">https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnaznacheniya_710925712</a>
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	<a href="https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_694119157">https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_694119157</a>
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	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155730974">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155730974</a>
6	Ноябрь 2016	Кемерово, 62-й проезд, 4Б	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	27 839,2	По границе	16 500 000	592,7	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155688802">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-155688802</a>
7	Ноябрь 2016	Кемерово, пр-кт Октябрьский	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	15 700,0	По границе	100 000 000	6 369,4	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-153278185">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-153278185</a>
8	Февраль 2016	Кемерово, ул. Ю.Двужильного	Собственность	Под строительство ТРЦ	10 000,0	По границе	55 000 000	5 500,0	<a href="http://keldom.ru/sellcom-1970.html">http://keldom.ru/sellcom-1970.html</a>
9	Ноябрь 2016	Кемерово, пр-кт	Собственность	ИЖС	6 000,0	По границе	35 000 000	5 833,3	<a href="http://keldom.ru/sella">http://keldom.ru/sella</a>

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
		Химиков							<a href="#">nd-2723.html</a>
10	Март 2016	Кемерово	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	15 000,0	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение	79 500 000	5 300,0	<a href="http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206">http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206</a>
11	Апрель 2016	Кемерово, металлплощадка, находится на развилке трех улиц	Собственность	под строительство магазина	1 000,0	Электроснабжение и водоснабжение	4 000 000	4 000,0	<a href="http://gilfond.com/search/commerce8.html?&amp;id=9880000446">http://gilfond.com/search/commerce8.html?&amp;id=9880000446</a>
12	Май 2016	Кемерово, Заводский, ул. Клары Цеткин	Собственность	Для размещения коммерческой недвижимости	676,0	Электричество	2 900 000	4 289,9	<a href="http://gilfond.com/search/commerce8.html?&amp;id=9880000477">http://gilfond.com/search/commerce8.html?&amp;id=9880000477</a>
13	Ноябрь 2016	г. Кемерово, Ленинский район, юго-западнее строения № 58 по ул. Терешковой (напротив мебельного гипермаркета «Панорама»)	аренда	Для размещения коммерческой недвижимости	3 000,0	По границе	6 900 000	2 300,0	<a href="https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_p_romnaznacheniya_872385943">https://www.avito.ru/keмерово/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_p_romnaznacheniya_872385943</a>
	Максимальное значение							8 867,9	
	Минимальное значение							592,7	
	Среднее значение							4 385,7	

Таблица 33. Анализ рынка продажи коммерческой недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Тип помещения	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Октябрь 2016	г. Кемерово, ул. Карболитовская	административное	3 046,0	ОСЗ	2 700,0	64 000 000	21 011,16	<a href="http://kem.brekom.ru/landcom/sale/1620000169">http://kem.brekom.ru/landcom/sale/1620000169</a>
2	Ноябрь 2016	Кемерово, Центральный район	ПСН	995,0	ОСЗ	н/д	91 840 000	92 301,51	<a href="http://bkn42.ru/catalog/object/3153/">http://bkn42.ru/catalog/object/3153/</a>
3	Сентябрь 2016	г. Кемерово, Кузнецкий пр-кт, 18а	Офисное	539,8	ОСЗ	1 943,8	45 000 000	83 364,21	<a href="http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005">http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005</a>
4	Октябрь 2016	г. Кемерово, Заводский р-н, Советский пр-кт	Офисно-торговое	998,0	ОСЗ	2 300,0	28 000 000	28 056,11	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/9880000133">http://kem.brekom.ru/sale/9880000133</a>
5	Ноябрь 2016	г. Кемерово, Заводский р-н, Ленина пр-кт	Офисно-торговое	1 200,0	ОСЗ	н/д	50 000 000	41 666,67	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/4360000078">http://kem.brekom.ru/sale/4360000078</a>
6	Октябрь 2016	г. Кемерово, Ленина пр-кт, 76	Офисно-торговое	639,0	пристройка к жилому дому	н/д	66 847 000	104 611,89	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/1300000424">http://kem.brekom.ru/sale/1300000424</a>
7	Октябрь 2016	г. Кемерово, ул. Волгоградская, д. 1а	Офисно-торговое	980,0	ОСЗ	2 000,0	23 700 000	24 183,67	<a href="http://www.rosrealt.ru/Kemerovo/kommercheskaja/248076">http://www.rosrealt.ru/Kemerovo/kommercheskaja/248076</a>

Отчет № 1670/16 Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.2

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Тип помещения	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
8	Ноябрь 2016	г. Кемерово, ул. Тухачевского.	Офисно-торговое	1 300,0	ОСЗ	1 500,0	60 000 000	46 153,85	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/2660000221">http://kem.brekom.ru/sale/2660000221</a>
9	Август 2016	г. Кемерово, Октябрьский пр-кт, 59	Офисно-торговое	615,0	встроенное помещение	н/д	35 000 000	56 910,57	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/2020000013">http://kem.brekom.ru/sale/2020000013</a>
10	Сентябрь 2016	г. Кемерово, ул. Космическая	Офисно-торговое	1 350,0	ОСЗ	1 108,1	35 000 000	25 925,93	<a href="http://www.rosrealt.ru/Kemerovo/kommercheskaja/271465">http://www.rosrealt.ru/Kemerovo/kommercheskaja/271465</a>
11	Ноябрь 2016	г. Кемерово, Октябрьский пр-кт, 59	Офисно-торговое	1 010,0	пристройка к жилому дому	н/д	60 000 000	59 405,94	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/500001526">http://kem.brekom.ru/sale/500001526</a>
12	Октябрь 2016	г. Кемерово, ул. Проездная, д.2/3	Офисно-торговое	1 006,5	ОСЗ	1 823,0	21 000 000	20 864,38	<a href="http://kemdom.ru/sellcom-2010.html">http://kemdom.ru/sellcom-2010.html</a>
13	Ноябрь 2016	г. Кемерово, Красная ул., 21	Офисно-торговое	796,0	пристройка к жилому дому	н/д	60 000 000	75 376,88	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/1620000210">http://kem.brekom.ru/sale/1620000210</a>
14	Ноябрь 2016	г. Кемерово, ул. Терешковой, д.39д	Офисно-торговое	5 300,0	ОСЗ	13 000,0	200 000 000	37 735,85	<a href="http://bkn42.ru/catalog/object/3744/">http://bkn42.ru/catalog/object/3744/</a>
15	Ноябрь 2016	г. Кемерово, ул. Терешковой	Административное	1 625,7	ОСЗ	2 123,0	76 375 000	46 979,76	<a href="http://bkn42.ru/catalog/object/3130/">http://bkn42.ru/catalog/object/3130/</a>
	Максимальное значение							104 611,9	
	Минимальное значение							20 864,4	
	Среднее значение							50 969,9	

Таблица 34. 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	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/860000114">http://kem.brekom.ru/rent/860000114</a>
2	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 50 лет Октября	105,0	Помещение коммерческого назначения	17 143	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/920000005">http://kem.brekom.ru/rent/920000005</a>
3	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 50 лет Октября	380,0	Помещение коммерческого назначения	8 400	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/8560000329">http://kem.brekom.ru/rent/8560000329</a>
4	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Ноградская, д.1	440,9	Помещение коммерческого назначения	33 600	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/2210000045">http://kem.brekom.ru/rent/2210000045</a>
5	Апрель 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, Ленина пр-т, д.35	245,0	Помещение коммерческого назначения	9 600	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/2660000157">http://kem.brekom.ru/rent/2660000157</a>
6	Апрель 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Красноармейская, д.136	653,0	Помещение коммерческого назначения	6 000	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/5160000066">http://kem.brekom.ru/rent/5160000066</a>
7	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Коммунистическая, д.109	342,6	Помещение коммерческого	5 400	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/2210000148">http://kem.brekom.ru/rent/2210000148</a>

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв. м/год	Назначение	Источник
				назначения			
8	Июнь 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Кирова, д.289	241,0	Помещение коммерческого назначения	12 000	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/121930000001">http://kem.brekom.ru/rent/121930000001</a>
9	Май 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. Карболитлвская, д.16	1 650,0	ОСЗ коммерческого назначения	4 200	Административно-торговое	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/9880000466">http://kem.brekom.ru/rent/9880000466</a>
10	Февраль 2016	г. Кемерово, Центральный р-он, ул. 9 Января	60,0	Помещение коммерческого назначения	5 640	Офисное	<a href="http://kem.brekom.ru/rent/680000153">http://kem.brekom.ru/rent/680000153</a>
	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 20 864,4 – 104 611,9 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 592,7 – 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 (здания кинотеатра), приведен в таблице ниже:

Таблица 35.

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, 2016 г.	ruO3.11.000.0035	КС-1	12 495,00	0,912	1	57 200,0	0,58243007	1,16	1,285	565 890 018

**Региональный коэффициент.** Справочные данные Сборника «КО-Инвест. Общественные здания 2016», приведены для Московской области, объект оценки расположен в Кемеровской области, коэффициент будет составлять для конструктивной системы КС-1 на 01 октября 2016 года - 0,912.

