

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис CAO «ВСК» № 1706HB40R1751,
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.

“Утверждаю”
Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»

_____ В.Г. Стоянова

ОТЧЕТ № 36/05/17-Н/Б об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 июня 2017 г.

Дата составления отчета: 02 июня 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»
Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrалgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Собрание»
Никитюку А.С.

Относительно: оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2.

В соответствии с договором № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительным соглашением №2 от 24 мая 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Груп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки: Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки произведена на **01 июня 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно требованиям МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением затратного и сравнительного подходов. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

233 835 000

(Двести тридцать три миллиона восемьсот тридцать пять тысяч) рублей

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

В том числе:

	Справедливая стоимость, без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра общая площадь 6 036,27 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1058	40 138 000	0	40 138 000
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит.А, общая площадь 4 809,5 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1260	193 697 000	34 865 460	228 562 460,00

*Генеральный директор**ООО «Сэнтрал Груп»**Стоянова В.Г.*

02 июня 2017 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	6
2.	<i>Задание на оценку.</i>	8
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	12
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	13
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	14
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	15
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	17
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	20
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	21
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	21
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	22
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	22
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	22
13.3.	<i>Описание региона и района расположения Объекта оценки</i>	23
13.4.	<i>Описание объекта оценки</i>	25
14.	<i>Анализ рынка.</i>	29
14.1.	<i>Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</i>	29
14.1.1.	<i>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</i>	29
14.1.2.	<i>Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки</i>	30
14.1.3.	<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов</i>	31
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	37
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	38
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	40
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	40
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	40
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка, как условно свободного</i>	40
17.1.3.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости зданий</i>	48
17.1.4.	<i>Расчет рыночной стоимости зданий</i>	53
17.2.	<i>Затратный подход</i>	55
17.2.1.	<i>Методология затратного подхода</i>	55
17.2.2.	<i>Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства</i>	55
17.2.3.	<i>Определение прибыли предпринимателя</i>	57
17.2.4.	<i>Определение величины накопленного износа</i>	59
17.2.5.	<i>Расчет физического износа.</i>	59
17.2.6.	<i>Определение стоимости объектов капитального строительства</i>	61
18.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	62
19.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	66
20.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	68
	<i>Приложение 1</i>	69
	<i>Приложение 2</i>	75
	<i>Приложение 3</i>	84

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№п/п	Объект недвижимости	Тип объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер
	1	Земельный участок, общая площадь 6 036,27 кв.м.	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	42:24:0101049:1058
	2	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 4 809,5 кв.м., инв. № 2-213/5, лит. А	Здание нежилое	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	42:24:0101049:1260
Назначение	Общественно-деловое				
Краткое описание	Земельный участок общественного назначения, с расположенным на нем зданием кинотеатра				
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности на здание и на земельный участок				
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ 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 под управлением ООО «Управляющая компания МДМ» Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» (ООО УК МДМ), дата государственной регистрации 30.11.2000 г., ОГРН 1037843036285				
Балансовая стоимость	266 706 349,92 рублей				

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №2 от 24 мая 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта.	Обременение – доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание», охранный свидетельством
Дата оценки	01 июня 2017 года
Дата составления отчета	02 июня 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр оценщиком не проводился ⁵ . На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 36/05/17-Н/Б

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт
------------------------------	--

⁵ Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
--	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., без учета НДС	Затратный подход	220 179 000
	Сравнительный подход	247 490 000
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.		233 835 000 руб. (Двести тридцать три миллиона восемьсот тридцать пять тысяч)

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №2 от 24 мая 2017 года				
Наименование Объекта оценки	Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№п/п	Объект недвижимости	Тип объекта	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер
	1	Земельный участок, общая площадь 6 036,27 кв.м.	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	42:24:0101049:1058
	2	Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 4 809,5 кв.м., инв. № 2-213/5, лит.А	Здание нежилое	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	42:24:0101049:1260
Назначение	Общественно-деловое				
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания кинотеатра.				
Краткое описание	Земельный участок общественного назначения, с расположенными на нем зданием				
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности на здание и на земельный участок				
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ 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 под управлением ООО «Управляющая компания МДМ» Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» (ООО УК МДМ), дата государственной регистрации 30.11.2000 г., ОГРН 1037843036285				
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта	Обременение – доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание», охранное обязательство				
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная ² (справедливая ³) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)				
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)				
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании				
Форма отчета	Письменная				
Дата оценки	01 июня 2017года ⁴				
Дата составления отчета	02 июня 2017 года				
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для				

	<p>применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н</p>
<p>Допущения, на которых должна основаться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. 7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) стоимость объекта. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 12. В случае получения Оценщиком какой-либо дополнительной информации, которая может изменить понимание относительно рыночной (справедливой) стоимости Оценщик оставляет за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете. 13. В соответствии со стандартной практикой, Оценщик подтверждает, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной (справедливой) стоимости, приведенного в данном отчете. 14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте. 15. Исходя из: <ul style="list-style-type: none"> - определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	<p>- а также согласно пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано, что цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях;</p> <p>- а также исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме,</p> <p>настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 36/05/17-Н/Б
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

3 - 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

⁵ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. Заявление оценщика.

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и Кодексом этики оценщика.
7. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик

Блохов П.Л.

02 июня 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

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

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
ОГРН	1037843036285 зарегистрировано до 01 июля 2002 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН/КПП	ИНН 7825443207/ КПП 770501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г. Москва к/с 30101810900000000495 БИК 044525495
Генеральный директор	Никитюк Андрей Сергеевич

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Блохов Павел Леонидович
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentrалgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2008 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровская финансово-промышленная академия» ВСГ № 5400672 от 11 мая 2011 года по специализации «Оценка собственности».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0862. Страхователь - Блохов Павел Леонидович. Срок страхования с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Групп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 26 июля 2011 г. с Блоховым П.Л.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков
	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. В случае получения Оценщиком какой-либо дополнительной информации, которая может изменить понимание относительно рыночной (справедливой) стоимости Оценщик оставляем за

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии со стандартной практикой, Оценщик подтверждает, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Групп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной (справедливой) стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

15. Исходя из:

- определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки,

- а также согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано, что цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях;

- а также исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме,

настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Аналог объекта оценки	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

ООО «Сэнтрал Груп»**отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости**

Итоговая величина стоимости объекта оценки	величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости
Коэффициент капитализации	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Справедливая стоимость МСФО (IFRS) 13	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
Затратный подход МСФО (IFRS) 13	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Рыночный подход МСФО (IFRS) 13	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес
Доходный подход МСФО (IFRS) 13	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРП. Технический паспорт Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ . Мособлстат - Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики http://msko.gks.ru
Анализ местоположения	https://ru.wikipedia.org/wiki , https://yandex.ru/maps
Анализ рынка объекта оценки	kem.brekom.ru , https://zdanie.info/ , rosrealt.ru
Информация об аналогах объекта оценки	kem.brekom.ru , agent42.ru , dom.vse42.ru , rosrealt.ru , www.domofond.ru , kemdom.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3 Интернет ресурс: https://statielt.ru/statistika-rynka

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

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету).

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года (земельный участок) Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года (здание)
Техническая документация	Технический паспорт здания по состоянию на 08 ноября 2010 года Кадастровый паспорт здания от 03/12/2015 №420/001/15-684302 Бухгалтерская справка Заказчика

10. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

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

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

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

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 9, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

12. Обоснование применения используемых стандартов

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом СРО.

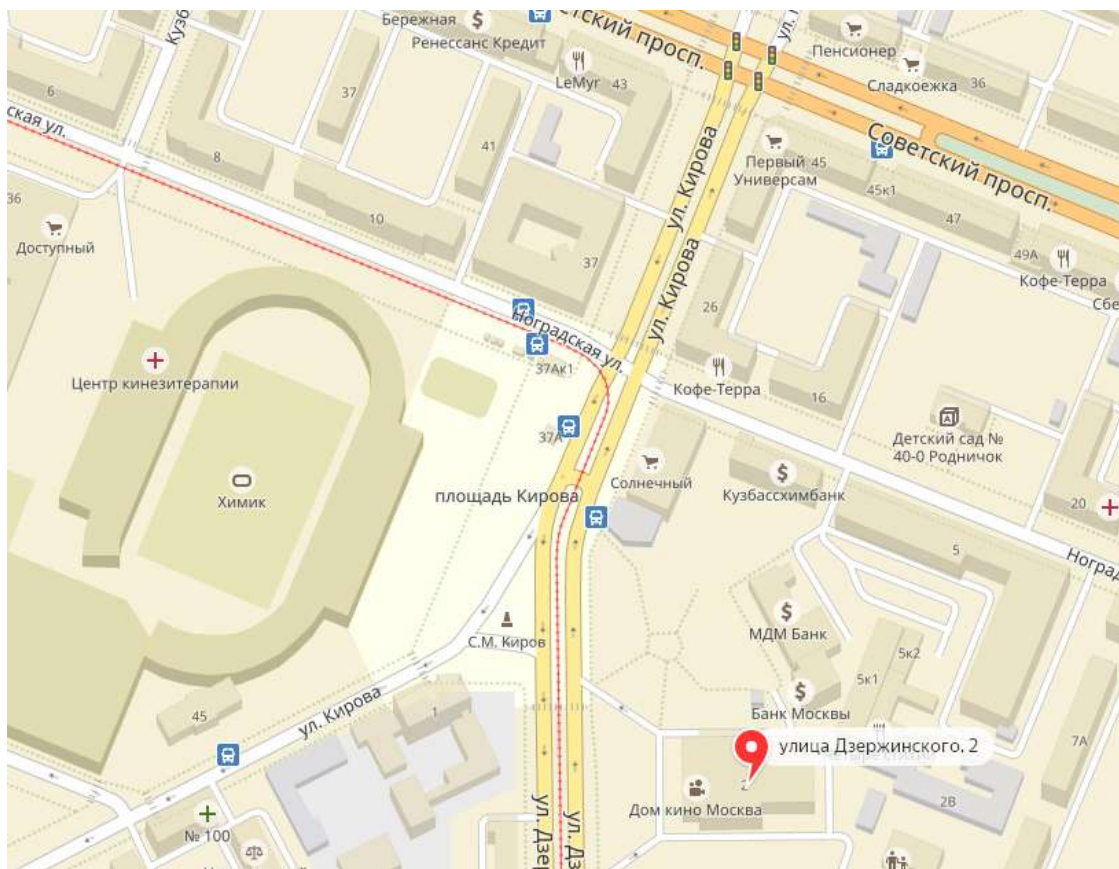


Рисунок 2. Район расположения объекта оценки на города

13.3. Описание региона и района расположения Объекта оценки

Кемеровская область — 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. Совпадает с большей частью территории Кузбасса — Кузнецкого угольного бассейна. Площадь области — 95 725 км²; по этому показателю область занимает 34-е место в стране. Население области составляет 2 708 844 чел. (2017), плотность населения — 28,30 чел./км² (2017). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Удельный вес городского населения: 85,85 % (2017).

