

Исх. № 221
от 07.10.2022г.

ОТЧЕТ № МК 42

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ НЕЖИЛОЕ
ЗДАНИЕ-ГАРАЖ, ПЛОЩАДЬ 96 кв.м., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ-КУЗБАСС, ТЯЖИНСКИЙ
РАЙОН, ПГТ ИТАТСКИЙ, ул. ул. Школьная, д.23г
ПО СОСТОЯНИЮ НА 04.10.2022г.

Исполнитель ООО «Бизнес»
г.Кемерово ул. Терешковой, д.41 офис 611, 612
тел./факс +7 384 234-55-53/234-55-56
<http://оценкабизнес.рф> / e-mail:bsn-kem@mail.ru
Кемерово 2022



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Бизнес»
ИНН/КПП 4205041213/420501001
650036 г. Кемерово
улица Терешковой д.41 оф. № 611,612
тел./факс +7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
<http://оценкабизнес.рф/> e-mail: bsn-kem@mail.ru

Исх. № 221 от 07.10.2022г.

В соответствии с Муниципальным контрактом №42 от 04.10.2022г. ООО «Бизнес» выполнило работу по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 04.10.2022г.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. ул. Школьная, д.23г. составляет на дату оценки 04.10.2022г.с учетом НДС:

263 000 (Двести шестьдесят три тысячи) рублей.

Источники информации, методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета. Оценка выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне контекста, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Директор ООО «Бизнес» _____ Каратеева Н.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо	2
ОГЛАВЛЕНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	5
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
Основание для проведения оценки	5
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
Порядковый номер отчета	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Объект оценки	5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	5
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии) или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	5
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	5
Имущественные права на объект оценки: нежилое здание	5
Имущественные права на объект оценки: земельный участок	6
Ограничения и обременения указанных прав, в том числе каждой из его частей (при наличии)	6
Цель и назначение оценки	6
Предполагаемое использование результатов оценки	6
Вид стоимости	6
Дата оценки	6
Дата обследования объекта оценки	6
Дата составления отчета	6
Срок проведения оценки	6
Текущее использование объекта оценки	6
Балансовая стоимость	6
Допущения, на которых должна основываться оценка	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
Организационно-правовая форма	7
Полное наименование	7
Сокращенное наименование	7
Основной государственный регистрационный номер	7
Юридический адрес:	7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.1. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	7
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	7
Занимаемая должность	7
Трудовой договор	7
Местонахождение оценщика	7
Информация о членстве в саморегулируемой организации	7
Сведения о страховании гражданской ответственности	7
Стаж работы в оценочной деятельности	7
Номер и дата выдачи документа о получении профессиональных знаний	7
Квалификационный аттестат	7
4.2. Сведения о юридическом лице, с которым заключен трудовой договор	8
Организационно-правовая форма	8
Полное наименование	8
Краткое наименование	8
Основной государственный регистрационный номер	8
Юридический адрес (местонахождение)	8
4.3 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	8
4.4. Информация об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	9
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9



8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	9
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	13
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
12.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
12.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ	15
12.3. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
13. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.	16
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
13.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	22
13.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25
АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
13.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
13.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
13.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНЫХ ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
13.8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	30
14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
15. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	32
15.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	32
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	34
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	35
16.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
16.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	35
Вывод	43
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	43
АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	43
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	44
ПРИЛОЖЕНИЯ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. ул. Школьная, д.23г .											
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	<table><tr><td>Наименование</td><td>Затратный подход, руб.</td><td>Сравнительный подход, руб.</td><td>Доходный подход, руб.</td></tr><tr><td>встроенное помещение (гараж)</td><td>не применялся</td><td>263 000</td><td>не применялся</td></tr></table>				Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	встроенное помещение (гараж)	не применялся	263 000	не применялся
	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.								
встроенное помещение (гараж)	не применялся	263 000	не применялся									
Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом НДС	263 000 руб.											
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 42 от 04.10.2022г.											
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы при продаже объекта недвижимого имущества											
Порядковый номер отчета	МК 42											

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д.23г .
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д.23г
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии) или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие сведения о правах и характеристиках объекта оценки, приведены в Приложении .
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Имущественные права на объект оценки: нежилое здание	<p>Вид права: собственность</p> <p>Правообладатель: Тяжинский муниципальный округ</p> <p>Документы, подтверждающие право:</p> <p>Выписка из ЕГРН от 20.07.2022г.</p> <p>В интересах правообладателя действует Комитет по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа</p> <p>ОГРН: 1024202238103 от 25.11.2002 г.</p> <p>адрес: 652240, Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Советская, 6</p>



ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	<p>Вид права: собственность</p> <p>Правообладатель: Тяжинский муниципальный округ</p> <p>Документы, подтверждающие право:</p> <p>Выписка из ЕГРН от 03.10.2022г.</p> <p>В интересах правообладателя действует Комитет по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа</p> <p>ОГРН: 1024202238103 от 25.11.2002 г.</p> <p>адрес: 652240, Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Советская, 6</p>
ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УКАЗАННЫХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	Не зарегистрировано
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для заключения договоров купли-продажи.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	04.10.2022г.
Дата обследования объекта оценки	04.10.2022г.
Дата составления отчета	07.10.2022г.
Срок проведения оценки	04.10.2022г. – 07.10.2022г.
Текущее использование объекта оценки	Здание используется под гараж
Балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость 0,00 руб.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Информация, предоставленная заказчиком считается достоверной, т.к. у Оценщика нет оснований сомневаться в их достоверности. Исполнитель выполняет работы по настоящему договору руководствуясь исходными данными предоставленными Заказчиком в виде документов и устных пояснений, на основании которых делались выводы о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.

- Экспертиза прав собственности не проводилась.
- Рыночная стоимость объекта оценки определяется как свободного от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств.
- Итоговый результат рыночной стоимости определяется в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться определенная стоимость..

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Комитет по управлению муниципальным имуществом
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	Комитет по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа
СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	КУМИ Тяжинского муниципального округа
ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР	ОГРН: 1024202238103 от 25.11.2002 г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	652240, Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Советская, 6

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО ОЦЕНЩИКА	Купреева Екатерина Борисовна
ЗАНИМАЕМАЯ ДОЛЖНОСТЬ	Оценщик 1 категории
ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	Трудовой договор №4/15 от 01.01.2008г., Дополнительное соглашение к Трудовому договору № 4/15 с оценщиком от 29 мая 2008г.
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, дом 41, офис 611, 612 т. (3842) 345-553, e-mail: bsn-kem@mail.ru
ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	член Ассоциации СРО «СОЮЗ», рег № 1016 от 10.12.2011г. (местонахождение Ассоциации СРО «СОЮЗ»: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, пом.10)
СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Договор страхования (полис) 134-64207010-21-0388 от 10.11.2021 ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 5 000 тыс. рублей; срок страхования с 06.12.2021 г. по 05.12.2022 г
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16 лет
НОМЕР И ДАТА ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТА О ПОЛУЧЕНИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 717229 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», г. Барнаул, 2005г.
КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ	№ 019746-1 от 31.05.2021г. «Оценка недвижимости»

4.2. Сведения о юридическом лице, с которым заключен трудовой договор

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Общество с ограниченной ответственностью
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС»
КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ООО «БИЗНЕС»
ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР	ОГРН 1024200701139, выдано ИМНС РФ по г. Кемерово Кемеровской области от 26 ноября 2002
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ)	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41, офис 611, 612
ДОБРОВОЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	САО ВСК, страховой полис № 21320В4000166 от 20.08.2021г. страховая сумма – 50 млн. рублей, период страхования 11.10.2021-10.10.2022 гг.
ТЕЛЕФОН	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
ФАКС	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
E-MAIL	bsn-kem@mail.ru.
САЙТ	http://оценкабизнес.рф/
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ	р/с 40702810632210002514, к/с 30101810400000000725 Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Новосибирске, г. Новосибирск БИК 045004725

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик являются независимыми, это означает, что:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а так же заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор заказчик, либо иные заинтересованные лица, не вмешивались, негативно не влияли на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не ограничивался.
5. Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

В процессе проведения работ по оценке объекта оценки и составления Отчета об оценке, иные специалисты, за исключением указанных в п.4.1 настоящего Отчета, не привлекались.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	Настоящий Отчет выполнен на основании и с учетом требований: <ul style="list-style-type: none">• Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г в действующей редакции.• Федерального Стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)• Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)• Федерального Стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке» (ФСО № 3)• Федерального Стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)• Стандартов оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией СРО «Союз «ФСО», членом которой является Оценщик.• Иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.
ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	Отчет составлен и расчеты выполнены согласно требованиям Федеральных стандартов оценки №№ 1,2,3,7, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности СРО «Союз «ФСО», членом которой является оценщик, как обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Технический паспорт по состоянию на 15.09.2022г.
2. Выписка из ЕГРН б/н от 03.10.2022 г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Для упрощения восприятия пользователем настоящего Отчета информация обо всех данных, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения, приведена в соответствующих разделах Отчета именно в том месте, где эти данные были использованы.