Таблица 36. Региональный коэффициент на 01.10.2016 г.<sup>9</sup>

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

47

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северо-Кавказский район</b>										
Республика Адыгея	0,984	0,777	0,873	1,008	0,790	0,804	0,809	0,831	0,811	0,961
Республика Дагестан	0,874	0,723	0,753	1,000	0,745	0,779	0,770	0,802	0,796	0,915
Республика Ингушетия	0,738	0,670	0,639	0,993	0,662	0,704	0,691	0,722	0,741	0,793
Кабардино-Балкарская Республика	0,674	0,656	0,655	0,978	0,676	0,723	0,714	0,762	0,758	0,751
Карачаево-Черкесская Республика	0,684	0,752	0,600	0,985	0,660	0,731	0,706	0,744	0,723	0,731
Республика Северная Осетия-Алания	0,647	0,613	0,549	0,980	0,589	0,627	0,626	0,687	0,656	0,690
Краснодарский край	0,935	0,867	0,954	1,016	0,910	0,931	0,948	0,956	0,928	0,956
Ставропольский край	0,844	0,801	0,813	0,998	0,805	0,827	0,838	0,836	0,908	0,886
Ростовская область	0,907	0,886	0,883	1,012	0,874	0,896	0,906	0,887	0,873	0,917
<b>Уральский район</b>										
Республика Башкортостан	0,825	0,756	0,802	0,999	0,809	0,812	0,859	0,851	0,867	0,846
Удмуртская Республика	1,065	1,003	1,054	1,029	1,036	1,013	1,054	1,024	1,051	1,054
Курганская область	0,875	0,845	0,780	1,003	0,797	0,834	0,835	0,851	0,868	0,931
Оренбургская область	0,914	0,859	0,918	1,016	0,892	0,919	0,921	0,930	0,905	0,904
Пермский край	0,887	0,870	0,872	1,008	0,886	0,910	0,940	0,927	0,895	0,946
Свердловская область	0,960	0,862	0,946	1,013	0,921	0,912	0,948	0,940	0,912	0,964
Челябинская область	1,052	0,984	1,069	1,022	1,004	0,998	1,024	1,027	1,007	0,988
<b>Западно-Сибирский район</b>										
Республика Алтай	0,773	0,691	0,666	1,001	0,715	0,755	0,753	0,784	0,745	0,783
Алтайский край	0,831	0,798	0,741	1,001	0,786	0,807	0,820	0,832	0,806	0,847
<b>Кемеровская область</b>	<b>0,912</b>	<b>0,896</b>	<b>0,904</b>	<b>1,019</b>	<b>0,891</b>	<b>0,919</b>	<b>0,930</b>	<b>0,933</b>	<b>0,960</b>	<b>0,955</b>
Новосибирская область	0,874	0,838	0,863	1,012	0,851	0,884	0,894	0,928	0,910	0,892

2

Строительно-  
монтажные  
работы

Прибыль предпринимателя определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 259 с.:

<sup>9</sup> Ко-инвест 94 январь 2016 г.

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестициях в  
строительство объектов**

Таблица 83

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

Объект оценки можно отнести к объектам офисно-торговой недвижимости, для расчета принято максимальное значение расширенного интервала равный 28,5%.

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 2016»):

Таблица 38.

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:

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

И% – физический износ (в процентах);

ЭВ – эффективный возраст;

ТС – типичный (нормативный) срок экономической жизни.

Физический износ отдельных конструкций определялся 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.sdrт.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 39. 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 неустраимому 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 здание 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;
- недозагрузка 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).

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 40.

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 41. 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	565 890 018	0,41	232 014 907



### 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 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.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 279.

Таблица 42.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под офисно-торговую застройку в размере 9,7%.

### 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 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 43. Среднее значение масштабного фактора

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00

Таблица 44. Корректировка на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	6 036,3	15 700,0	10 000,0	15 000,0
Значение	5 000-10 000	10 000-30 000	5 000-10 000	10 000-30 000
Корректировка,	1,00	1,25	1,00	1,25
Корректировка, %	*-	25%	0%	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%<sup>10</sup>.

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

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

Таблица 45.

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

<sup>10</sup> (<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 **0,2119**;

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 46. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "domofond.ru"	Доска объявлений "kemdom.ru"	Доска объявлений "beboss.ru"
Интернет-сайт		<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-153278185">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kemerovo-153278185</a>	<a href="http://kemdom.ru/sellcom-1970.html">http://kemdom.ru/sellcom-1970.html</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206">http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206</a>
Телефон		(937) 071-33-33	913-127-21-29	по запросу
Номер лота / варианта		-	-	-
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Ноябрь 2016	Февраль 2016	Март 2016
Актуальность на дату оценки		Актуально	Актуально	Актуально
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	Для размещения коммерческой недвижимости	Под строительство ТРЦ	Для размещения коммерческой недвижимости
Площадь земельного участка, кв.м	6 036,27	15 700	10 000	15 000
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Кемерово, пр-кт Октябрьский	Кемерово, металлплощадка, находится на развилке трех улиц	Кемерово
Удаленность от	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
города, км.				
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	По границе	По границе	Электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение
Цена предложения, руб.	-	100 000 000	55 000 000	79 500 000

Таблица 47. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	100 000 000	55 000 000	79 500 000
Площадь участка, кв.м.	15 700	10 000	15 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	6 369	5 500	5 300
Корректировка на уторговывание, %	-9,70%	-9,70%	-9,70%
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, %	25,00%	0,00%	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, %	20,75%	20,75%	0,00%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итоговая процентная корректировка</b>	<b>36,05%</b>	<b>11,05%</b>	<b>15,30%</b>
Скорректированная цена, руб.	8 665	6 108	6 111
Коэффициент вариации, %			21,19%
Количество корректировок	3	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	28,57%	35,71%	35,71%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			6 839
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	36,05%	11,05%	15,30%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	21,11%	41,15%	37,74%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			6 649
<b>Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.</b>			<b>6 744</b>
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			6 036,27
<b>Итого рыночная стоимость земельного участка с учетом округления, руб.</b>			<b>40 708 605</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **40 708 605 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 48. 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	232 014 907	232 014 907	273 777 590
	Рыночная стоимость земельного участка		40 708 605	40 708 605
Итого:		232 014 907	272 723 512	314 486 195

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно затратному подходу по состоянию на дату оценки составляет **314 486 195 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](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://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 недвижимости<sup>11</sup>.

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

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

<sup>11</sup> Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010



где:

Ц<sub>і</sub> – цена единицы сравнения для объекта-аналога после і-ой процентной поправки,

Ц<sub>едн</sub> - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

К<sub>і</sub> - величина і-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:

$$Ц_{EПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2..i}$$

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

$$Ц_{EПi} = Ц_{EП(i+1)} + K_i$$

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:

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

- К - 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.

Корректировка на торг вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 300.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как минимальное значение расширенного интервала значение для офисно-торговой недвижимости в размере 5,8%.

#### 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 общую площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 133.

Таблица 50.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 51.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	4 230,5	995,0	539,8	796,0
Значение	>2000	750-1000	500-750	750-1000
Корректировка,	1,00	0,90	0,87	0,90
Корректировка, %	*-	-10%	-13%	-10%

#### Корректировка на тип помещения

Объекты оценки и объекты аналоги №1,2 отдельно стоящие здания, а объект аналог №3 встроенно-пристроенное помещение.

Корректировка на тип объекта определена на основании справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 145.

**5.2. Элемент сравнения – тип объекта**

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Размер корректировки для объекта аналога №3 равна  $1/0,9-1=11,1\%$ .

### Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Таблица 53.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 54.

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%

### Корректировка на выход на 1-ю линию

Объекты оценки и объекты аналоги имеют выход на 1-ю линию, таким образом, требуется введение корректировки.

Корректировка на входа на 1-ю линию определяется, на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 109.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

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:

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,07**;

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 55. 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 "Бреком"	Портал "Бреком"
Ссылка на сайт		<a href="http://bkn42.ru/catalog/object/3153/">http://bkn42.ru/catalog/object/3153/</a>	<a href="http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005">http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005</a>	<a href="http://kem.brekom.ru/sale/1620000210">http://kem.brekom.ru/sale/1620000210</a>
Телефон		903-909-0237	8(3842) 36-61-20	8 (902) 983-20-15
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Сентябрь 2016	Ноябрь 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	ОСЗ	пристройка к жилому дому
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 2	Кемерово, Центральный район	г. Кемерово, Кузнецкий пр-кт, 18а	г. Кемерово, Красная ул., 21
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	995,0	539,8	796,0
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
<b>Цена предложения с НДС, рублей</b>		<b>91 840 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Таблица 56. 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.	<b>91 840 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Общая площадь зданий, кв.м.	995	540	796
<b>Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.</b>	<b>92 302</b>	<b>83 333</b>	<b>75 377</b>
Корректировка на уторговывание, %	-5,80%	-5,8%	-5,8%
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	11,1%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-10,0%	-13,0%	-10,0%
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	<b>-15,8%</b>	<b>-18,8%</b>	<b>-4,7%</b>
<b>Скорректированная цена №2, руб.</b>	<b>77 718</b>	<b>67 666</b>	<b>71 834</b>
Коэффициент вариации, %			7%
Количество корректировок	2	2	3
Удельный вес по количеству корректировок	35,71%	35,71%	28,57%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>			72 440
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	15,8%	18,8%	4,7%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,90%	26,08%	44,02%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>			72 506
<b>Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. объекта оценки</b>			<b>72 473</b>
Общая площадь здания, кв.м.			4 230,50
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>			<b>306 597 027</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет **306 597 027** руб. с учетом НДС.