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. Численность населения которого составляет 553 076 чел. (2016). Совместно с другими городами (Топки, Берёзовский и другими) области образует Кемеровскую агломерацию с числом жителей более 685 тыс. человек (2014). Второй по численности (после Кемерово) город области — Новокузнецк. Население — 551 253 чел. (2016). Не являясь городом-миллионером, образует с многочисленными близлежащими городами и другими населёнными пунктами Новокузнецкую агломерацию численностью более 1,3 млн человек (2014), 13-е место в России.

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

Протяжённость 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.

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 и 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.

Город Кемерово — административный центр Кемеровской области, расположен в 2'997 км (по прямой) и 3'601 км (по автодорогам) от Москвы, находится на юго-востоке Западной Сибири в центре Кузнецкой котловины, в северной части Кузнецкого угольного бассейна, на обоих берегах реки Томь, в среднем её течении, при впадении в неё реки Искитимка. Территория города находится в пределах увалисто-холмистой равнины севера Кузнецкой котловины, в лесостепной южной части Западной Сибири.

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

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

В последнее время выбросы в атмосферу от предприятий и других стационарных источников уменьшились. При этом, рост количества автомобилей привёл к росту объёма выбросов в атмосферу от этого источника, однако точные данные о загрязнении воздуха транспортом отсутствуют.

Город состоит из пяти внутригородских районов, не являющихся муниципальными образованиями: Заводский — на левом берегу Томи в юго-западной части города, Кировский — на правом берегу Томи в северо-западной части города, Ленинский — на левом берегу Томи в юго-восточной части города, Рудничный — на правом берегу Томи в северной части города, Центральный — на левом берегу Томи в центральной части города.



Кинотеатры

«Москва», открыт в 1937 году. В 2014-м работа кинотеатра временно приостановлена

«Космос», открыт в 1961 году.

«Юбилейный», открыт в 1967 году.

«Кузбасскино», открыт в 2012 году.

«Планета кино-1», открыт в 2006 году, находится в торговом центре «Променад-2»

«Планета кино-2», открыт в 2009 году, находится в торговом центре «Променад-3»

«Восток», открыт в 2008 году, находится в торговом центре «Гринвич»

«5D», открыт в 2012 году.

«7D», открыт в 2013 году.

Зимняя вишня, открыт в 2014 году.

«Аврора Синема», открыт в 1988 году, реконструирован в 2014 году, располагает кинозалом с IMAX.

Вывод из месторасположения:

Объект оценки соответствует, в масштабах города, целям и основным экономическим тенденциям местоположения. Анализ не выявил аспектов могущих повлиять на изменение стоимости объекта в ближайшем будущем.

13.4.Описание объекта оценки

Объект оценки состоит из земельного участка и расположенных на нем Зданий—корпус №7 и пристройки к нему.

Таблица 12. Земельный участок

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	42:24:0101049:1058	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6036,27	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года http://pkk5.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость, руб.	29950945,57	http://pkk5.rosreestr.ru
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года
Разрешенное использование	для эксплуатации здания кинотеатра	Выписка ЕГРП от 03.08.2016 года

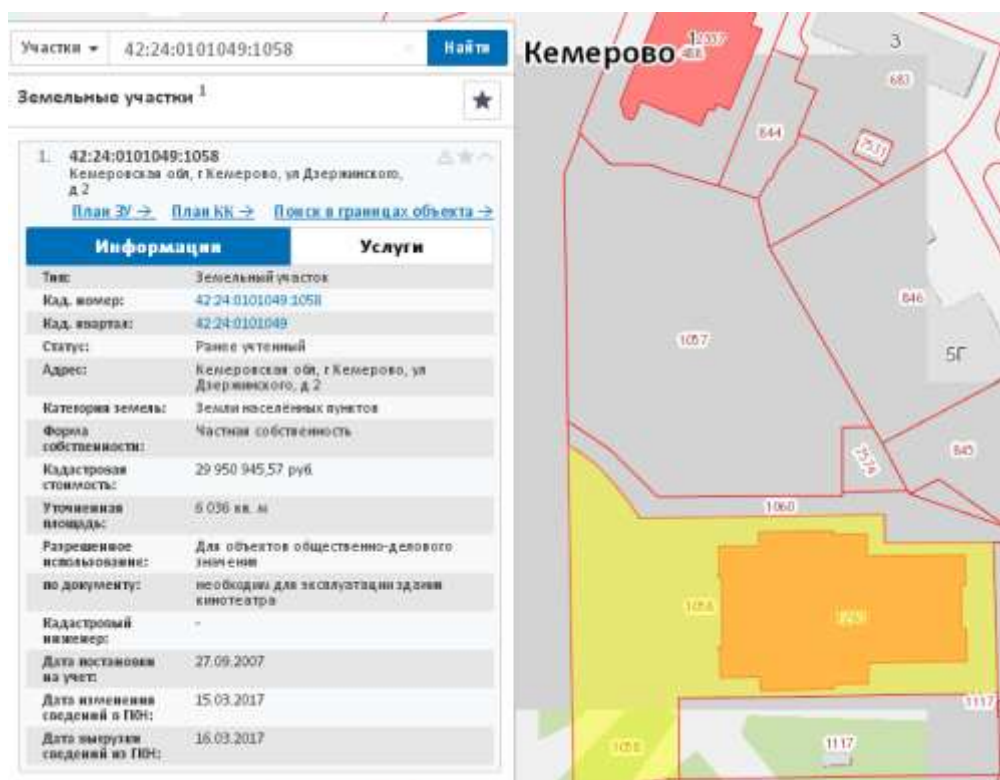


Рисунок 3. Земельный участок на публичной кадастровой карте

Таблица 13. Здание кинотеатра

Показатель	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ)	Выписка ЕГРП
Кадастровый номер	42:24:0101049:1260	Выписка ЕГРП
Год постройки	1937	Технический паспорт
Площадь застройки, кв.м.	2553,2	Технический паспорт
Общая площадь, кв.м.	4 809,5	Технический паспорт
Количество этажей	4	Технический паспорт
Класс конструктивной системы	КС-1	Технический паспорт
Фундамент	Бутово-ленточный	Данные Заказчика
Стены	Кирпичные	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонные	Технический паспорт
Кровля	Рулонная, мягкая	Технический паспорт
Состояние	Хорошее, рабочее	Данные Заказчика
Инженерные коммуникации Центральные	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Технический паспорт

Обременение: Объект принадлежит к объектам культурного наследия. Реконструкция, изменение планировочной структуры без согласования с соответствующим исполнительным органом запрещено. Собственнику предписано использовать Объект по назначению – кинотеатр, дворец культуры. В силу своей локации является престижным, знаковым зданием в ансамбле центральной части города.

Данное обременение учтено в расчете стоимости здания сравнительным подходом.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



14. Анализ рынка

14.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п. V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

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;

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

14.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели РФ в январе-апреле 2017 года

	Апрель 2017г.	В % к		Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.	Справочно		
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрель 2016г. в % к		январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
					апрелю 2015г.	марту 2016г.	
Валовой внутренний продукт		100,5 ^{1),2)}			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,3	97,7	100,7	101,0	96,3	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	315,4	100,8	113,6	100,7	103,5	113,9	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,8	109,4	100,1	106,4	100,7	95,2	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	205,2	108,0	95,3	107,5	102,4	95,9	101,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2329,3	100,0	98,7	98,6	95,7	98,3	95,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	711,2	99,2	98,2	99,9	99,7	99,2	99,0
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,1 ⁵⁾	129,8 ⁶⁾	121,1 ⁷⁾	132,1 ⁸⁾	77,1 ⁶⁾	116,9 ⁷⁾	73,1 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,3	135,2	121,6	136,0	70,4	115,2	67,0
импорт товаров	18,7	121,8	120,2	125,9	90,0	119,5	85,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,3	104,5	107,3	100,4	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	98,5	111,6	101,3	101,9	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		92,4	102,0	97,8	93,2	107,9	95,4
Среднемесячная начисленная							

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	Апрель 2017г.	В % к		Январь- апрель 2017г. в % к январю- апрелю 2016г.	Справочно		
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрель 2016г. в % к		январь- апрелю 2016г. в % к январю- апрелю 2015г.
					апрелю 2015г.	марту 2016г.	
заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	39253 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,1	102,8	107,3
реальная		102,5 ¹⁰⁾	101,7 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	98,9	102,3	99,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹¹⁾	89,6	98,6	92,9	102,3	99,0	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	83,3	96,5	86,0	103,8	99,4	106,9
<p>1) Предварительная оценка. 2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года. 3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за март 2017 года. 6) Март 2017г. и март 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Март 2017г. и март 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) I квартал 2017г. и I квартал 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

Выводы:

- ✓ Наблюдается рост ВВП.
- ✓ Инфляция снизилась до 4,1 %.
- ✓ Наблюдается рост инвестиций в основной капитал на уровне 2,3 % г/г. к апрелю 2016 года.
- ✓ Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы.
- ✓ Продолжает сокращаться объем платных услуг населению.

Источник:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

14.1.2. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 квартал 2016 ГОДА

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Индикаторы социально-экономического развития Кемеровской области

март 2017г.

	Март в % к февралю 2017г.
Индекс промышленного производства	110,6
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство», млрд.рублей	119,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс.м ² общей площади	135,1
Продукция сельского хозяйства, млн.рублей	116,2
Грузооборот транспорта, млн.т.км:	
железнодорожного	114,5
автомобильного ¹⁾	102,9
Пассажиروоборот автобусов общего пользования ²⁾ , млн.пасс.– км	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	108,6
Оборот оптовой торговли, млрд.рублей	105,1
Оборот общественного питания, млрд.рублей	100,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	104,5
Индекс потребительских цен	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	103,6
Среднедушевые денежные доходы населения ³⁾ , рублей	105,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ³⁾	103,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾	
номинальная, рублей	98,1
реальная	97,8
Среднесписочная численность работников организаций ³⁾ , тыс.человек	101,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец февраля), тыс.человек	103,2

¹⁾ По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющие регулярные перевозки пассажиров автобусами (включая маршрутные такси/мототакси) по маршрутам общего пользования, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

³⁾ За январь-февраль и февраль соответственно.