В тех случаях, когда использовались данные, не обеспеченные свободным и необременительным доступом и опубликованные в сети Интернет, в месте их использования в Отчете указана ссылка на место расположения информации, а в Приложении к настоящему Отчету приводится копия соответствующего материала, полученная с использованием функции Print Screen программного продукта Windows.



9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее по тексту - Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к Заказчику.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), Стандартами оценки ФСОН №1, ФСОН №2, ФСОН №3, ФСОН №7, стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Союз «ФСО», членом которой является оценщик, как обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, в части, не противоречащей действующему законодательству.
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом, заверены в установленном порядке, и считается достоверной, т.к. у оценщика нет оснований считать иначе.
8. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих лиц.
3. Рыночная стоимость объекта оценки определяется как свободного от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств.
4. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации и допускаем вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку.
5. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (указать на сколько при возможности).
7. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.
8. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
9. В состав работ по оценке, работы по аудиту и инвентаризации не входят.
10. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из риска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
12. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объектов, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объектов.
13. Стоимость рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что оцениваемые права будут реализованы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
15. Оценщик будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.



16. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, они должны явиться только по официальному вызову суда.
17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
18. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
19. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
20. В процессе работы над отчетом, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
21. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel и Microsoft Access. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в Отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.
22. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.

11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. 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)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке-это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки-это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)-это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки
8. 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.
9. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
10. Рыночная стоимость - 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.

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д.23г

Объект оценки расположен в 1 ценовой зоне северной части Кемеровской области.

Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки.

Территориально объект оценки расположен в Тяжинском муниципальном округе.

Представленный к оценке объект относится к сегменту недвижимости, расположенный в пгт Итатский с населением 4619 человек.¹ Помещение используется как гараж.

Ниже приводятся количественные и качественные характеристики объекта оценки с указанием ссылок на документы, устанавливающие их.

Таблица 1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ .

Наименование параметров	Значения	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Наименование	Гараж	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Назначение	Нежилое	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Кадастровый номер	42:15:0108001:1210	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Адрес	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д.23г	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Кадастровая стоимость, руб.	1067847,36	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Площадь, кв.м	96	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Год ввода в эксплуатацию по завершения строительства	данные отсутствуют	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Год завершения строительства	1967	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Правообладатель	Тяжинский муниципальный округ. Представитель правообладателя : КУМИ Тяжинского муниципального округа	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 42:15:0108001:1210-42/073/2022-1, 03.10.2022, 12:15:21	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2022г
Конструктивные материалы	- фундаменты: бетонно- ленточный - стены: каменные/кирпичные	Технический паспорт по состоянию на 15.09.2022г.

¹

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%8F%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Наименование параметров	Значения	Источник информации
	<ul style="list-style-type: none"> -перекрытия: деревянные -кровля : из волнистых асбестоцементных листов по деревянным стропилам -проемы дверные : деревянные -отделочные работы: внутренняя отделка/простя/Штукатурка - коммуникации, электроснабжение центральное На дату осмотра коммуникации в нерабочем состоянии 	
Физический износ	45%	Технический паспорт по состоянию на 15.09.2022г.

Фото документация приведена в Приложении.

12.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Для объектов оценки, при обследовании фактического состояния которых в целом, их конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования, а также на основании предоставленных документов (технических паспортов) было выявлено: техническое состояние недвижимости по таблице показателей физического износа ² можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»: эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Необходим ремонт крыши, кровли, дверных проемов, коммуникаций.

Таблица 2. СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	90-120

Признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено. Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

12.3. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе работ по оценке объекта оценки было выявлено, что по состоянию на дату оценки, имущество, представленное к оценке, как гараж для автотранспорта. На дату оценки не эксплуатируется.