## **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 также 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 57. 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	306 597 027	90%	306 597 027
Затратный	314 486 195	10%	314 486 195
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>			<b>307 385 944</b>

В том числе:

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
В том числе			
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	266 677 339	40 679 594,08	225 997 744,92
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	40 708 605	Не начисляется	40 708 605
<b>Итого:</b>	<b>307 385 944</b>	<b>40 679 594,08</b>	<b>266 706 349,92</b>

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 261 278 052 до 353 493 836 руб. с учетом НДС**

## 9. Итоговое заключение о рыночной стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на «02» декабря 2016 г., составляет, с учетом НДС (18%):

**307 385 944**

(триста семь миллионов триста восемьдесят пять тысяч девятьсот сорок четыре) руб.

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	266 677 339	40 679 594,08	225 997 744,92
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	40 708 605	Не начисляется	40 708 605
<b>Итого:</b>	<b>307 385 944</b>	<b>40 679 594,08</b>	<b>266 706 349,92</b>

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

«02» декабря 2016 г.

## **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/3153/>

**Кемерово, Центральный район**

Характеристики объекта

Код объекта	7023
Наименование	Продам помещение действующего ночного клуба (ресторана)
Площадь	241
Тип сделки	Продажа
Тип объекта	Кафе/постоевая общепит
Адрес	Терещовой ул.
Площадь	996 м2
Цена за кв.м	82 301 руб
Цена за объект	81 040 000 руб.

**Продам помещение действующего ночного клуба.**

Ид. объекта 7023.  
Продам помещение действующего ночного клуба (ресторана) в Центральном районе г. Кемерово. Объект площадью 996,6 кв.м. расположен на двух этажах нежилого здания с отдельным входом. Плотный жилой массив. Близлежащее окружение: многоэтажные жилые дома и торговые комплексы. Рядом автобусные остановки, развитая инфраструктура района. Большая, свободная парковка. Коммуникации центральные. Современная оригинальная отделка, индивидуальный дизайн, все инженерные коммуникации. Планировка помещения предусматривает собой разделение на несколько зал: танцевальный, зоны отдыха на 300 посадочных мест, казино-комната, 3 бара, фойе, кухня, костюмерная, комната персонала. Помещение выставлено на продажу со всем оборудованием действующего ночного клуба на общую стоимость более 5 млн. руб.

Аналог №2. <http://kem.brekom.ru/landcom/sale/2300000005>

Продажа. Офисное, Земельный участок, Площадь земельного участка от 1943,84 кв.м., Площадь помещения 539,6 кв.м., Кузнецкий пр-кт, 18а, Центральный, 45 000 000 р.

**Местоположение**  
Кузнецкий пр-кт, 18а, Центральный, Кемерово.  
От остановки 2 мин.

**Размещение объекта**

Этаж объекта	от 1 до 2
Этажность здания	от 1 до 2

**Размеры**

Площадь помещений	539,6 кв.м
Площадь земельного участка	от 1943,84 кв.м

**Технические характеристики**

Телефонных линий	12
Интернет-провайдеров	1
Электроснабжение	
Напряжение	220 В
Теплоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Центральное, только холодная вода
Канализация	Городской коллектор

Кем.брекком.ру/sale/2300000035

Количество санузлов: 2

**Транспортные условия**

Дорожные условия:

Интенсивность транспортного потока:	Высокая
Интенсивность пешеходного потока:	Высокая

**Финансовые условия**

Цена:	45 000 000 р.
Цена за кв.м:	83 360 р.

**Способ реализации:**

Способ реализации:	Продажа посредством публичного предложения
--------------------	--

**Комментарий:**

2-х этажное офисное здание. Общая площадь 539,8 кв.м. 3 входа. Площадь земельного участка 1943,84 кв.м. Право собственности зарегистрировано. В здании выполнен качественный ремонт, имеются все коммуникации и инженерные системы. Количество телефонных линий - 13. Интернет. Ориентировочная стоимость земельного участка: 15 млн. рублей. Ориентировочная стоимость офисного помещения: 30 млн. рублей.

**Контактная информация**

Агент: КузбассИнвестСтрой  
 Агентство: [КИС](#)  
 Телефон: 8(3842) 36-61-20  
 Эл. почта: [mail@kuzbass-is.ru](mailto:mail@kuzbass-is.ru)

Обновлено: 12 сентября 2016  
 Просмотров: 10219

**Аналог №3. <http://kem.brekom.ru/sale/1620000210>**

Кем.брекком.ру/sale/1620000210

Продажа, Торговое, Площади помещения 796 кв.м, Красная ул., 21, Центральный, 60 000 000 р.

**Местоположение**

Красная ул., 21, Центральный, Кемерово

**Размещение объекта**

Этаж объекта:	1
Этажность здания:	от 1 до 5
Имеется цокольный этаж:	
Особенности размещения:	В ангарах здания

**Размеры**

Площадь помещений:	796 кв.м
--------------------	----------

**Финансовые условия**

Цена:	60 000 000 р.
Цена за кв.м:	75 380 р.


**Комментарий:**

магазин с ремонтом арендаторы общей площадью 796,3 м кв.

**Контактная информация**

Агент: НАШ ГОРОД  
 Агентство: [НАШ ГОРОД](#)  
 Телефон: 89029832015  
 Эл. почта: [ru1125@mail.ru](mailto:ru1125@mail.ru)

Обновлено: 19 ноября 2016  
 Просмотров: 372





Аналоги используются при определении рыночной стоимости земельным участком

Аналог №1. <http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-153278185>

The screenshot shows a real estate listing on the website [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru). The main listing is for a plot of 1.57 hectares (157 соток) in the city center of Kemerovo, with a price of 100,000,000 RUB. The listing includes a satellite map, a contact button for the owner, and a detailed description of the plot's location and characteristics. The page also features a sidebar with other real estate listings, including one for 'АЛЕКСАНДРОВЫ ПРУДЫ' and another for 'ЖК Новый Зеленоград'.

**100 000 000 РУБ.** Промземли на продажу  
пр-т Октябрьский, Центральный, Кемерово, Кемеровская область  
Центральный

Связаться с владельцем **8 937 071-33-33**

**Участок 1.57 га (промназначения)**  
Земельный участок в центре города под коммерческую застройку. Рельеф ровный, коммуникации по границе участка. Земля в собственности.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 100 000 000 РУБ.	Площадь: 157 Соток
Цена за сотку: 636 943 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/11/2016
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 25/03/2016
Тип объекта: Промышлен	№ номер в каталоге: 153278185

**Расположение**  
пр-т Октябрьский, Центральный, Кемерово, Кемеровская область  
Центральный

Продажа земельных участков alexprdu.ru  
АЛЕКСАНДРОВЫ ПРУДЫ  
Кварталы с отделкой - От 1 900 000 руб.  
ЖК Новый Зеленоград. Квартиры в отделке под ключ. Экономьте сейчас!

Аналог №2. <http://keldom.ru/sellcom-1970.html>

Помещение сферы услуг (торговая)  
**Земельный участок под строительство ТРЦ (1100 м², ул. Ю. Дзержинского, ЗАВОДСКИЙ, Кемерово) 15 000 000 р**  
15 000 000 р

Площадь участка: 1100 м²  
Этот земельный участок под строительство ТРЦ (торговая) находится от метро (Южная)  
Возможность в аренду: есть 11