Источник: Интернет-портал Кемеровостата/ Официальная статистика/ Макроэкономика
http://kemerovostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kemerovostat.ru/statistics/macroeconomics

14.1.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Рынок недвижимости Кемеровской области

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

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

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

В области разработана программа строительства жилья и инфраструктуры (инженерной, коммерческой, социальной) на ближайшие 25 лет – с учетом прироста населения. Это позволяет

региону участвовать в федеральных программах и проектах, привлекать дополнительные инвестиции.

Коммерческая недвижимость области

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

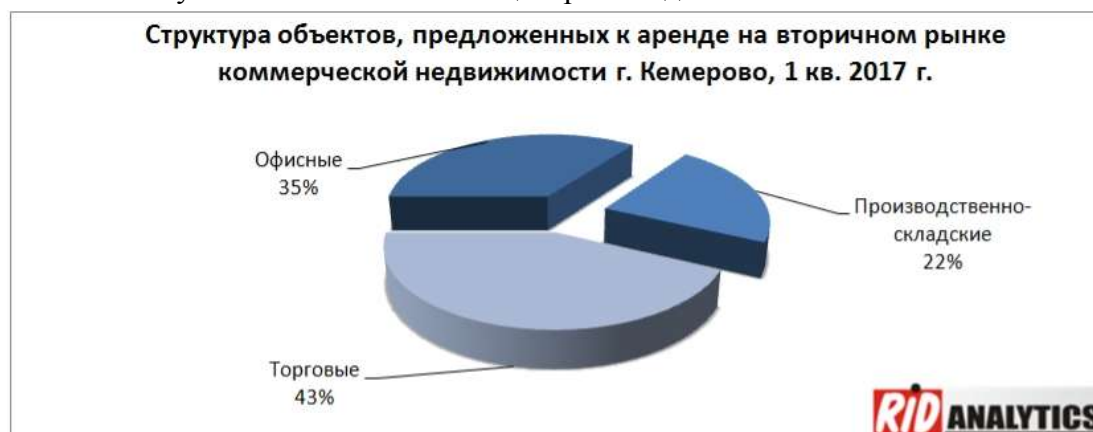
Объем предложения в офисном сегменте рынка коммерческой недвижимости также продолжает расти. В Кемерово и Новокузнецке строятся крупные бизнес-центры с современной инфраструктурой. Неудовлетворенным остается спрос на небольшие офисные помещения с доступной арендной платой. Эта ниша коммерческой недвижимости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

Предложения коммерческой недвижимости по сегментам и типам сделок.

Торговая		Офисная		Производственная		Складская	
Продают	(428)	Продают	(457)	Продают	(188)	Продают	(202)
Сдают	(251)	Сдают	(312)	Сдают	(87)	Сдают	(98)
Купят	(39)	Купят	(30)	Купят	(12)	Купят	(10)
Снимут	(67)	Снимут	(47)	Снимут	(11)	Снимут	(9)
Земля		Имущественные комплексы		Прочее		Готовый бизнес	
Продают	(77)	Продают	(47)	Продают	(148)		
Сдают	(3)	Сдают	(7)	Сдают	(66)		
Купят	(8)			Купят	(10)		
Снимут	(5)			Снимут	(16)		

В 1 квартале 2017 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние арендные ставки снизились по офисным и торговым помещениям на 1,9% и 0,6% соответственно, по производственно-складским объектам ставки выросли на 3,2%.

О развитии говорить пока рано, но ситуация выравнивается, по крайней мере по количеству арендаторов. Если летом 2016г. мы наблюдали явный спад, и наполняемость бизнес-центров составляла 50-60%, то к концу года этот показатель поднялся до 80-90%. Что касается арендных ставок, они по-прежнему низкие и продолжают уменьшаться. В Кемерово арендаторы сейчас отдают предпочтения самым дешевым вариантам, соответственно хорошей наполняемостью могут похвастаться бизнес-центры С и даже D сегмента.



RID ANALYTICS

Источник: <http://kem.brekom.ru>

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	61 314 руб. за кв.м.	+1.08%	+0.67%	+4.23%	164936
Вторичный рынок	61 031 руб. за кв.м.	+0.04%	+0.26%	+1.98%	111290
Новостройки	62 742 руб. за кв.м.	+3.21%	+1.63%	+9.68%	50316
Дома	8 053 453 руб.	-3.19%	-2.94%	+14.04%	51983
Земля	213 998 руб. за сотку	-2.29%	-10.57%	+15.29%	38870
Офисы	70 477 руб. за кв.м.	+1.93%	-0.04%	-8.88%	1625
Торговые площади	125 450 руб. за кв.м.	+7.94%	+44.69%	+36.86%	1178
Гаражи	450 029 руб.	+2.07%	-1.09%	-1.1%	405
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 034 руб. в месяц	+0.87%	+2.31%	-2.04%	40280
2 комнатные квартиры	16 020 руб. в месяц	+0.65%	+1.79%	-4.75%	20980
Офисы	11 545 руб. за кв.м. в год	+4.99%	+2.37%	+22.48%	7249
Торговые площади	14 422 руб. за кв.м. в год	-8.68%	+23.39%	+2.67%	1966

Источник: <http://www.rosrealt.ru/cena>

Таблица 16. Рейтинг районов города Кемерово

www.domofond.ru Рейтинг города Кемерово по мнению местных жителей : Domofond.ru

3,6

Кемерово

★★★★☆

На основе 1 779 оценок горожан

Рейтинг города Рейтинг районов Ценовой анализ

Рейтинг районов – Кемерово

Специалисты портала Domofond.ru провели опрос горожан и по его результатам составили рейтинг городских районов. Местные жители оценивали, насколько они довольны экологией, чистотой, услугами ЖКХ, соседями, транспортом и другими сферами жизни. Эта таблица показывает, как жители оценили свои районы по 10 параметрам, а также общие баллы.

По умолчанию районы сортируются по общему рейтингу – от наилучших результатов к наихудшим. Для того чтобы найти свой район, введите его название в поле с лупой.

Кликните один раз на заголовок столбца (например, «Экология» или «Чистота»), чтобы увидеть рейтинг районов именно по этому критерию от первого места к последнему. Если вы нажмете на заголовок второй раз, то сортировка изменится от последнего места к первому.

Кликните на название района, чтобы перейти на страницу с более подробной информацией об оценках и прочесть отзывы местных жителей.

	↑ ↓	Общий рейтинг	Экология	Чистота	ЖКХ	Соседи	Условия для детей	Спорт и отдых	Магазины	Транспорт	Безопасность	Стоимость жизни
Рудничный	1	1	1	1	1	1	2	3	5	3	1	1
Ленинский	2	3	3	2	2	4	1	2	1	1	2	3
Центральный	3	5	5	3	3	3	3	1	4	2	3	4
Заводский	4	4	4	4	4	2	5	5	3	4	4	2
Кировский	5	2	2	5	5	5	4	4	2	5	5	5

Обзор рынка торговых центров России по итогам 2016 года

Эксперты компании МАГАЗИН МАГАЗИНОВ оценили ситуацию во всех сегментах рынка торговых центров России, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на рынке торговой недвижимости.

По мнению специалистов компании, Россия сохраняет позицию крупнейшего рынка торговых центров в Европе. В декабре 2016 года общая площадь торговых объектов в России составила более 20 млн кв. м. Несмотря на значительный объем ввода, обеспеченность России торговыми центрами остается достаточно низкой – около 137 кв. м на тысячу жителей. Для

сравнения, у европейского лидера по обеспеченности торговыми площадями – Норвегии – этот показатель составляет около 910 кв. м на тысячу жителей.

На рынок торговых и торгово-развлекательных центров, по оценке специалистов, оказали влияние три фактора:

- Макроэкономическая ситуация, сложившаяся в 2015-2016 годах (снижение платежеспособности населения, обесценивание рубля, превышение предложения торговых площадей над спросом в 2015 году, сложность получения кредитов для девелоперов и арендаторов).
- Открытие станций МЦК (для торговых центров Москвы).
- Усиление конкуренции между ТЦ с вводом новых объектов (для торговых центров Москвы).

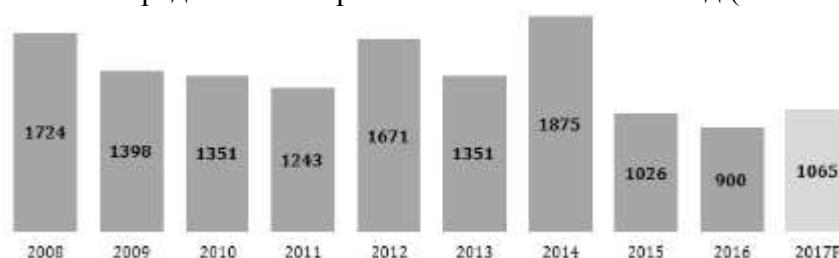
Среди основных тенденций на рынке ТЦ можно отметить:

- Стремление арендаторов переложить часть капитальных затрат в новых проектах на арендодателей (требования по компенсации отделки или готовому ремонту в помещении).
- Привлечение торговыми центрами соинвесторов и продажа помещений или прилегающих земель гипермаркетам.
- Повсеместный переход от фиксированной арендной ставки на процент с оборота.
- Объединение арендатора и арендодателя для решения вопроса повышения конвертации: ритейлеры удлиняют периоды скидок и устраивают кросс-акции, объединяясь друг с другом (Sunlight и «Перекресток», «Адамас» и Valtera – каждый со своими компаниями-партнерами, Uniqlo и Prime, «Подружка», «Герволина» и «Дочки-сыночки», «Иль де Ботэ» и «Дочки-сыночки», «Азбука вкуса» и Lady&Gentleman), а девелоперы проводят все больше совместных акций с арендаторами («Ночь распродаж», «Черная пятница», совместные розыгрыши призов)
- Совершенствование торговыми центрами технологий В2С-продвижения.
- Совершенствование торговыми центрами своего состава арендаторов и увеличение предложения для потребителей (только для ТЦ Москвы): арендаторы, конкурируя между собой, предлагают более привлекательные цены и акции для конечного потребителя.
- Увеличение посещаемости в ТЦ, расположенных рядом с открытыми станциями МЦК (только для ТЦ Москвы).