² Ким Н.Н., Маклакова Т.Г. Архитектура гражданских и промышленных зданий. – М.: Стройиздат, 1987

13. АНАЛИЗ РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

О текущей ситуации в российской экономике июль-август 2022 года³

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае-июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в зда-

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>

ния и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

Таблица 3. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль 22	июль 22	июль 22	август 22	сентябрь 22	октябрь 22	ноябрь 22	декабрь 22	январь 23	февраль 23	март 23	апрель 23	май 23	июнь 23
Экономическая активность														
ВВП	-1,1 ¹	-4,3 ¹	-4,6	-4,9 ¹	-4,3 ¹	-2,8 ¹	3,8	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,8	4,9	10,8
Сельское хозяйство	1,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,8	1,1	0,8	-0,9	6,7	-0,9	0,8
Строительство	4,6	6,6	3,6	8,1	3,6	7,9	4,6	6,9	6,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,8
Розничная торговля	-4,3	-8,8	-9,8	-8,6	-10,1	-8,8	3,8	2,8	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3
Оптовая торговля	-8,8	-25,4	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,8	2,9	7,9	6,9	2,1	2,0	18,9
Платные услуги населению	4,2	1,4	0,6	1,5	1,2	8,9	7,9	4,8	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	83,2
Общественное питание	1,1	-0,9	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0
Грузооборот транспорта	-0,3	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	6,6	4,8	7,8	10,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,8	7,9	11,8
Промышленное производство	1,8	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,8	6,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6
Обрабатывающее производство	0,1	-1,1	-3,6	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата	-1,3 ¹	-	-0,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,8	2,6	1,9	4,5	3,8	2,0	5,5
Номинальная заработная плата	12,9 ¹	-	10,8	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8
Реальные денежные доходы	-1,4 ¹	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	6,1
Реальные располагаемые денежные доходы	-0,8 ¹	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0
Численность рабочей силы	-0,5	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9
млн чел.	74,8	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5
Уровень занятости														
Численность занятых	0,7	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0
млн чел.	71,8	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5
млн чел. (SA)	72,1	72,0	72,1	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7
Численность безработных	-21,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7
млн чел.	3,0	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7
млн чел. (SA)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8
Уровень занятости	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,8	59,3
Уровень безработицы	4,1	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9
в % к рабочей силе	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России²Данные за январь-июнь 2022 г.

Таблица 4. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	2021
Промышленное производство	1,8	-8,8	-2,4	-2,4	-2,8	2,3	8,4	8,8	6,4
Добыча полезных ископаемых	2,6	6,8	1,4	-2,2	-2,8	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,3	2,8
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,4	5,8	19,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	9,7	6,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	-1,1	-4,7	-3,6	-3,8	-6,7	6,2	10,8	7,3
тяжелая промышленность	0,6	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,6	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,8	-3,6	0,7	-0,6	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
машины	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,6	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	-4,0	-4,2	-6,8	-4,8	-6,2	-0,9	-2,8	0,7	11,0
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-8,6	-10,2	-6,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-6,2	2,3	-1,3	-1,2	7,8
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	0,1	-8,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,8	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,6	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,8	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-5,1	5,5	8,9	3,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	июл.22	2021
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	15,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-6,2	-1,6	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,1	6,3	-8,8	-4,5	3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,4	25,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-6,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-5,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	5,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,8	-9,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-6,6	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
металь	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-6,1	-3,4	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,6	0,5	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,3	-8,5	-8,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-4,2	-7,5	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России

[\(https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/\)](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА 21.09.2022г.

На неделе с 13 по 19 сентября 2022 г. дефляция продолжилась – цены снизились на -0,03%, как и неделей ранее. В годовом выражении инфляция замедлилась до 13,92% г/г. Продолжилось снижение цен в секторе продовольственных товаров (-0,05%) за счет удешевления плодоовощной продукции и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен возобновилось (-0,06%) при удешевлении авиабилетов, услуг санаториев и гостиниц. В непродовольственном сегменте на отчетной неделе цены не изменились (0,00%), вместе с тем продолжили дешеветь электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. Потребительская инфляция с 23 июля по 1 августа

1. За неделю с 13 по 19 сентября дефляция составила -0,03%, как и на неделе с 6 по 12 сентября. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 13,92% г/г.
2. В секторе продовольственных товаров дефляция замедлилась (-0,05% после -0,15% недель ранее) за счет снижения темпов удешевления плодоовощной продукции (-0,13% после -1,62%). На другие продукты питания цены снизились на -0,04%. На отчетной неделе продолжили дешеветь мясопродукты, сахар, макаронные и крупяные изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены на неделе с 13 по 19 сентября стабильны (0,00% после роста на 0,02% недель ранее). На легковые автомобили цены не изменились (0,00%, недель ранее околонулевой рост на 0,01%). При этом продолжилось снижение цен на электроприборы (-0,28%) и на строительные материалы (-0,50%).
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен возобновилось (-0,10%) вследствие снижения цен на авиабилеты (-1,75) и продолжающейся дефляции на услуги санаториев и гостиниц.