Цена за м² от: 80 000 рублей за м²  
Цена за м²: 90 000 000 рублей

Еще одна опция  
кондиция на ликвидность компании

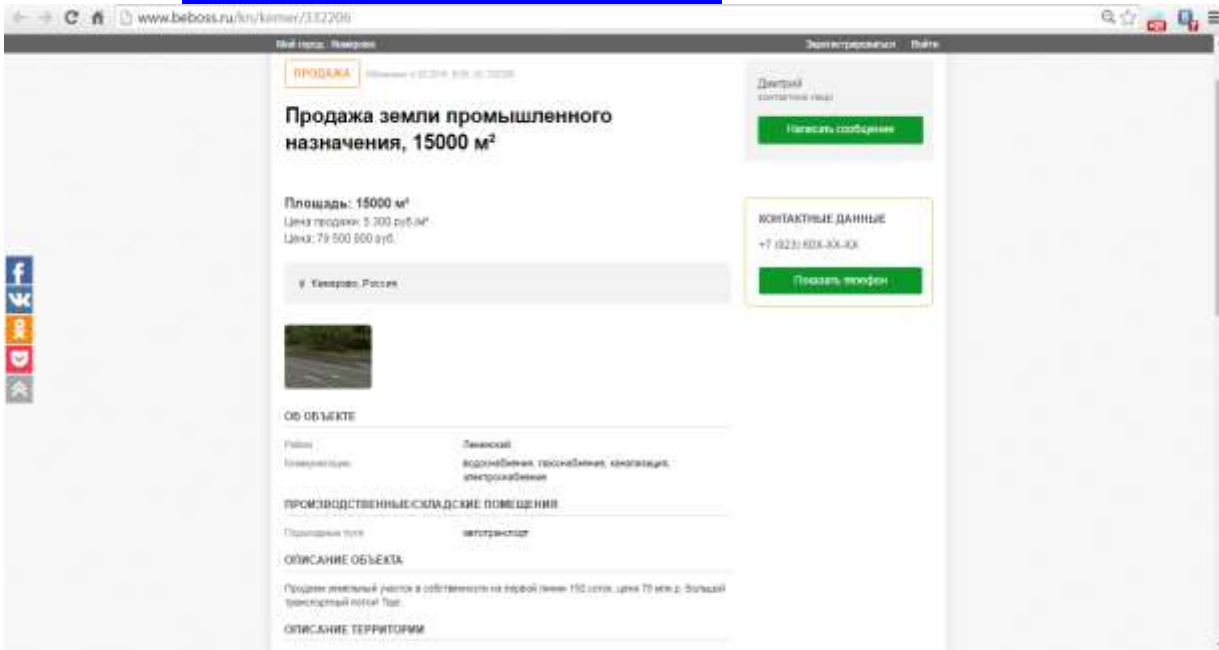
Актуальность отчета

1. Юный динамично развивающийся район. Ближе к другим районам ИТЭ. В этом районе строятся торговые здания. В 2018 году будет построена дорога между Южная и ИТЭ.
2. В настоящее время действует тенденция «Быть первым» — это модно. В обществе и государстве поддерживают инициативы по реализации и продвижению нового образа жизни. В наше время не хватает мест для реализации креативных инициатив и идей, которые могут бы провести время вместе и интересно. Развлекательный комплекс можно использовать для проведения детских мероприятий, соревнований.
3. Инициатива и творчество «Быть первым» делает этот уникальный объект выгодной и надежной торговлей. Бизнес развивается в направлении ТРЦД привлекает дополнительное внимание покупателей.
4. Уникальный опыт работы торговых центров — развлекательный комплекс существует в ряде регионов, в том числе Москва под маркой «Район».
5. Получая существующий опыт можно предложить следующие:  
уникальный опыт — интеллектуальный магазин, клубы, парки,  
1 этаж — торговый гипермаркет  
2 этаж — Бизнес-Центр  
3 этаж — развлекательный  
4 этаж — развлекательный, интеллектуальный парк (Пример парк ИТЭ в парке им. В. Вольский, который работает только детский садик)  
5 этаж — кафе, клуб, клубы, интеллектуальный

Сайт: [www.keldom.ru](http://www.keldom.ru)  
Инициатива: [www.keldom.ru](http://www.keldom.ru)  
Почтовый адрес: Кемерово  
Почтовый телефон: 8(415)27-21-23  
Возрастная группа: 18+

Город на реке Тухино-2018  
Купите квартиру в кварталах 1 и 2 по старой цене до 6 млн.  
Торопитесь!

Аналог №3. <http://www.beboss.ru/kn/kemer/332206>



Аналоги, используемые в затратном подходе.

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			ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ 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		
ruO3.11.000.0034 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*De Luxe	руб. на 1 м³	15 455		
ruO3.11.000.0035 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Premium	руб. на 1 м³	12 495		
ruO3.11.000.0036 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Standard	руб. на 1 м³	9 663		
ruO3.11.000.0037 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 57200 до 77550	от 10400 до 14100	*Econom	руб. на 1 м³	6 718		

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

из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистра... <http://10.42.142.24/ExtractEditor1/Edit.aspx?id=3752097000&sho...>

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	42:24:0101049:1260	
Объект недвижимости:	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: Российская Федерация, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского (2)	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 42-42/001-42/201/099/2016-743/2 от 03.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Использовать объект культурного наследия по назначению при обязательном соблюдении ограничений, установленных законодательством РФ, содержать состояние в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии; без согласования с соответствующим органом, не изменять архитектурный облик Памятника и планировочную структуру Памятника, не менять исторический материал из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы памятника; не использовать Памятник и его территорию под новое строительство	
дата государственной регистрации:	03.08.2016	

Стр. 1 из 3

03.08.2016 16:13

	номер государственной регистрации:	42-42-01/337/2012-167
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 20.11.2012 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Кемеровская область
	основание государственной регистрации:	Охранное обязательство от 15.11.2012 №10-02/3-2917/40; Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540
5.1.2.	вид:	Аренда, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 2, Нежилое помещение, назначение: культурно-досуговый центр, этаж: 1-4, подвал, общая площадь 4316, 2 кв.м.
	дата государственной регистрации:	03.08.2016
	номер государственной регистрации:	42-42-01/146/2013-349
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.09.2013 до 13.05.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "КИНО-СЕРВИС+", ИНН: 4205135045, ОГРН: 1074205015323
	основание государственной регистрации:	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540;



		кв.м., помещение №6 площадью 8, 2 кв.м., помещение №7 площадью 20, 3 кв.м., помещение №8 площадью 47, 2 кв.м.
	дата государственной регистрации:	03.08.2016
	номер государственной регистрации:	42-42-01/280/2013-003
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.11.2013 по 15.08.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406, ОГРН: 1027700159497
	основание государственной регистрации:	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540; Акт приема-передачи недвижимого имущества в собственность залогового кредитора от 30.04.2015 №1; Договор аренды от 20.12.2012, дата регистрации 28.11.2013, №42-42-01/280/2013-003; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собраще", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016
5.1.4.	вид:	Доверительное управление, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского (2), кал.№ 42-24-0101049:1260, Здание, назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 4 809, 5 кв.м, инв.№ 2-213/5, лит. А
	дата государственной регистрации:	03.08.2016
	номер государственной регистрации:	42-42/001-42/201/099/2016-743/6
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1027700159497





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	42:24:0101049:1058	
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6036, 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 2	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 42-42/001-42/201/099/2016-744/2 от 03.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.07.2016 №614-044-1540; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156; Акт приема-передачи от 15.07.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 614-044-1540 от 15.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 2, кад.№ 42:24:0101049:1058, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра, общая площадь 6036, 27 кв. м	
дата государственной регистрации:	03.08.2016	
номер государственной регистрации:	42-42/001-42/201/099/2016-744/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.06.2016 по 01.03.2031	

Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистр... <http://10.42.142.24/ExtractEditor1/Edit.aspx?id=3752160000&sho...>

лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", утвержденные Приказом Генерального директора ООО "УК МДМ" № 2803-01 от 28.03.2016, зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации (Банк России) 26.05.2016 №3156

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Зайцева И. И.  
(подпись, печать)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КПЗ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №:	3	Всего листов:	3
"03" декабря 2015 г. № 4200/001/15-684/07			
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 (подпись, 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 )  
Шмидт Е.А.  
Подпись

Паспорт составлен по состоянию на 8 ноября 2010 г.

Руководитель

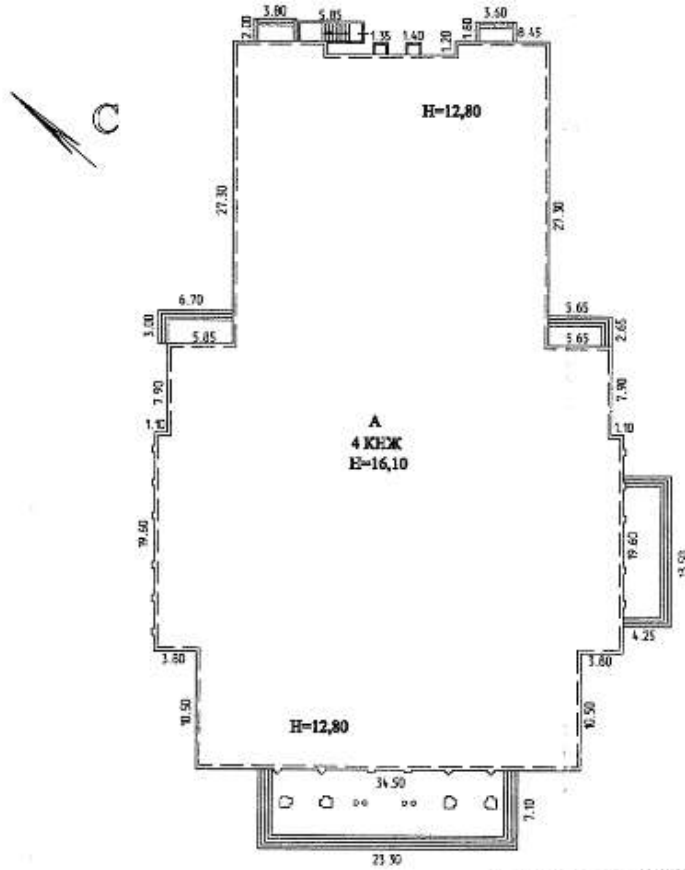


Шмидт Е.А.

(Фамилия И.О.)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ул. Дзержинского

Управление Федеральной  
инспекции в Кемеровской области  
Следственный отдел по городу Кемерово и КГОСБС  
" 31 " декабря 2010 г.  
Григорьев В.В.  
(И.О. государственного служащего, полномочия не делегированы)  
Григорьев В.В.