Предложение на рынке торговых центров РФ

За 2016 год на рынке торговой недвижимости России было введено более 1,4 млн кв. м, из них около 60% (900 000 кв. м) приходится на регионы, что свидетельствует об активной экспансии девелоперов. В 2016 году ввод сократился на 15% по сравнению с прошлым годом. В 2017 ожидается увеличение объема ввода – до уровня 1 065 000 кв. м, что на 20% больше 2016 года.

Объем нового предложения в регионах с 2008 по 2017 год (тыс. кв. м)



Среди крупнейших новых ТЦ 2016 года следует отметить ТЦ «Охта Молл» в Санкт-Петербурге (GLA – 78 000 кв. м), вторую очередь ТРЦ «МегаГринн» в Курске (GLA – 69 000 кв. м) и пятую очередь ТРЦ «Гринвич» в Екатеринбурге (GLA – 65 000 кв. м).

Торговые центры, открытые в регионах России в 2016 году

Название объекта	Адрес	ГБА (кв.м)	GLA (кв.м)	Девелопер
«Охта Молл»	г. Санкт-Петербург, ул. Якорная	146000	78000	SRV
«МегаГринн» (II очередь)	г. Курск, ул. Карла Маркса	230000	69000	Корпорация Гринн
«Гринвич» (V очередь)	г. Екатеринбург, ул. 8 марта	71000	65000	Общество Малышева-73
«Тюмень Сити Молл»	г. Тюмень, ул. Беляева	81000	53000	Ириан
«Новый»	г. Иркутск, ул. Советская	63400	52000	Капиталинвестстрой
«Макси»	г. Архангельск, Ленинградский проспект	65500	49200	Макси Девелопмент
«Седанка Сити»	г. Владивосток, ул. Полетаева	65000	45000	ФортТорг

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

«Аэро Парк» (II очередь)	г. Брянск, ул. Авиационная	53000	42400	Бинвест
«Югра Молл» (II очередь)	г. Нижневартовск, ул. Ленина	57470	40150	Югра-Строй
«Пионер»	г. Барнаул, проспект Ленина	80000	38000	Малл инвест
«Академический»	г. Екатеринбург, ул. Краснолесья	60000	32000	Стройтэк
«Акваполис»	г. Псков, ул. Кузбасской дивизии	62000	31000	Луг
«Дружба»	г. Владивосток, ул. Русская	34000	28530	Империя мебели
«Гранд Сити»	г. Кемерово, ул. Тухачевского	40700	27600	Base Property Group
«Горки Парк»	г. Казань, ул. Зорге	38000	27000	Унистрой

.....

Заполняемость ТЦ в регионах России

В 2016 году уровень пустующих площадей в торговых центрах России сократился с 10% до 8,5% за год. Ритейлеры оценивают текущую ситуацию с «позитивной осторожностью»: они комфортно чувствуют себя в тех коммерческих условиях, которые сложились за период и кризиса, и научились работать со спросом. По мнению экспертов, сейчас продолжается увеличение размеров ряда якорей. Это происходит потому, что величина арендных платежей теперь чаще зависит от товарооборота ритейлеров, а не от площади арендуемого торгового помещения.

В этом году девелоперы осознали, насколько важную роль играет качество управления торгового центра, от маркетинга до технической эксплуатации. Трендом последнего года и всего текущего периода становления рынка является открытость в отношениях между арендодателем и арендатором. Современные ТЦ Москвы и регионов предоставляют своим арендаторам информацию о трафике, о товарооборотах (в том числе путем подключения системы сбора продаж к кассам), о месте арендатора в общем рейтинге магазинов данного ТЦ по выручке на кв.м.

Также можно отметить, что благодаря тому, что арендодатели стали идти на встречу арендаторам, доля вакансий в действующих и недавно открытых торговых центрах становится меньше, ТЦ заполняются, появляются новые интересные концепции.

В этом году в особенности активизировались индивидуальные предприниматели (ИП). Например, большинство развлекательных форматов в ТРЦ «Ривьера» – это именно ИП: «Легогород», «Соляная комната», контактный зоопарк «Зверюшки» и многое другое.

Если девелоперам не удастся привлечь арендаторов соответствующих концепций на основе долгосрочного договора, то они заключают краткосрочные договоры с ярмарками, ИП, рор-уп магазинами российских дизайнеров и различными развлекательными форматами, которые могут быстро запустить бизнес с минимальными вложениями.

Как метод В2С-продвижения, московские ТЦ также стали чаще использовать образовательный и культурный формат вместо концертно-развлекательного.

Источник: <https://zdanie.info/2393/2466/news/9144>

Обзор предложений недвижимости в составе земельный участок и здание общей площадью более 3000 м² в городе Кемерово на дату оценки.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Вариантов – 10

Показывать по 30 вариантов

Код #	Назначение	Район	Адрес	Площадь помещений	Цена	Агентство	Контактный телефон
169-1	Торгово-офисное, Прочие, Земельный участок, Производственно-складское, Имуущественный комплекс	Центральный	Касолютовская, 1	3046 кв.м	49 000 000 р.	НАШ ГОРОД	89029832015
88-1	Прочие, Земельный участок, Торгово-офисное, Производственно-складское, Имуущественный комплекс	Ленинский	Тереховской, 29	4054 кв.м	45 000 000 р.	5 районов	8 (384-2) 76-88-63, 8-961-707-1552
251-1	Производственно-складское, Имуущественный комплекс, Прочие, Земельный участок, Торгово-офисное	Ленинский	Тереховской, 53	4000 кв.м	56 000 000 р.	НАШ ГОРОД	89029832015
52-1	Производственно-складское, Имуущественный комплекс, Прочие, Земельный участок	Заводский	Касолютовская, 1 в.191	7400 кв.м	7 000 000 р.	НАШ ГОРОД	89029832015
160-1	Производственно-складское, Имуущественный комплекс, Прочие, Земельный участок	Заводский	Касолютовская, 1 в.29	4700 кв.м	59 000 000 р.	НАШ ГОРОД	89029832015
469-9	Имуущественный комплекс, Производственно-складское, Прочие	Заводский	Кузнецкой, 2500	от 400 до 3000 кв.м		Дмитриев и партнеры	83842492110
81-1	Имуущественный комплекс, Производственно-складское, Земельный участок, Прочие	Заводский	Сталинская, 1 в.40	4000 кв.м	55 000 000 р.	НАШ ГОРОД	89029832015
120-1	Производственно-складское, Торгово-офисное, Имуущественный комплекс	ФПК	Молодежный, 9	7548,2 кв.м	450 000 000 р.	Сбербанк России	8913-124-03-08
273-1	Имуущественный комплекс	За вокзалом и промзона	Кузнецкой	8000 кв.м	300 000 000 р.	Управляющая компания	766-880, 8-904-992-71-46
3-1	Имуущественный комплекс, Производственно-складское	Кировский	Стройгородок, 1	3600 кв.м	1 000 000 р.	Рента	8-961-707-1707

Вывод из обзора недвижимости региона расположения Объекта оценки

Кинотеатры в Кемерово представлены в основном в составе торгово-развлекательных центров (ТРЦ), отдельно на продажу не предлагаются.

Рынок отдельно стоящих зданий (ОСЗ) площадью более 3000 кв.м. с земельными участками на дату оценки представлен 10 объектами. При этом преимущественно производственными или административно-складскими комплексами.

При росте заполняемости (средняя около 80%) ставки аренды снижаются.

Цены продаж коммерческих площадей имеют очень большие колебания от 2000 до 100 000 рублей за 1 кв.м.

Спрос на небольшие офисные площади.

Нет четко выраженных локаций предложений объектов.

Основные позитивные стороны, отмечаемые продавцами: локация, близость основных трасс города, приближенность к известным ТРЦ, наличие больших ресурсных мощностей.

Стоимостные границы недвижимости нечеткие, не систематизированы и слабо классифицированы. Тенденции четко не прослеживаются.

15. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3,7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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

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

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

Согласно требованиям МСФО 13 Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

<i>Затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>Рыночный подход-</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>Доходный подход-</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях

Таким образом, справедливая стоимость и рыночная стоимости могут быть эквивалентными. А с учетом того, что справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений, как правило определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая производится профессиональными оценщиками, в данном отчете будет использована единая методология для расчета рыночной (справедливой) стоимости.

Исходя из этого, оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков и зданий в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков и зданий, с тем же видом разрешенного использования и/или сходные по расположению.

Для оценки здания, исходя из отсутствия предложений по аренде кинотеатров и не возможности использования доходного подхода, целесообразно использовать текущую стоимость замещения. Целесообразно использовать Затратный подход.

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка и здания, и затратного подхода для здания.

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(a) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(b) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

(c) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать правовым нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки – его текущее назначение.

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок :

количественные
качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);
статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

относительный сравнительный анализ;
экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка, как условно свободного

Оценка земельного участка на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных участков земли.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи земельных участков в виде открытой оферты.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны четыре сопоставимых объекта-аналога для объекта оценки.

Таблица 17. Объекты-аналоги для земельного участка

	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Адрес	Кемерово, Дзержинского ул., 2	Кемерово, Баумана ул.	Кемерово, ул. Тухачевского	Кемерово, проспект Химиков	Кемерово, улица Заводская
Источник	Данные Заказчика	https://rosrealty.ru/keмерово/uchastok/391234	https://kemand.ru/sell/land-3088.html	https://kemand.ru/sell/land-2723.html	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-keмерово-144665211
Кадастровый номер	42:24:0101049:1058	42:24:0101030:2296	Н/д	н/д	н/д
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория ЗУ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	для эксплуатации здания кинотеатра	Для строительства склада и автомобильной мойки	Строительство многофункционального здания	ИЖС	под строительство автосервиса, торгового центра
Код РВИ по классификатору	3.6 и 4.8	6.9 и 4.9	2.7	2.7	4.2 и 6.9
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	6 036	2 021	4 338	6 000	5 300
Цена предложения		7 500 000	19 000 000	35 000 000	47 000 000
Цена предложения руб/1 кв.м.		3 711,03	4 379,90	5 833,33	8 867,92
Инженерные коммуникации	Все на участке	По границе участка	Получены ТУ	По границе участка	Водопровод.
Расположение относительной Красной линии	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Транспортная доступность	Автодорога	Автодорога	Автодорога	Автодорога	Автодорога

Копии страниц интернет объектов аналогов в Приложении

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = \sum C_i + K_i,$$

где: C_i , — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

Ценообразующими факторами (элементами сравнения) которые наиболее сильно влияют на стоимость земельного участка свободного от застройки – являются следующие:

1. права на недвижимость, передаваемые по сделке;
2. условия финансирования сделки;
3. условия проведения сделки;
4. состояние рынка во время сделки;
5. местоположение объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

Объем передаваемых прав. Поскольку собственник недвижимости обладает большим набором прав, чем арендатор, рыночная стоимость права собственности выше рыночной стоимости права аренды. Объекты – аналоги так же как и объект оценки находятся в собственности, для них корректировка не вводилась.