Мировые рынки

5. На неделе с 13 по 19 сентября на мировых рынках продовольствия цены на большинство товарных групп сокращались (-3,0% после +3,4% недель ранее). В годовом выражении в сентябре мировые цены увеличились на 9,0% г/г. На текущей неделе возобновилось снижение цен на пшеницу в Чикаго (-1,5%) и Франции (-2,6%), кукурузу (-4,3%), сахар-сырец (-3,8%), соевые бобы (-1,2%) и соевое масло (-2,4%). Пальмовое масло снижается третью неделю подряд (-3,2%). На рынке мясной продукции отмечается умеренный рост: РЕЗЮМЕ 2 21 сентября 2022 г. на говядину (+0,3% после снижения недель ранее) и на свинину (+0,8% после +0,9% недель ранее).
 6. На мировом рынке удобрений цены выросли (+1,0% после -0,6% на предыдущей неделе). При этом на отдельные виды удобрений фиксируется разнонаправленная динамика: стоимость смешанных удобрений снизилась (-0,3%), азотных удобрений – увеличилась (+2,3%). В годовом выражении в сентябре прирост цен составил 21,2% г/г.
 7. На мировом рынке черных металлов цены снижались (-1,3% после -3,0% недель ранее). Отмечается сокращение котировок на железную руду (-5,5%) и стальной прокат (-1,2%). Вместе с тем на отчетной неделе скорректировались вверх цены на металлический лом (+0,6%), а цены на арматуру растут в течение четырех недель подряд (+0,8% на отчетной неделе). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 13,7% г/г.
- На рынке цветных металлов цены скорректировались вниз (-0,9% после +6,2% на предыдущей неделе). Началось снижение стоимости алюминия (-2,7%) и меди (-1,3%). При этом котировки никеля демонстрируют рост третью неделю подряд (+1,3% на отчетной неделе). Стоимость цветных металлов в годовом в сентябре в среднем сократилась на 6,6% г/г.

(<https://www.economy.gov.ru/material/file/a96fd0f5882b641c5a951cae92adcf12/21092022.pdf>)

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ

Источником информации послужили данные Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Кемеровской области⁴.

4

<https://kemerovostat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%9A%D1%83%D0%B7%D0%B1%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202022%D0%B3..pdf>

Таблица 5. Индикаторы социально-экономического развития Кемеровской области за июль 2022г.

	В % к июню 2022г.
Индекс промышленного производства	99,5
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство»	94,3
Ввод в действие жилых домов за счёт всех источников финансирования (с учётом жилых домов на участках для ведения садоводства)	54,8
Грузооборот транспорта:	
железнодорожного	103,7
автомобильного ¹⁾	101,9
Пассажирооборот автобусов общего пользования ²⁾	100,7
Оборот розничной торговли	106,3
Оборот оптовой торговли	96,2
Оборот общественного питания	96,2
Объём платных услуг населению	95,1
Индекс потребительских цен	99,9
Индекс цен производителей промышленных товаров	84,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾	
номинальная	107,6
реальная	108,2
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец июня) ³⁾	104,2

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

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

³⁾ Июнь 2022г. к маю 2022г.

(<https://kemerovostat.gks.ru/folder/38686>)

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В практике оценочной деятельности⁵ конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

⁵ <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Представленный к оценке объект, относится к сегменту коммерческой недвижимости - объект производственно-складского назначения.

13.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ предложений к продаже на рынке производственно-складской недвижимости Кемеровской области 2-3 кв.2022г.

Согласно информации специализированных организаций⁶, занимающихся анализом рынка недвижимости, формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

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

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

Экономический кризис 2008г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в 1 квартале 2009г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Темпы снижения варьируются в разных городах и в разных сегментах рынка. Со второй половины 2009г. снижение цен и ставок прекратилось, и рынок вступил в фазу стабильности.