Дата	Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области"	
08.11.2010	Составил	Краснов 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**

№ документа	Площадь участка				Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замошенная	озаглаженная	прочая	архив	
		2553.2	0	0	0	0	

**III. Общие сведения**Назначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 5

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

**IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений**

№ п/п	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
<b>Литера А Здание</b>						
A	1-3 этажи	$27,30*28,35-11,45*1,20+40,005*7,90+42,15*19,60+34,55*10,50+(0,20*0,60)*15+(0,20*0,20)*4+(0,70*0,20)*2$	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.
<b>Литера А Здание</b>		
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 конструкции здания после учета износа конструктивных элементов	Износ элементов, %	Процент износа к стоимости строения (гр. 7* гр.8)/100
1	Фундаменты	Бутово-каменные	Неравномерная осадка фундамента.	4	1	4	50	2
2	Стены			16	1	16	50	8
	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Ослабление 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; Фанерчатые	Уплотнительные прокладки изношены					
7	Лестницы	Железобетонные	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	Технические 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	Балясины; Откосы 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	Материал, конструкция			Группа капитал	Материал, конструкция			Группа капитал	Материал, конструкция		
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	*			100	*			100	*

**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	Материал, конструкция			Группа капитал	Материал, конструкция			Группа капитал	Материал, конструкция		
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	*			100	*			100	*

**IX. Ограждения и сооружения (замощения)**

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ обрешетки	№ таблицы	Стоимость за кв. м по таблице	Измеритель	Плата за химический анализ	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**

№ по плану (поэтаж)	Наименование зданий, сооружений	№ оборотки	№ таблица	Изыскатель	Стоимость по инвентаризации по состоянию на 1969 г., руб.	Центровой коэффициент	Погрешность стоимости		Стоимость из расчета индексной привязки к инвентаризационной стоимости по коэффициентам и переводом	Сколько — куб. м. площадь — кв. м. по плану — кв. м.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Убыль, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Итого израсходована стоимость	Итого инвентаризационная стоимость по плану по состоянию на 1969 г., руб.	
							На отклонение от фактической	На календарный район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>Литера А. Здание</b>																
А	Здание	34	18а	Объем	31,2	0,92		*1,14	32,72	33315	1090067	47	577735	32,77	18932389	
													577735	18932389		
<b>Итого Литера А. Здание</b>																

**Х. Общая стоимость (в рублях)**

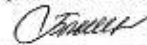
В ценах являющегося года	Особые строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
1969	1090067	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.



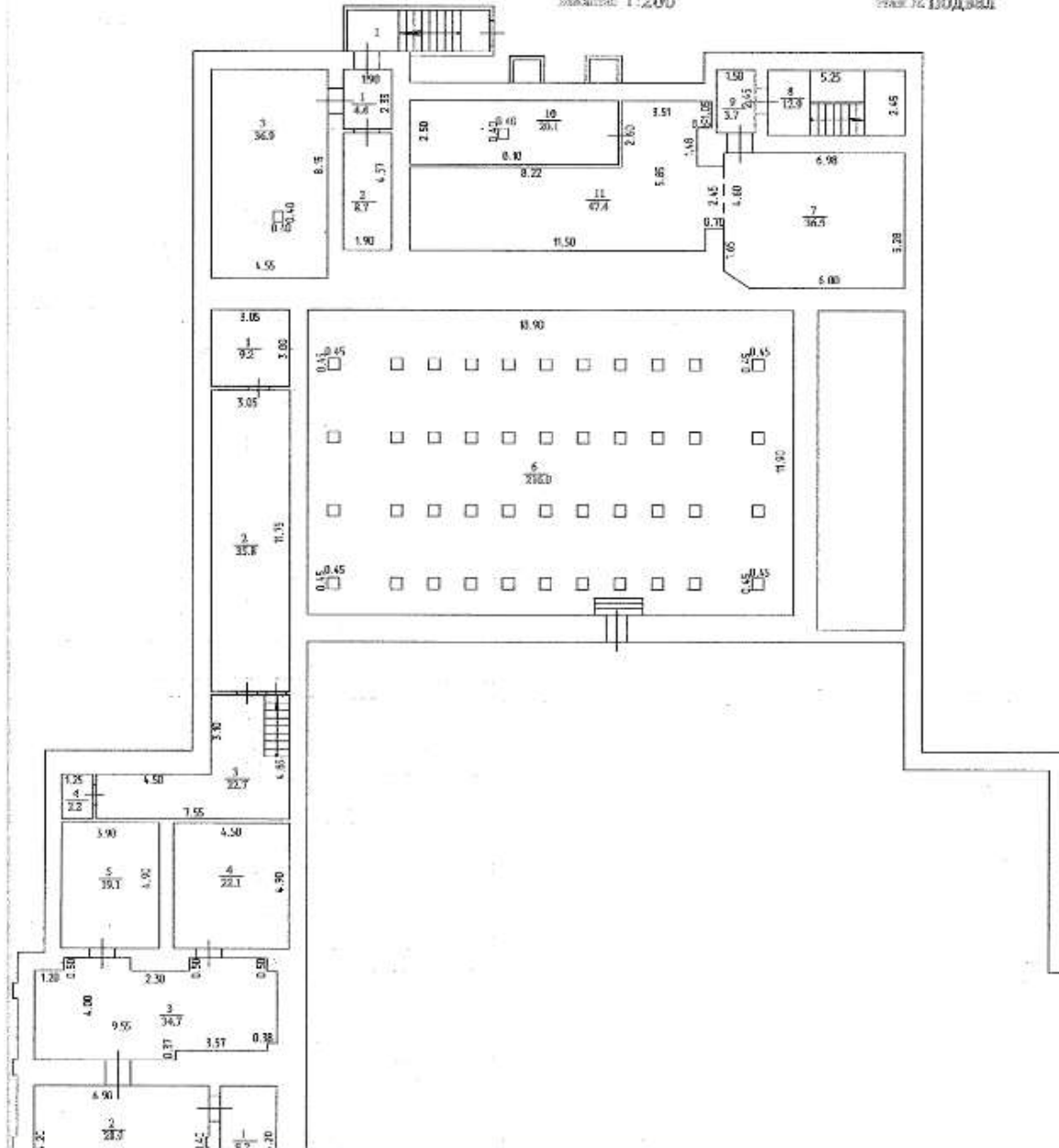


Инженер-проектировщик  
Специальность: Проектирование объектов жилищно-коммунального назначения  
№ 31 Демидова 06.10.17.  
Александров А.В.  
Александров

Планировочный план  
строения под литерой А  
жилищно-коммунального назначения г. Кемерово по ул. Дзержинского  
уч. № 2 кв. № \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

Масштаб 1:200

Лист № ПОВДВА





Генеральный проектировщик  
 Кемеровской области  
 Институт «Уралгипроград»

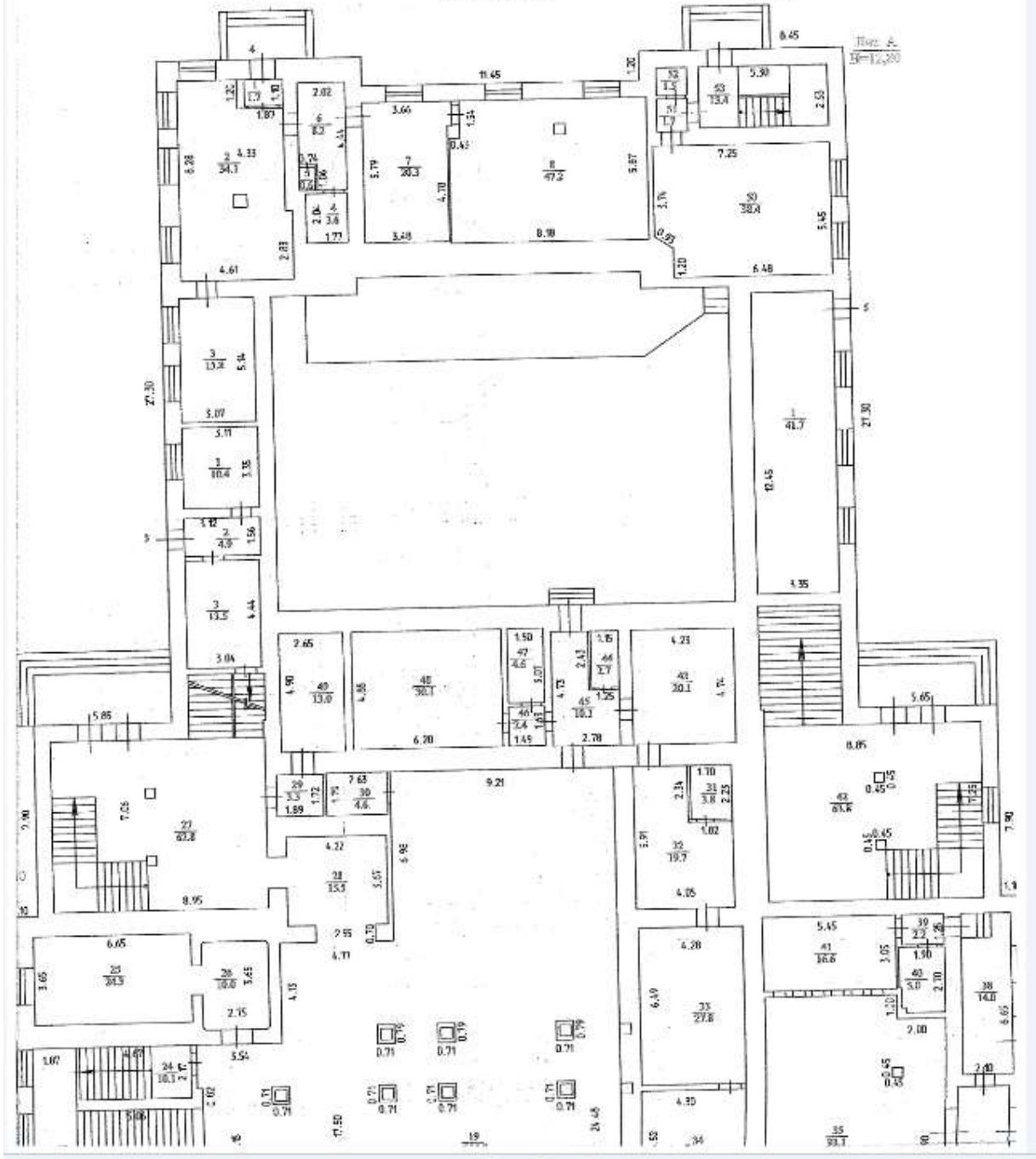
10 декабря 2010 г.  
 Кушелева В.В.  
 Институт «Уралгипроград»