Условия проведения сделки и условия финансирования. Предложения опубликованы, и оценка проводится в одно время, т.е. фактор времени не учитывается, как и условия финансирования, исходя из общедоступности и среднего предложения на дату оценки. Корректировка не требуется.

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.ru

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешённого использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населённых пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населённых пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населённого пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближённости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87

Оценщик исходя из данных обзора и анализа рынка, принял решение использовать значение для земельных участков промышленности (-13%) для ИЖС и МФЦ (-9%).

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли промышленного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию.

Категории земель всех аналогов – земли населенных пунктов, разрешенный вид использования (РВИ) скорректирован исходя из соотношений РВИ объекта оценки к РВИ объектов – аналогов, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>). Для аналогов со смешанным РВИ, принимались средние значения основных РВИ.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Разрешенный вид использования	для эксплуатации здания кинотеатра	Для строительства склада и автомобильной мойки	Строительство многофункционального здания	ИЖС	под строительство автосервиса, торгового центра
Корректировка	0,65	0,44	- 0,25	- 0,25	- 0,22

Площадь. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер», корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2017 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков, разделенных на населенные пункты (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается в степенной функции:

$$C = B \cdot S^N$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

B – общая площадь земельного участка, кв.м.,

N – коэффициент активности рынка.

N – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «старения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatPaket на основе актуальной рыночной данных:

Населенные пункты города и пригородные земли с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
• Более 1 млн человек	0,889	-0,21	$K s = (S_0/S_1)^{-0,21}$
• от 450 тыс. до 1 млн человек	0,751	-0,22	$K s = (S_0/S_1)^{-0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	-0,24	$K s = (S_0/S_1)^{-0,24}$

Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,659	-0,30	$K s = (S_0/S_1)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,714	-0,32	$K s = (S_0/S_1)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S₁ – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Расчет величины корректировок на площадь проведен исходя из площади участков.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м.	6036,27	2021	4338	6000	5300
Расчитанная корректировка		- 0,28	- 0,09	- 0,00	- 0,04



Расположение относительно красных линий. Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу, корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПриэлт (<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,68	0,79	0,73
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	1,01	1,10	1,05
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,83	0,94	0,88
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твёрдым покрытием)	0,83	0,96	0,89
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твёрдым покрытием)	0,75	0,90	0,82

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение относительно Красной линии	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Корректировка	0	0,27	0,27	0,27	0

Транспортная обеспеченность. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства, корректировка не требуется.

Коммуникации. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Я   statrielt.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населённых пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,07	1,12	1,09
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,16	1,12

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Инженерные коммуникации	Все на участке	По границе участка	Получены ТУ	По границе участка	Водопровод.
Корректировка		0,4368816	0,4368816	0,4368816	0,28293

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где C_i - i-ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad \text{где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;
 n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Расчет доли объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (D_i).

$D_i = K_i * S_i$, где

D_i – доля объекта аналога в рыночной стоимости;

K_i - весовой коэффициент аналога;

S_i - скорректированная стоимость аналога, руб./кв. м

Расчет стоимости земельного участка с применением метода сравнения продаж.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Кемерово, Дзержинского ул., 2	Кемерово, Баумана ул.	Кемерово, ул. Тухачевского	Кемерово, проспект т Химиков	Кемерово, улица Заводская
Площадь земельного участка, кв.м.	6036,27	2021	4338	6000	5300
Цена предложения руб/1 кв.м.	0	3 711	4 380	5 833	8 868

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственност ь
Условия рынка (время продажи)	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
У торговывание	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		-0,13	-0,09	-0,09	-0,13
Скорректированная цена		3 229	3 986	5 308	7 715
Разрешенный вид использования	для эксплуатации здания кинотеатра	Для строительства склада и автомобильной мойки	Строительство многофункционального здания	ИЖС	под строительство автосервиса, торгового центра
Корректировка	0,65	0,44	- 0,25	- 0,25	- 0,22
Скорректированная цена		4 664	2 978	3 966	6 006
Площадь земельного участка, кв.м.	6036,27	2021	4338	6000	5300
Расчитанная корректировка		- 0,28	- 0,09	- 0,00	- 0,04
Скорректированная цена		3 359	2 697	3 959	5 776
Инженерные коммуникации	Все на участке	По границе участка	Получены ТУ	По границе участка	Водпровод.
Корректировка		0,4368816	0,4368816	0,4368816	0,28293
Скорректированная цена		4 826	3 875	5 688	7 410
Расположение относительной Красной линии	1 линия	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Корректировка	0	0,27	0,27	0,27	0
Скорректированная цена		6 129	4 921	7 224	7 410
Транспортная доступность	Автодорога	Автодорога	Автодорога	Автодорога	Автодорога
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (Si)		6 129	4 921	7 224	7 410
коэффициент вариации	17,89%				
Сумма корректировок (Sn)		1,12	0,89	0,80	0,45
Весовой коэффициент (Ki)		0,16	0,20	0,23	0,40
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		1 000,45	1 006,56	1 648,80	2 993,68
Рыночная стоимость 1 кв.м.	6 649,49				
Рыночная стоимость земельного участка	40 138 133,69				

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода составляет: 6 649,49 рублей. Это значение будет использовано в дальнейших расчетах.

Таким образом, стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **40 138 000,00 руб.**

17.1.3. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости зданий

Оценка зданий на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных объектов.

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена за 1 кв.м., как наиболее типичная на данном сегменте рынка.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи зданий с земельными участками в виде открытой оферты.

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым Объектом оценки по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта-аналога для объекта оценки.

Таблица 19. Объекты-аналоги для здания

	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Адрес	Кемерово, Дзержинского ул., 2	Кемерово, Кузнецкий пр-кт	Кемерово, ул. Кирова	Кемерово, Октябрьский, 40б
Тип объекта	Здание кинотеатра с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Назначение (использование*) зданий	Общественно-деловое, кинотеатр	Административно-производственное	Кинотеатр	ТРЦ
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Физический износ	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Класс Качества внутренней и наружной отделки	современная стандартная отделка	Требует косметического ремонта	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта
Общая площадь здания, кв.м.	4809,5	5000	466	1192,2
Общая площадь земельного участка (ЗУ), кв.м.	6036,27	7041	1531,2	800
Цена предложения, руб.		300 000 000	32 000 000	65 880 000
Источник	Данные Заказчика	http://kem.brekom.ru/sale/8560000271	http://agent42.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=462&Itemid=459	http://dom.vse42.ru/property/27285425/?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral

Копии страниц интернет объектов аналогов в Приложении

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемых зданий.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных ofert). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = \sum C_i + K_i,$$

где: C_i , — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложениях на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

Ценообразующими факторами (элементами сравнения) которые наиболее сильно влияют на стоимость земельного участка свободного от застройки – являются следующие:

1. права на недвижимость, передаваемые по сделке;
2. условия финансирования сделки;
3. условия проведения сделки;
4. состояние рынка во время сделки;
5. местоположение объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Для выделения стоимости земельного участка из общей стоимости предлагаемых объектов аналогов отдельностоящих зданий, Оценщик использовал полученную ранее стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом к расчету остается только стоимость улучшений

(зданий), без учета стоимости земельного участка (ЗУ), путем вычитания стоимости земельного участка, полученной как произведение площади ЗУ на цену 1 кв.м. ЗУ, из общей стоимости Объекта.

1. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемые объекты принадлежат владельцу на праве собственности, как и объекты-аналоги, корректировка на передаваемые имущественные права не вводилась.

2. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

3. Условия продажи (чистота сделки). Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особым отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия предложений о купли-продажи и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

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

Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

5. Уторговывание. Данная корректировка 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 рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

Принято на уровне нижней границы (-8%).

6. Местоположение, транспортная доступность и окружение объекта. Цена предложения отдельно стоящих зданий зависит от их местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города (региона), удобством положения земельного участка для определенного функционального назначения.

Все объекты-аналоги (равно как и объект оценки) расположены в деловом районе, имеют схожее местоположение, хорошую транспортную доступность.

7. Физический износ. Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Для объекта оценки и объектов аналогов, имеющих удовлетворительное состояния принята корректировка 0%.

8. Площадь объекта. Рыночная стоимость одного кв. м любого объекта недвижимости находится в прямо-пропорциональной зависимости от общей площади объекта, чем больше общая площадь выставяемого на продажу объекта, тем дешевле стоимость одного кв. м. корректировка рассчитана на основе данных «Справочника оценщика недвижимости».

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016. ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»

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	

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь здания, кв.м.	4809,5	5000	466	1192,2
Значение (интервал)	>2000	>2000	250-500	1000-1500
Корректировка		0%	-17%	-6%

9. Класс Качества внутренней и наружной отделки. корректировка рассчитана на основе Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017>).

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества в конструкциях и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволо. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,49	1,89	1,67
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,56	1,89	1,71
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,31	1,53	1,41
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,37	1,59	1,47
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетонные панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска качественными красками, керамическая плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,73	0,99	0,85
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких			0,84	0,91	0,76

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Класс Качества внутренней и наружной отделки	стандартная отделка	Требует косметического ремонта	Требует ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка		15%	27%	15%

10. Корректировка на назначение здания. Объект оценки и объекты - аналоги относятся к различным типам зданий. Учитывая, что объект оценки имеет статус памятника исторического наследия, статус в данном случае имеет приоритет над возможными корректировками на функционал. Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости, имеющие сервитуты, обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах. Исходя из этого, Оценщик принял решение не

⁶ Сборник рыночных корректировок СРК -2017. Стр. 97 Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017

вводить корректировки ни на престижность, ни на функционал, чтобы не усложнять понимание отчета.

11. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

17.1.4. Расчет рыночной стоимости зданий

Окончательный расчет рыночной стоимости зданий согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок/ по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1} \right)$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок/суммарное отклонение

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости здания

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Кемерово, Дзержинского ул., 2	Кемерово, Кузнецкий пр-кт	Кемерово, ул. Кирова	Кемерово, Октябрьский, 40б
Доля ЗУ в стоимости объекта		- 46 819 079	- 10 181 703	- 5 319 594
Стоимость 1 кв.м. улучшений (здания)		50 636	46 820	50 797
Уторговывание	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			-8%	-8%
Скорректированная цена		46 585	43 075	46 733
Назначение (использование*) зданий	Общественно- деловое,	Административно- производственное	Кинотеатр	ТРЦ

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

	кинотеатр			
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		46 585	43 075	46 733
Физический износ	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		46 585	43 075	46 733
Общая площадь здания, кв.м.	4809,5	5000	466	1192,2
Корректировка		0%	-17%	-6%
Скорректированная цена		46 585	35 752	43 929
Класс Качества внутренней и наружной отделки	стандартная отделка	Требуется косметического ремонта	Требуется ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка		15%	27%	15%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (Si)		53 573	45 405	50 519
коэффициент вариации	8,28%			
Сумма корректировок (Sn)		0,23	0,52	0,29
Весовой коэффициент (Ki)		0,45	0,20	0,35
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		23 965,65	8 984,04	17 923,62
Рыночная стоимость 1 кв.м.		50 873,31		
Рыночная стоимость улучшений (здания)			в том числе НДС	244 675 161,95
Рыночная стоимость улучшений (здания)			без учета НДС	207 351 832

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость неотделимых улучшений (здания) без учета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода составляет 207 351 832 руб. без учета НДС.

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода, с учетом разумного округления составляет **247 490 000 рублей без учета НДС**, в том числе:

Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС (18%))
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра общая площадь 6 036,27 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1058	40 138 000
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит.А, общая площадь 4 809,5 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1260	207 352 000

17.2. Затратный подход

17.2.1. Методология затратного подхода

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

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

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

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

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания физического износа и устареваний объектов.

17.2.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.

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

Расчет затрат на создание зданий и сооружений с использованием сборников КО-ИНВЕСТ:

Затраты на создание объектов определяются следующим образом:

$$ЗС = C^{2016} \times V \times I^{\text{январь}2016\text{-д.о.}} \times K_{\text{попр.}} \times K_{\text{коррект.}} \times K_{\text{рег.}}$$

где: ЗС – затраты на замещение на дату оценки;

C^{2016} – стоимость строительства единицы удельного показателя, определяется на основе справочника «Общественные здания 2016». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».

V – объем здания, куб.м;

$I^{\text{январь}2016\text{-д.о.}}$ – Индекс перехода от цен справочников к ценам на дату оценки. Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. «Индексы цен в строительстве 2017» выпуск 99, учредитель издания -- Ко-Инвест.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

К_{попр} - поправка на разницу в объеме (площади) определяется по таблице, приведенной в Рекомендациях по использованию Справочников оценщика. - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

К_{рег} - регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем зданий Кемеровской области по состоянию на 01.04.2017 года. Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. «Индексы цен в строительстве 2017» выпуск 99, учредитель издания -- Ко-Инвест.

К_{коррект.} - корректирующий коэффициент по характерным строительным конструкциям, инженерным системам, учитывающий отличие объекта оценки от используемого аналога. Не применялся, поскольку отличий нет.

Аналоги оцениваемых объектов были отобраны в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения здания из имеющихся в сборниках УПСС типовых объектов. Стоимость 1 куб. м объекта-аналога для территориального пояса 1 и климатического района 2 в ценах на 1 января 2016 года представлена ниже. В соответствии с Рекомендациями по использованию (Раздел 2 сборника) стоимость 1 ед.измерения объекта-аналога корректируется поправочными коэффициентами на отклонения в характеристиках конструктивных элементов объекта оценки, на климатический район и др.

Обоснование и применение корректировок

Вводимые корректировки делятся на два вида: поправки, выраженные в рублях на 1 ед.измерения и корректирующие коэффициенты к справочной стоимости.

1. К_{попр} - Поправка на разницу между объемом (площадью) оцениваемого здания и объемом (площадью) здания-аналога определяется по следующей таблице, приведенной в части 2 сборника:

Таблица 21. Поправка на разницу в объеме

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,10 – 0, 29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 – 0, 49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0, 70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,51 – 2,00	0,93

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.), стр. 27.

2. Изменение цен СМР – определялись на основании таблиц справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. «Индексы цен в строительстве 2017» выпуск 99, учредитель издания -- Ко-Инвест.

Таблица 22. Индексы цен СМР

Регион	Дата	Значение
Московская обл.	янв.16	8,209
Московская обл.	дек.16	8,508
Индекс перехода от цен янв.16 к дек.16 для Московской обл.		1,036
<i>Различие в ценах регионов (Кемеровская обл. к Московской обл.) на дек.16</i>		
Кемеровская область	дек.16	7,857
Кемеровская область	май.17	8,129
Индекс перехода от цен дек.16 к май.17 для Кемеровской области		1,0346
янв2016-май2017		1,072

Источник: анализ внешних источников информации, расчеты оценщика.

Таблица 23. Расчет величины затрат на создание

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Здания-аналоги (КО-ИНВЕСТ, Общественные здания, 2016 год)	
Номер аналога		ruO3.02.000.0114	
Назначение здания	Клубы, дама и дворцы культуры	Клубы, дама и дворцы культуры	
Территориальный пояс	1	1	
Климатический район	2	2	
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	
Средняя высота этажа, м	4,4	до 4,4	
Количество этажей	ruO3.02.000.0114	1	
Площадь, кв.м.	4 809,5		
Строительный объем, куб.м (общий)		Строительный объем, куб.м	Справочный показатель стоимости 1 куб. м по объектам - аналогам
33315		до 25000	11234,90
Корректировки в виде коэффициентов			
На различие по объему		0,870	
Регионально-экономический коэффициент		0,869	
На изменение цен к дате оценки		1,072	
Затраты на создание без учета НДС, руб.		303 434 986	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

17.2.3. Определение прибыли предпринимателя

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

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль отражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего строительство и берущего на себя риски, связанные со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проектом в целом, привлечение источников финансирования, организацию проектно-изыскательских работ и работ по согласованию проектно-сметной документации, организацию строительства и реализации введенного в эксплуатацию объекта. Кроме того, при сочетании функций застройщика и инвестора, прибыль девелопера должна включать и возврат инвестируемого капитала на условиях достаточной доходности.

Прибыль застройщика представляет собой компенсацию за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства (ущерб от замораживания денег). Осуществляя строительство, инвестор несет затраты на:

1. Приобретение права на земельный участок (аренда с правом капитального строительства, право собственности);
2. Возведение зданий и (или) сооружений на земельном участке.

Для определения среднерыночной нормы прибыли девелопера происходит по следующей схеме:

1. Выбирается объект, по которому известны объемно-планировочные элементы и цена

продажи;

2. Рассчитывается стоимость строительства этого здания, износ, стоимость земельного участка;

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗЗ-И+З), \text{ где:}$$

ПД - прибыль девелопера, руб.;

ЗЗ – Затраты на замещение, руб.;

И – износ, руб.;

З - стоимость земельного участка, руб.;

V - цена продажи объекта. руб.;

4. Определяется относительная величина прибыли девелопера (в % от ЗЗ или от (ЗЗ-И+З));

5. Полученные данные обобщаются для объектов, принадлежащих одному сегменту рынка недвижимости.

Коэффициент предпринимательской прибыли определялся исходя из сведений о строительном рынке. Методика определения восстановительной стоимости зданий и сооружений с использованием УПВС (УПСС) позволяет определить стоимость объекта оценки на конкретную дату без учета времени строительства и условий финансирования.

В «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 19)» (Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 46 с.) приводятся следующие признаки наличия прибыли предпринимателя и внешнего износа:

Таблица 24. Определение признаков ПП и ВнИз

Признак	Актуальность для Объекта оценки
Признаки наличия прибыли предпринимателя:	
Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка	Актуально
Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости	Актуально
Относительно высокая стоимость земельных участков	Не актуально
Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости	Недостаточно данных
Высока доля элитного строительства улучшений (класса «А»)	Не актуально
Признаки наличия внешнего износа	
Отсутствует новое строительство улучшений	Не актуально
Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости	Не актуально
Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости	Не актуально
Относительно низкая стоимость земельных участков	Не актуально
Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения	Не актуально

Источник: анализ оценщика

Коэффициент прибыли предпринимателя был определен согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2016, под редакцией Л.А. Лейфера, Том 1, Том 2.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,7%	8,5%	20,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	15,5%	9,5%	21,5%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	16,1%	9,6%	22,6%

17.2.4. Определение величины накопленного износа

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью применения затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции, систем и механизмов объекта. Данный износ может быть устранимым и неустрашимым. Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого и неустрашимого износов. Данная цифра включает в себя износ долгоживущих элементов конструкций, рассчитанный на основании нормативного срока службы здания с поправкой на фактическое состояние конструкций, определенное с помощью Правил оценки физического износа ВСН53-86(р), а так же износ короткоживущих элементов (элементы отделки, оконные, дверные блоки, кровля, внутренние коммуникации), рассчитанный на основании среднего экономического срока службы каждого элемента в отдельности (по нормам проведения капитальных ремонтов).

Функциональный (моральный) износ – есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, избытке переменных производственных затрат.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций. А также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:

$I_{общ} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внеш})$, где:

$I_{физ}$ – физический износ, %;

$I_{функц}$ – функциональный износ, %;

$I_{внеш}$ – внешний износ, %.

17.2.5. Расчет физического износа.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 25. Расчет физического износа

РАСЧЕТ УСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА НА ОСНОВЕ ВСН 53-86 (р)

№ п/п	Элементы здания	Доля конструктивного элемента	Количественная оценка	Стоимость строительства, руб.	Физический износ		Остаточная стоимость, руб.
					%	руб.	
1.ЭЛЕМЕНТЫ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ							
1.1.	Подземная часть, включая фундаменты	5,99%	100,00%	18 175 756	35,00%	6 361 514	11 814 241
1.2.	Каркас	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0
1.3.	Стены наружные	14,00%	100,00%	42 480 898	45,00%	19 116 404	23 364 494
1.4.	Внутренние стены и перегородки	5,99%	100,00%	18 175 756	40,00%	7 270 302	10 905 453
1.5.	Перекрытия и покрытия	11,98%	100,00%	36 351 511	35,00%	12 723 029	23 628 482
	ИТОГО ПО ЭЛЕМЕНТАМ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ			115 183 921		45 471 250	69 712 671
2.ЭЛЕМЕНТЫ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ							
2.1.	Кровля	5,02%	100,00%	15 232 436	10%	1 523 244	13 709 193
2.2.	Проемы	11,01%	100,00%	33 408 192	7%	2 338 573	31 069 619
2.3.	Полы	11,98%	100,00%	36 351 511	10%	3 635 151	32 716 360
2.4.	Внутренняя отделка (стены, потолки)	11,01%	100,00%	33 408 192	15%	5 011 229	28 396 963
2.5.	Прочие конструкции	5,02%	100,00%	15 232 436	10%	1 523 244	13 709 193
2.6.	Санитарные и электротехнические работы	15,96%	100,00%	48 425 189	5%	2 421 259	46 003 930
2.7.	Особостроительные работы	2,04%	100,00%	6 193 108	10%	619 311	5 573 797
	ИТОГО ПО ЭЛЕМЕНТАМ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ			188 251 065		17 072 011	171 179 055
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТУ:			303 434 986		62 543 261	240 891 726

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОМПОНЕНТОВ С КОРОТКИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

№ п/п	Элементы	Ст-ть воспроизводства (за вычетом устранимого физического износа), руб.	Срок эксплуатации	% износа	Износ, руб.	Ст-ть строительства за вычетом неустраанимого износа, руб.	
1	Кровля	13 709 193	10	40	25%	3 427 298	10 281 895
2	Проемы	31 069 619	10	75	13%	4 142 616	26 927 003
3	Полы	32 716 360	10	50	20%	6 543 272	26 173 088
4	Внутренняя отделка (стены, потолки)	28 396 963	10	20	50%	14 198 482	14 198 482
5	Прочие конструкции	13 709 193	10	25	40%	5 483 677	8 225 516
6	Санитарные и электротехнические работы	46 003 930	5	20	25%	11 500 982	34 502 947
7	Особостроительные работы	5 573 797	10	30	33%	1 857 932	3 715 865
	Итого	171 179 055				47 154 260	124 024 795

РАСЧЕТ НЕУСТРАНИМОГО ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА КОМПОНЕНТОВ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ

Нормативный срок, лет		150
Фактический возраст, лет		80
Стоимость элементов с долгим сроком жизни, руб.		115 183 921
Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни, руб.		45 471 250
Неустраанимый физический износ элементов с долгим сроком жизни, руб.		37 180 091

ОБЩИЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Устранимый физический износ, руб.		62 543 261
Неустраанимый физический износ, руб.		84 334 351
Итого физический износ, руб.		146 877 612
Стоимость строительства, руб.		303 434 986
Стоимость воспроизводства с учетом физического износа, руб.		156 557 375
Физический износ, %		48%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Расчет функционального (морального) износа.

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его полезности. Функциональное устаревание проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д., и обусловлено научно – техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального износа используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного аналога. При отсутствии аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока эксплуатации объекта.

Проведенный анализ показал, что оцениваемые объекты полностью соответствуют по своим функциональным параметрам своему назначению. Функциональный износ объектов составил 0%.

Расчет внешнего (экономического) износа.

Внешний износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного влияния внешней среды, экономических или политических факторов. Причины внешнего износа – общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения, страхования и пр., изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Проанализировав все факторы, Оценщик пришел к выводу, что внешний износ объектов равен 0%.

17.2.6. Определение стоимости объектов капитального строительства

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

Таблица 26. Определение стоимости объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Затраты на создание без НДС (18%), руб.	Прибыль девелопера	Физический износ	Внешний износ	Функциональный износ	Общий износ	Рыночная стоимость без НДС (18%), руб.
1	ДК, кинотеатр	303 434 986	1,15	48%	0%	0%	48%	180 040 981
ИТОГО		303 434 986						180 040 981

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта капитального строительства в рамках затратного подхода составляет **180 040 981 руб.** без учета НДС.

Исходя из методики Затратного подхода, рыночная стоимость Объекта оценки составит:

Рыночная стоимость земельного участка, руб., без округления	Стоимость объекта капитального строительства, руб., без округления	Стоимость Объекта оценки Затратным подходом, руб., без учета НДС, с учетом округления
40 138 133,7	180 040 980,9	220 179 000,0

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки в рамках Затратного подхода, с учетом разумного округления составляет **220 179 000** рублей без учета НДС.

18.Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁷

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.⁸

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных затратным и сравнительным подходами.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке двумя подходами: затратным и сравнительным, производится с использованием метода присвоения весовых коэффициентов экспертным путем.

Цель согласования результатов оценки – дать единую оценку на основе примененных подходов. Для этого количественно выражается надежность отдельных результатов в виде весовых коэффициентов (рангов). Итоговая стоимость объекта вычисляется как средневзвешенная величина по формуле:

$$C = C_{зат} * G_{затр} + C_{сравн} * G_{сравн} + C_{дох} * G_{дох}$$

где,

- C – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;
- $C_{зат}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная затратным подходом, руб.;
- $G_{зат}$ – величина коэффициента пересчета для затратного подхода;
- $C_{срав}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.;
- $G_{срав}$ – величина коэффициента пересчета для сравнительного подхода;
- $C_{дох}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная доходным подходом, руб.;
- $G_{дох}$ – величина коэффициента пересчета для доходного подхода

Коэффициенты пересчета рассчитываются по величинам присвоенных весовых коэффициентов (рангов) по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum R_i}$$

где, G_i – коэффициент пересчета стоимости i -м методом;

R_i – величина присвоенный ранга (весового коэффициента) для i -м метода.

Основными характеристиками, влияющими на надежность оценок являются:

- надежность исходной информации;
- количество и характер допущений, использовавшихся в расчетах.

Основными характеристиками, влияющие на надежность оценок и присвоенные им ранги представлены в таблице.

⁷ п.6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

⁸ п.8к Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Таблица 27. Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

Критерий	Подходы/баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	0	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	0	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	0	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	0	5
Общее количество баллов	20	0	20
	40		
Итоговые весовые коэффициенты	0,50	0	0,50
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	50%	0%	50%

18.1.1. Определение диапазона рыночной стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"⁹(авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лебединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 28. 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

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

⁹ <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

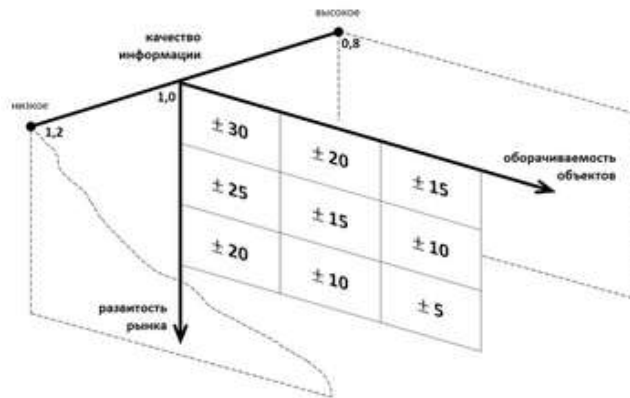


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k - показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
 C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
 $d_{\%}$ - диапазон стоимости, %.

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "среднее" ввиду того, что Объект оценки расположен в Кемеровской агломерации, при средней оборачиваемости средних коммерческих объектов. При расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала: $+15\% * 1 = +15\%$;

18.1.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки и диапазон в котором может лежать рыночная стоимость

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Согласование результатов оценки требуется, т.к. применялось два подхода: сравнительный и затратный. Поскольку интервалы рыночной стоимости полученной разными подходами имеют

ООО «Сэнтрал Груп»отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

пересечение, то полученная стоимость объекта оценки справедлива и присвоенные веса для каждого подхода могут быть использованы для определения итоговой стоимости.

Таблица 29. Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС

Наименование подхода	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
		нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона		-15%	15%
Затратный	220 179 000	187 152 150	253 205 850
Сравнительный	247 490 000	210 366 500	284 613 500
Итоговая величина стоимости, руб.		233 835 000	

Полученные возможные границы интервала итоговой стоимости в рамках затратного и сравнительного подхода имеют общую область пересечения в интервале 210 366 500– 253 205 850 рублей.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки 233 835 000 рублей, без учета НДС.

19.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

233 835 000

(Двести тридцать три миллиона восемьсот тридцать пять тысяч) рублей

В том числе:

	Справедливая стоимость, без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: необходим для эксплуатации здания кинотеатра общая площадь 6 036,27 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1058	40 138 000	0	40 138 000
Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный (подземных этажей - 1), инв. № 2-213/5, лит.А, общая площадь 4 809,5 кв.м. Кадастровый номер 42:24:0101049:1260	193 697 000	34 865 460	228 562 460,00

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (PCO) и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценщик

Блохов П.Л.

02 июня 2017 г.

Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
8. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
11. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
12. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
13. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
16. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
17. Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3
18. Бюллетень по недвижимости « RWAY»
19. Журнал «Недвижимость и цены»
20. Материалы сети Интернет

20. Перечень документов Оценщика.



№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов СРО	2
3	Копии документов Блохова П.Л.	4

Приложение 1

Аналоги.

Продажа Земельных участков

Я <https://keldom.ru/search-41-1.html>

Основная информация:	Площадь участка: 43 соток Тип земли: ИЖС Инженерный: водопровод, электричество
Цена, условия:	Цена: 19 000 000 рублей за участок Цена за м²: 4 419 рублей за м² Торг: возможен разумный торг
Дополнительная информация:	Продается земельный участок для строительства торгово-офисного центра. Земельный участок располагается в Заводском районе по ул. Тукачевского (район с автопарком "Volkswagen"). Общая площадь земельного участка - 4336 кв. м: - площадь застройки торгово-офисного центра - 1209 кв. м Первая линия, удобная подъездные пути. В шаговой доступности остановка. Высокий транспортный трафик. Разрешение на строительство 1-ого этапа строительства получено. Получены технические условия: 1) для присоединения к электрическим сетям, максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 69 кВт; 2) на водоснабжение и водоотведение, водоснабжение в количестве 0,112м3/сут, предусмотренное от водопровода d= 33 мм по ул. Тукачевского. Напрв 40 м Будем рады ответить и предоставить Вам по запросу любую дополнительную информацию.
Фото земельного участка:	
	Агентство недвижимости: Огни Горюла Персона для контактов: 8-902-983-0050 Внутренняя почта сайта: Отправить сообщение

создано 29-09-2016 16:44

Я <https://keldom.ru/search-41-1.html>

Основная информация:	Площадь участка: 0,6 га Тип земли: ИЖС
Цена, условия:	Цена: 35 000 000 рублей за участок Цена за м²: 5 833 рублей за м² Условия продажи: земля в собственности
Дополнительная информация:	Продается земельный участок 0,6 Га на проспекте Химиков (напротив Променада - 2). Земля в собственности.
Контактная информация:	Персона для контактов (посредник): Татьяна Контактный телефон: Показать телефон Внутренняя почта сайта: Отправить сообщение Доп. контакт: 8-903-907-89-04

создано 07-04-2015 10:24

[пожаловаться](#)

Адрес этого объявления: <https://keldom.ru/selland-2723.html>

47 000 000 РУБ. Промземли на продажу

Заводская ул. Заводский, Кемерово, Кемеровская область
Заводский



Связаться с владельцем

8 950 599-55-55

Участок 53 сот. (промназначения)

Земля под строительство автосервиса, торгового центра, много других назначений, полный список в градостроительном плане.