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫЙ ЭТАЖ

СТРОЕНИЕ ПОД ИТЕРОМ А  
 ЖИЛИЩНО-ОФИСНЫЙ ГОР. (ПОВ.) Кемерово по ул. Дзержинского  
 кв. № 2 кв. № \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

Масштаб 1:200

этаж № 1





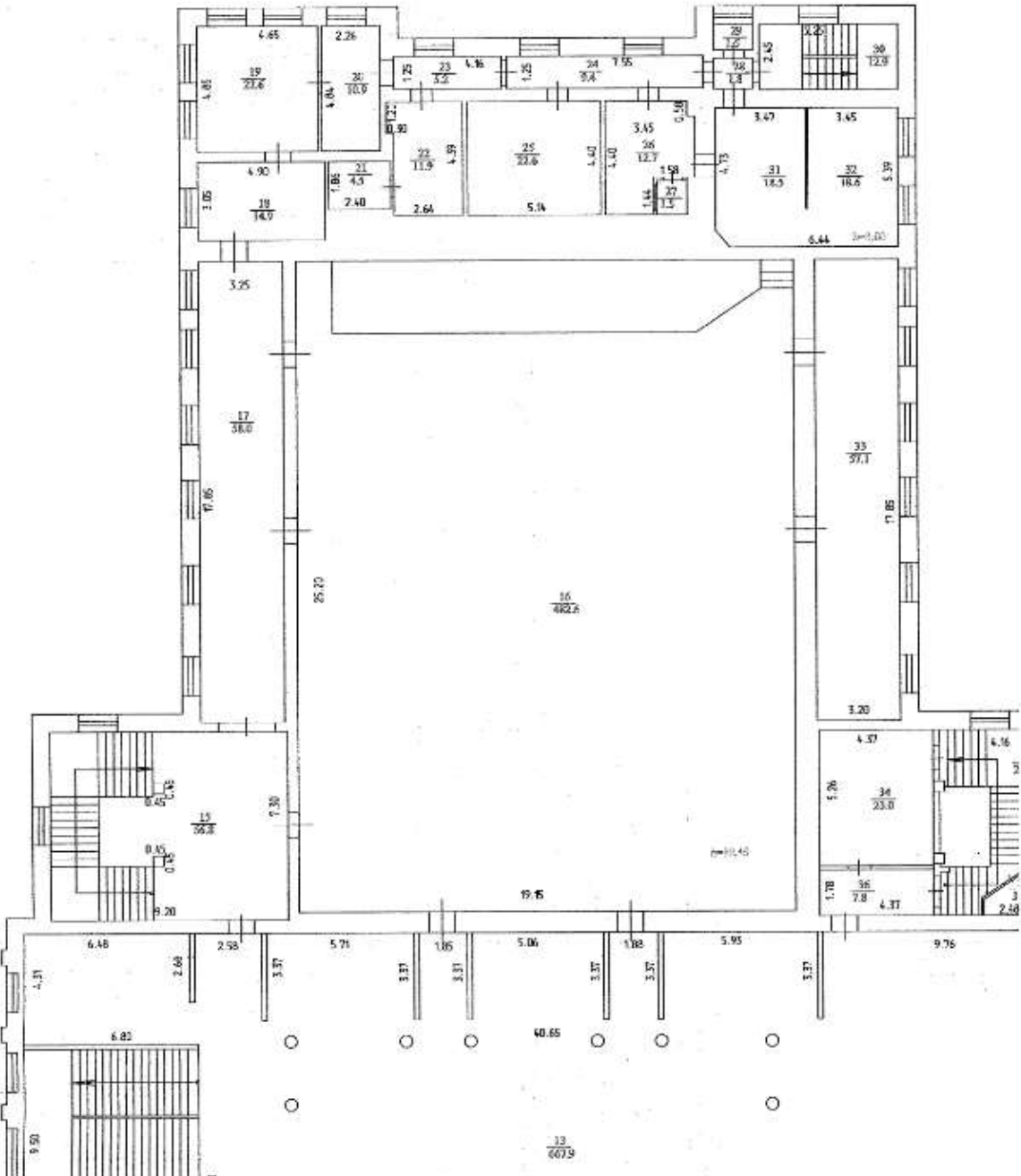
Генеральный план  
по Кемеровской области  
для объектного учета помещений в ЕГРОО  
№ 31 от декабря 2010  
Григорьев В.В.  
Инженер

Генеральный план

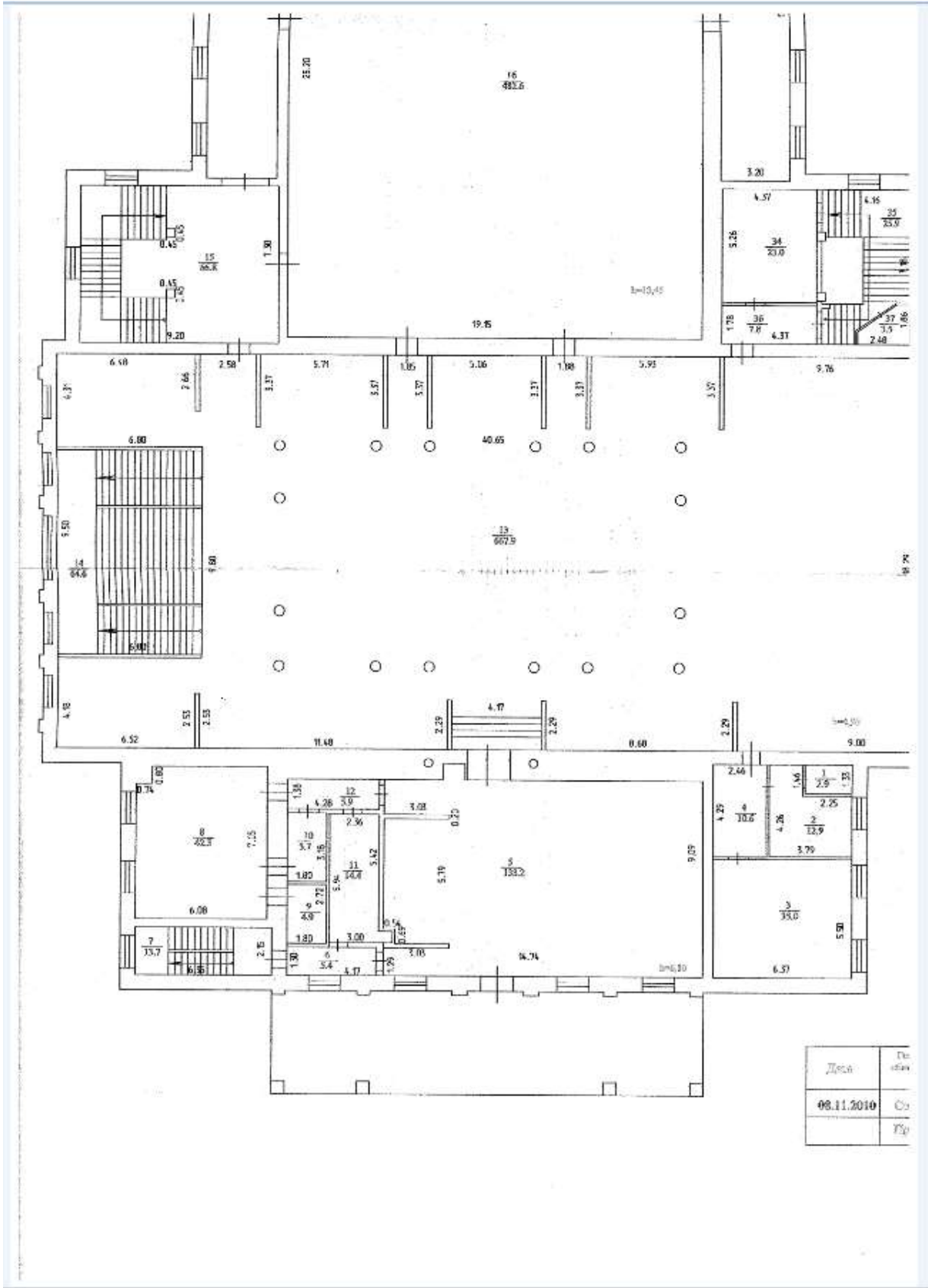
студенка под номером А  
находящегося в г.р. Кемерово по ул. Дзержинского  
ул. № 2 кв. № район