Продажа организации с правом строительства на этом участке зданий.

Первая линия, огромный трафик, узнаваемое место, рядом много свободной или почти свободной площади, можно увеличить участок почти в 4 раза с умеренными вложениями.

Продажа от правообладателя.

Таких участков в Кемерово больше нет.

Возможна совместная застройка.

Допустима застройка 60% от площади земельного участка.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 47 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 886 792 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 53 Сотки

Дата обновления объявления: 25/05/2017

Дата публикации объявления: 14/01/2016

Номер в каталоге: 144665211

← Я <https://rosrealty.ru/kemerovo/uchastok/391234>



Кемерово

[Заводский район](#), [Заводский район](#), [Южный](#)

Площадь: **20 сот.**

Земли поселений

Общая стоимость: **7 500 000 руб.**

8-913-401-0027, Ирина

Просмотров: 8

Добавлено: 29.05.2017 15:28:50



Продажа ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА площадью 20 соток.

Отличное месторасположение: Южный, пересечение улиц Баумана и Дружбы.

Назначение земельного участка: земли населенных пунктов.

Определены Технические условия: о возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения; на подключение городским сетям ливневой канализации; на теплоснабжение; определена точка присоединения к сетям, мощность разрешенная 17 кВт.

Рельеф участка ровный, форма правильная.

Участок расположен на Первой линии вдоль улицы Баумана.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

← Я ↻ http://kem.brekom.ru/sale/8560000271

Продажа, Имущественный комплекс, Площадь помещения 5000 кв.м, Кузнецкий пр-кт, За вокзалом и промзона, 300 000 000 р.



Избранное

Местоположение

Первая линия
Кузнецкий пр-кт, За вокзалом и промзона, Кемерово

Размещение объекта

Этаж объекта: 1
Этажность здания: от цоколя до 4

Размеры

Площадь помещений: 5000 кв.м
Площадь земельного участка: от 7041 кв.м.

Технические характеристики

Состояние объекта:
Состояние: Требуется косметический ремонт

Финансовые условия

Цена: 300 000 000 р.
Цена за кв.м: 60 000 р.



Комментарий:

отличное расположение, напротив будет застраиваться жилой квартал

Контактная информация

Агент: Управляющая компания
Агентство: [Управляющая компания](#)
Телефон: 766-880, 8-904-992-71-46
Эл. почта: 760103uk@gmail.com

Обновлено: 12 января 2017

Просмотров: 1220

Избранное

http://agent42.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=462&Itemid=459

Отдельно стоящее здание, ул. Кирова, 466 кв.м. Продажа. Кемерово. Здания. Коммерческая недвижимость.



Отдельно стоящее здание ул. Кирова, 466 кв.м. Земельный уч-к 1531,2 кв.м. в аренде. Проектное значение кинотеатр. На сегодняшний день проект не используется. Желательное назначение использования объекта — развлекательное!

Цена: 68 743 р/кв.м.
Цена объекта: 32 000 000 млн.руб. ТОРГ!!!

Контактный тел.:
8 (3842) 33-11-17



карта
ГРП.
51

г. Кемерово Район Центральный

Продается коммерческая недвижимость пр-кт. Октябрьский, 40б

Создано: 28 Марта 2017 Обновлено: 1 день назад показов: сегодня 1, всего 13

 Хотите продать быстрее, сделайте объявление заметнее

Фото **Карта**

Цена 65 880 000 Р



Коммерческая недвижимость

Площадь объекта 0 кв.м
Назначение Торговое
ID объявления 27285425

Дополнительная информация

Торговое здание 1192,2 м² в городе Кемерово по адресу: пр-кт. Октябрьский, дом 40 «Б», 2 этажа, подземных этажей -1, Земли населенных пунктов, общей площадью 800 м². Земли населенных пунктов, общей площадью 800 м².

Уважаемый пользователь, скажите, что Вы нашли это объявление на VSE42.RU




Контактная информация

Телефон +7 (3842) 36-00-30
Телефон +7 (903) 048-46-57
Опубликовал ["Держава недвижимость" ЮО](#)

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Груп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Груп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

1	0	3	7	7	8	9	0	1	3	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

01 декабря 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)


9	1	0	7	7	4	8	4	8	0	1	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Ильдаримова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(ИФНС России № 22 по г. Москве)
ш. Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 42; факс (495) 649 39 45
E-mail: admin22@mosnalog.ru

ООО "Сэнтрал Груп"
ИНН/КПП: 7709518701/772201001
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

26.03.2017 № Н-16/91

На № _____

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Груп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

**Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса**

Романичева С.Г.

*Исп. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУП»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,06		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» мая 2017 г.		по «20» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П. / Ж.А. Ельчаннинова/



Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 36/05/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № _____ от 17/05-2 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*интерес
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosomet.ru, mail@srosomet.ru

Выписка № 17365
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Блохова Павла Леонидовича

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

о том, что

Блохов Павел Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.04.2016 года за регистрационным номером № 2008

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.05.2017 г.

Дата составления выписки 25.05.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.04.2016 г.

№ 2008

Блохов
Павел Леонидович

Паспорт 46 08 481930, выдан ТП №1 в г. Одинцово ОУФМС России по Московской области в Одинцовском районе.

Дата выдачи 15.01.2009 г. Код подразделения 500-103

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.04.2016 г. за № 2008

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.02.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002008

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0862


СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЛОХОВ ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

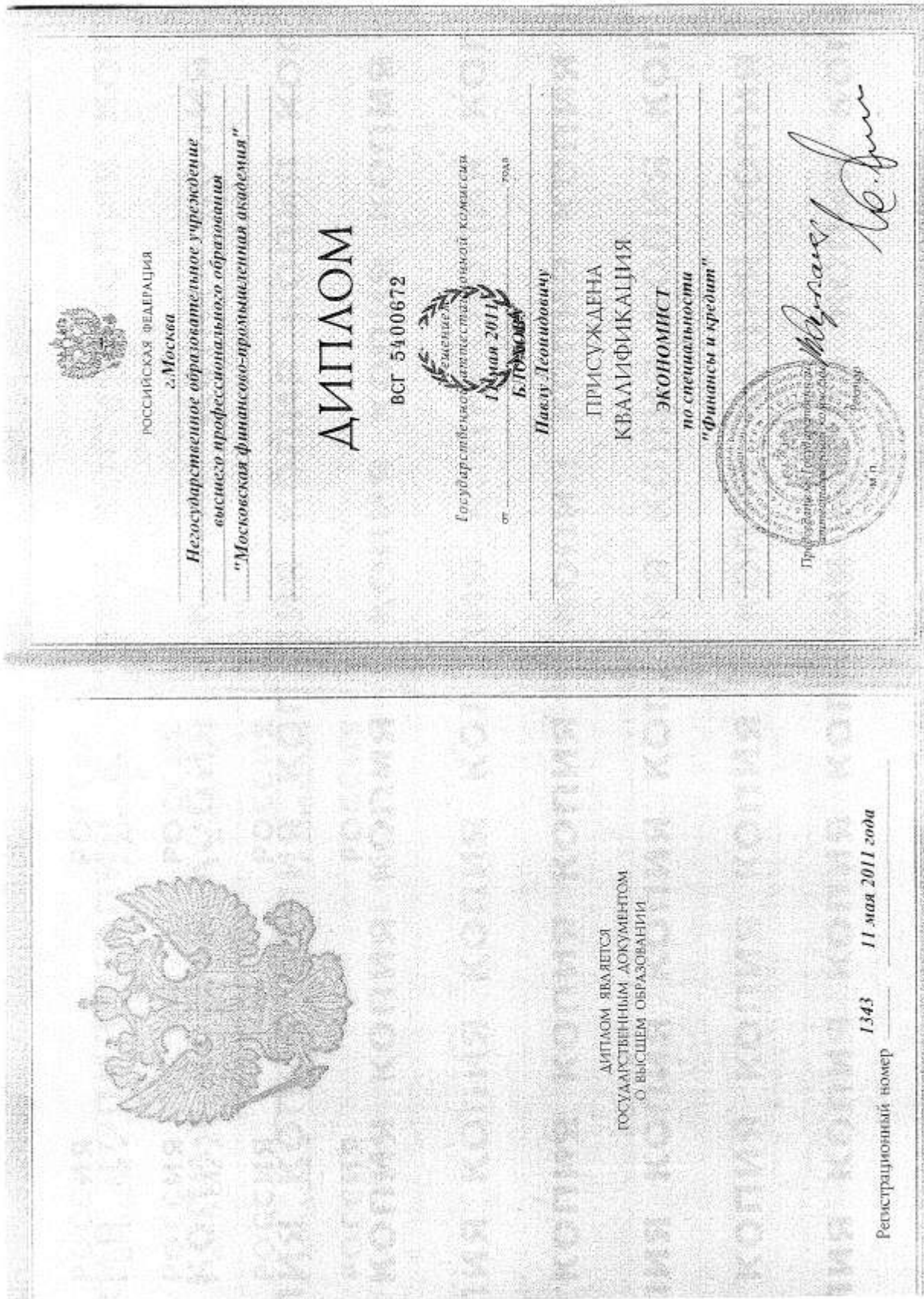
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/Ж.А. Ельчанинова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
Дата выдачи 28/02/2017г.



Приложение 3

Документы Заказчика.

На прилагаемом CD-диске