Масштаб 1:200

этаж № 2









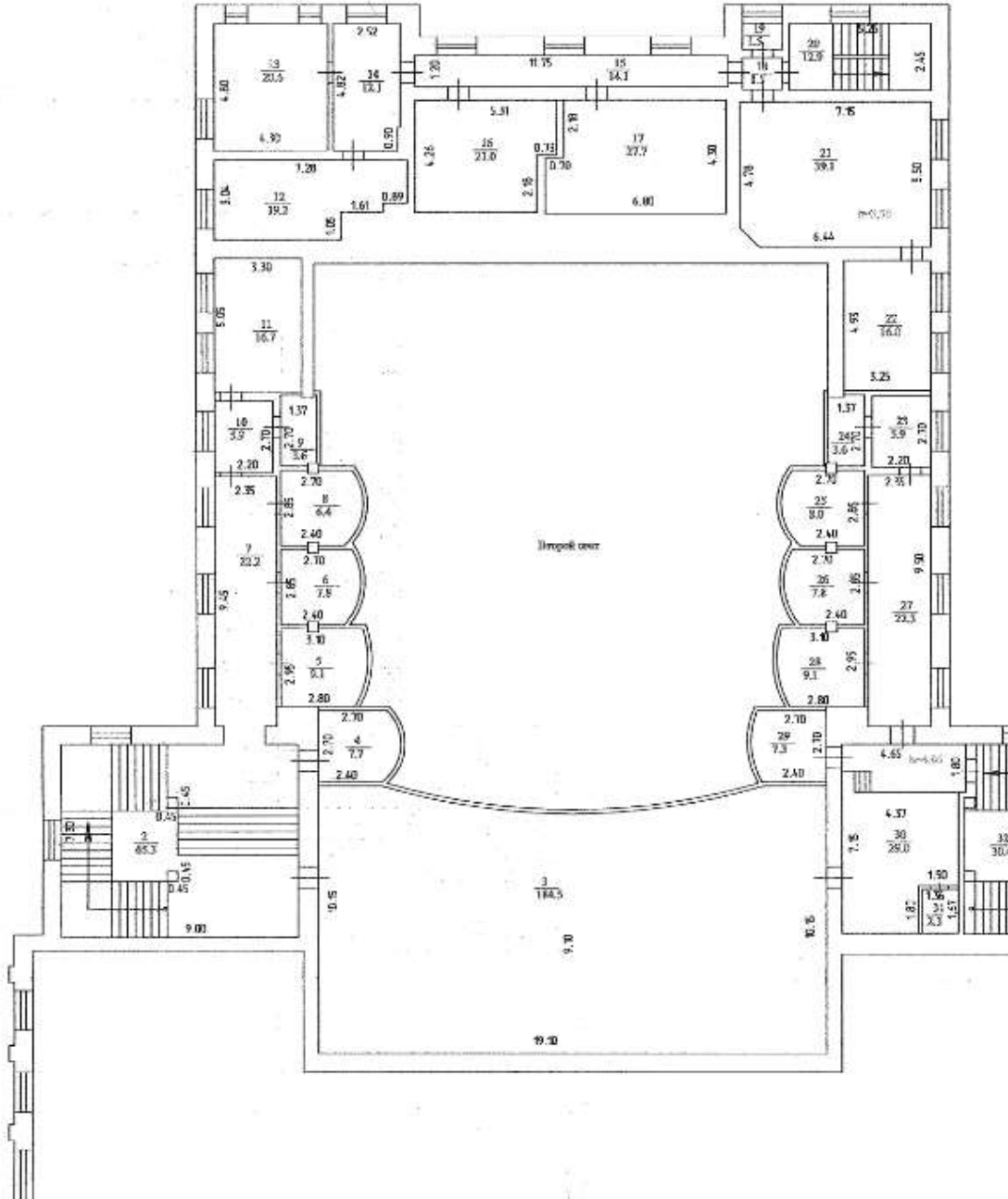
Инженерная Проектная  
 организация Кемеровской области  
 с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»  
 № 31 декабря 2010 г.  
 Шмессова А.В.  
 (подпись)  
 Шмессов  
 (подпись)

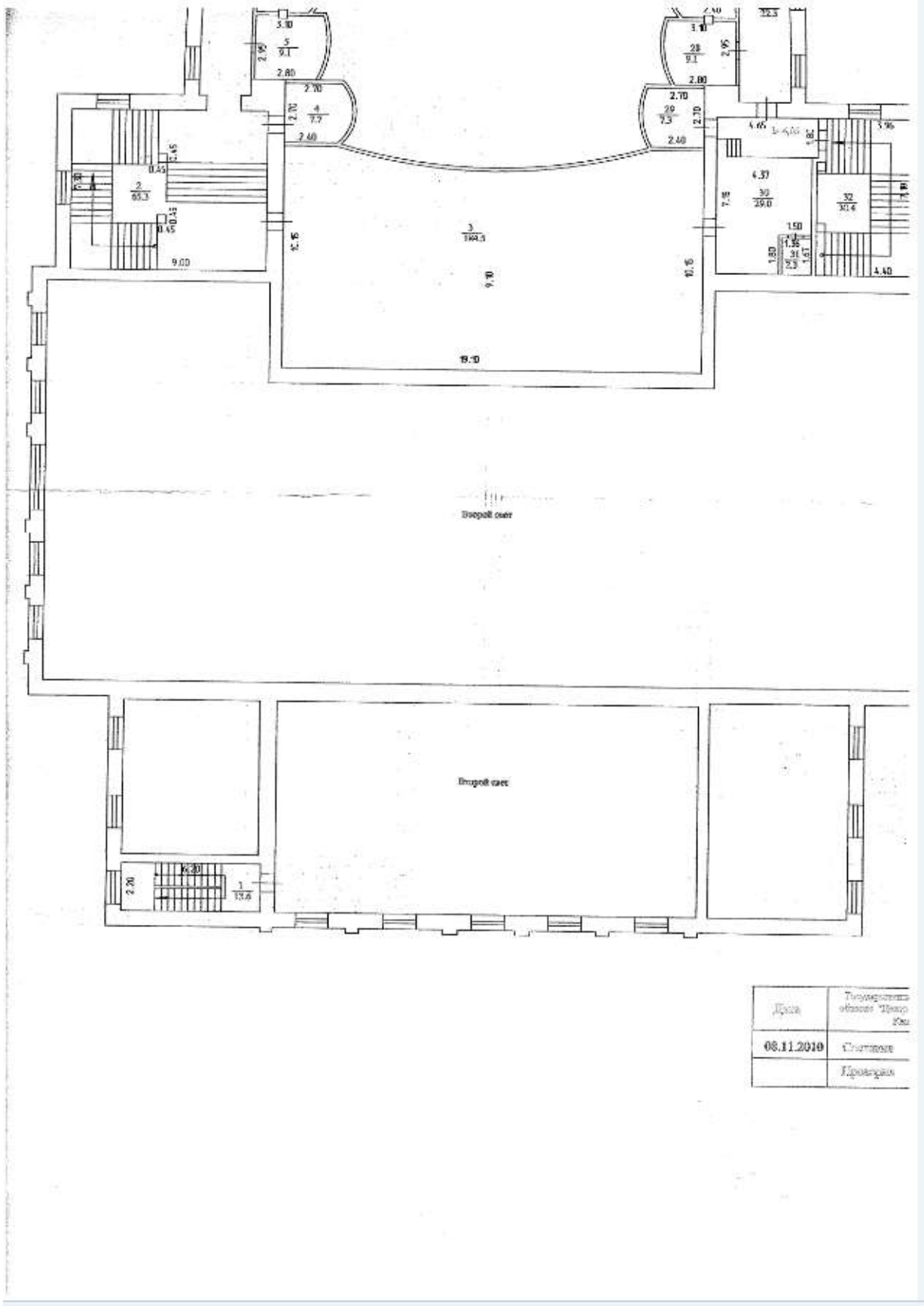
Планировка этажа

строения по адресу Кемерово А  
 расположенного в г. (пос.) Кемерово по ул. Дзержинского  
 ул. № 2 кв. № \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_

Масштаб 1:200

этаж № 3





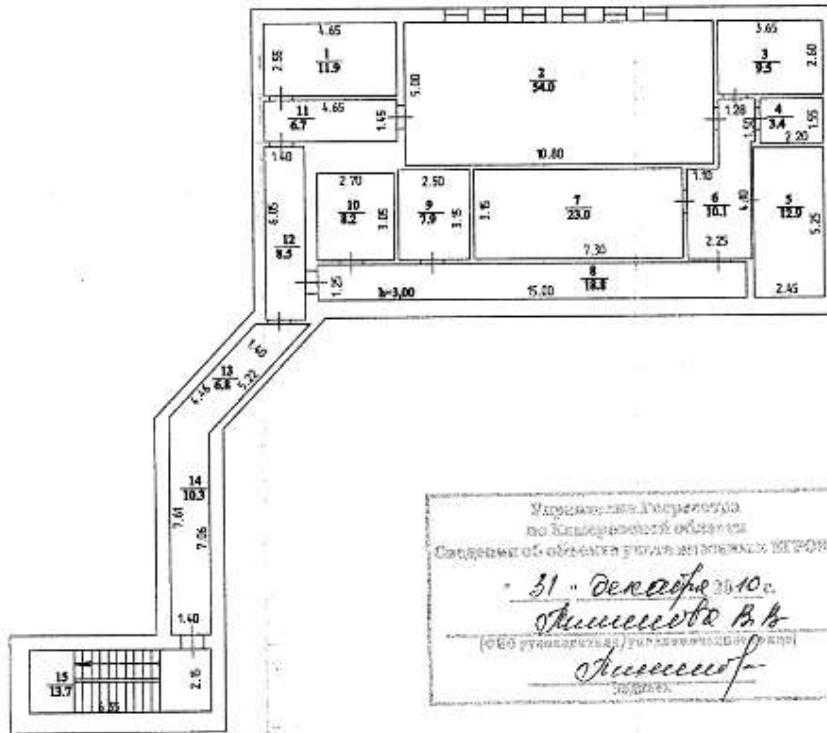
Дата	Титул
08.11.2019	Сметчик
	Проектировщик

Поставный план

строение под литерой А  
 выходящего в город (пос.) Кемерово по ул. Дзержинского  
 уч. № 2 кв. № \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

Масштаб 1:200

этаж № 4



Управление Государства  
 по Кемеровской области  
 Служба по объектам недвижимости ИЖОНОС  
 от 31.10.2010 г.  
 Шиманова В.В.  
 (С.В. руководителем) (подпись)  
 Шиманов  
 Подпись

Дата	Государственное предприятие Кемеровской области "Центр кадастровой информации Кемеровской области"	
08.11.2010	Составил	Краснюк Ю.Ф.
	Проверил	Бысько И.А.

## Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения по **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 жилого здания) попользованию, кв. м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного назначения (подвал, веранд, террас), кв. м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. пользования др., кв. м	Самостоятельная или обслуживаемая 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						
<b>Итого по этажу 1(Подвал) (помещение Нежилое)</b>								<b>50.0</b>	<b>50.0</b>	<b>45.6</b>	<b>4.4</b>					
<b>Итого</b>								<b>50.0</b>	<b>50.0</b>	<b>45.6</b>	<b>4.4</b>					

А	1	Подвал	2	1	Разделка	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					





			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				
<b>Итого по этажу I(Этаж) (помещение Нежлое помещение №2)</b>						<b>1 263.5</b>	<b>1 263.5</b>	<b>719.2</b>	<b>544.3</b>			
<b>2</b>			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					
<b>Итого по этажу 2(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)</b>						<b>1 913.6</b>	<b>1 913.6</b>	<b>1 529.3</b>	<b>384.3</b>				

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			





			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				
<b>Итого по этажу 4(Этаж) (помещение Нежилое помещение №2)</b>						<b>205.7</b>	<b>205.7</b>	<b>117.9</b>	<b>87.8</b>			
<b>Итого</b>						<b>4 487.6</b>	<b>4 487.6</b>	<b>3 114.6</b>	<b>1 373.0</b>			

<b>A</b>	<b>1</b>	<b>По два л</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	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		
<b>Итого по этажу 1(Подвал) (помещение Нежилое)</b>						<b>69.9</b>	<b>69.9</b>	<b>67.7</b>	<b>2.2</b>			
	<b>1</b>	<b>Эт аж</b>		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		
<b>Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежилое)</b>						<b>28.8</b>	<b>28.8</b>	<b>23.9</b>	<b>4.9</b>			
<b>Итого</b>						<b>98.7</b>	<b>98.7</b>	<b>91.6</b>	<b>7.1</b>			

Итого по этажу 1 (Подвал)

Нежилая площадь	<b>570.5</b>	<b>570.5</b>	<b>405.2</b>	<b>165.3</b>
<b>Итого</b>	<b>570.5</b>	<b>570.5</b>	<b>405.2</b>	<b>165.3</b>

<b>A</b>	<b>1</b>	<b>Эт аж</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	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 щитовая		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		
<b>Итого по этажу 1(Этаж) (помещение Нежилое помещение №4)</b>						<b>131.5</b>	<b>131.5</b>	<b>117.4</b>	<b>14.1</b>			
<b>Итого</b>						<b>131.5</b>	<b>131.5</b>	<b>117.4</b>	<b>14.1</b>			

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

**Итого по этажу 1 (Этаж)**

Нежилая площадь	1 465.5	1 465.5	860.5	605.0			
<b>Итого</b>	<b>1 465.5</b>	<b>1 465.5</b>	<b>860.5</b>	<b>605.0</b>			

**Итого по этажу 2(Этаж)**

Нежилая площадь	1 913.6	1 913.6	1 529.3	384.3			
<b>Итого</b>	<b>1 913.6</b>	<b>1 913.6</b>	<b>1 529.3</b>	<b>384.3</b>			

**Итого по этажу 3(Этаж)**

Нежилая площадь	654.2	654.2	456.3	197.9			
<b>Итого</b>	<b>654.2</b>	<b>654.2</b>	<b>456.3</b>	<b>197.9</b>			

**Итого по этажу 4(Этаж)**

Нежилая площадь	205.7	205.7	117.9	87.8			
<b>Итого</b>	<b>205.7</b>	<b>205.7</b>	<b>117.9</b>	<b>87.8</b>			

**Итого по зданию**

Нежилая площадь	4 809.5	4 809.5	3 369.2	1 440.3			
Нежилая площадь							
<b>Итого</b>	<b>4 809.5</b>						



ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Кемерово

«01» августа 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 Парамасова 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 5147748031736 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 Помещений 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 возратить 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 внесения 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 АРЕНДОДАТЕЛЕМ 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:

$$P = Q + S_{зд} * Sc, \text{ где:}$$

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

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

S<sub>зд</sub> – площадь здания, по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, м<sup>2</sup>.

Sc – площадь Помещения АРЕНДАТОРА, м<sup>2</sup>.

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 предостеречь 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 обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий более 3 (Трёх) месяцев, Сторона, на исполнение обязательств 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

Lightshot

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 и/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) 795-28-00  
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 40702610700010016982 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 «14» сентября 2016 г.

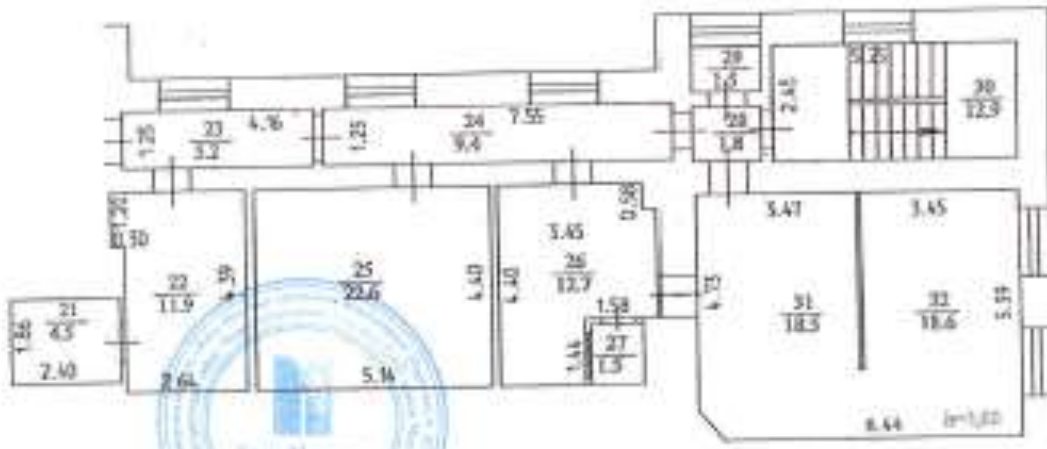
### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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



*Иванов И.И.*  
И.И. Иванов

АККРЕДИТАЦИЯ  
Аккредитация конкурсной базы «Бережливый  
интернет» (территориальное отделение)  
Директор территориального отделения «Бережливый  
Интернет» филиала ФАТЭК филиал Москва  
г.г. Кемерово



*С.Н. Павлова*  
С.Н. Павлова

Исполнительный директор, территориальное  
отделение «Бережливый Интернет»  
ОАО «Фатекс»  
Генеральный директор

**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: 107986, г. Москва, ул. Рождественка, дом В/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 Шамра 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 «Панacea», 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; помещению № 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 16,8 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 исконными 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.





ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
 № ВВБ77-0000016

Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»  
 Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ОМ Консалт»  
 Объект страхования: Имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «ОМ Консалт»  
 Страховой случай: Внесение оценщиком в отчет по оценке имущества, движимого и недвижимого имущества, в том числе объектов интеллектуальной собственности, не соответствующее действительности, в результате чего причинен вред имуществу страхователя.  
 Выплата возмещения: 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.  
 Срок страхования: с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФРС)  
 Москва, ул. Д. Р. Мухоморова, 15/10  
 05.08.2015 № 07-05324/15  
 Москва, ул. Мясная Ордынка, д. 13, стр. 3, г. Москва, 119017

**ВЫПИСКА**  
 из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемых организаций «Национальная компания специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Мясная Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (директорский исполнительный орган)	Исполнительный директор – 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	0000

И.д. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций  
 И.Г. Авинов





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
131(сто тридцать один) лист

Печать/подпись \_\_\_\_\_