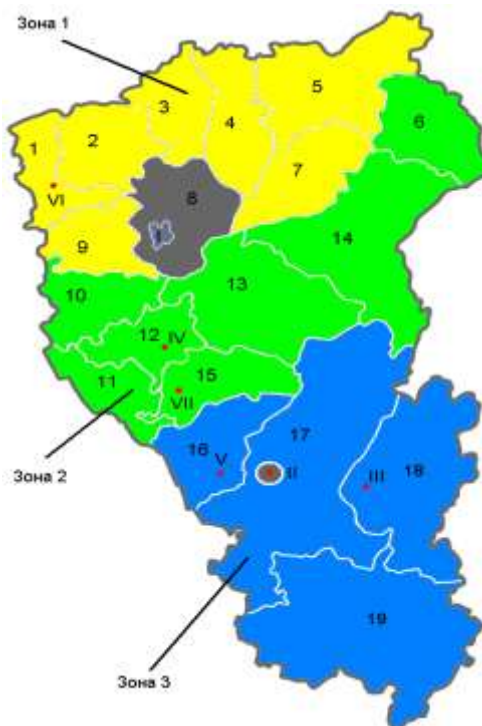
Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

Кемеровский район Кемеровской области, г. Новокузнецк и его близлежащий пригород в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Кемеровской области в 3 зоны:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Кемеровской области
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский.
2	Средняя часть Кемеровской области	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьевский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.
3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.

⁶ Отчет «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости» подготовлен компанией RID Analytics /орпн 1055402025557 присвоен 15.04.2005г. тел. +7 (383) 213-23-47, 203-27-96, 263-44-08/ на основе данных, опубликованных на интернет - портале www.sibestate.ru. Методика, применявшаяся для обработки полученных данных, разработана с учетом работы Главного аналитика Российской гильдии риэлтеров Г.М. Стерника «Технология анализа рынка аренды коммерческой недвижимости». Оригинал исследования, полученный на возмездной основе находится у Оценщика и может быть предоставлен для ознакомления по требованию заинтересованной стороны.



1	Юргинский	10	Промышленновский	19	Таштагольский
2	Яшкинский	11	Гурьевский	I	г. Кемерово
3	Яйский	12	Ленинск-Кузнецкий	II	г. Новокузнецк
4	Ижморский	13	Крапивинский	III	г. Междуреченск
5	Мариинский	14	Тисульский	IV	г. Ленинск-Кузнецкий
6	Тяжинский	15	Беловский	V	г. Прокопьевск
7	Чебулинский	16	Прокопьевский	VI	г. Юрга
8	Кемеровский	17	Новокузнецкий	VII	г. Белово
9	Топкинский	18	Междуреченский		

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2-3 кв. 2022г.

В 3-2 кв 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1935 объектов общей площадью 878,4 тыс. кв. м., на общую сумму 11,2 млрд. руб.

ТАБЛИЦА 6. СТАТИСТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

RID ANALYTICS	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	21 960	15 000	23 905	2 498	11%
Производственно-складские	4 453	5 000	5 000	429	9,6%
Торговые	26 674	25 000	30 620	1 406	5,3%

В 2-3 2022 г. средняя цена квадратного метра составила: по офисным помещениям – 21960 руб., по производственно-складским – 4 453руб., по торговым объектам – 26 674 руб.

ТАБЛИЦА 7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
Число объектов, шт.	67	89	134
Доля от общего числа объектов	23%	31%	46%
Средняя цена, руб./кв.м.	18 994	22 983	22 174
Доля от минимальной цены	100%	121%	117%
Производственно-складские			
Число объектов, шт.	112	175	255
Доля от общего числа объектов	21%	32%	47%
Средняя цена, руб./кв.м.	4 396	4 722	4 316
Доля от минимальной цены	102%	109%	100%
Торговые			
Число объектов, шт.	223	333	539
Доля от общего числа объектов	20%	30%	49%
Средняя цена, руб./кв.м.	22 788	27 814	27 469
Доля от минимальной цены	100%	122%	121%

ТАБЛИЦА 8. СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЙОНА ОБЛАСТИ, РУБ./КВ.М

недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2022 г.

	Офисы	Произв.-складские	Торговые	По всем типам
Беловский	20 303	4 030	25 173	12 281
Гурьевский	38 732*	3 207	27 155	17 043
Ижморский	-	9 091*	23 595	23 074
Крапивинский	5 345*	2 170	18 073	10 821
Ленинск-Кузнецкий	28 272	5 848	34 227	14 618
Марининский	20 839	3 914	18 614	8 385
Междуреченский	33 016	5 781	34 659	17 565
Новокузнецкий	27 100	4 367	32 509	11 779
Прокопьевский	16 753	3 828	24 983	11 727
Промышленновский	18 219*	3 696	20 494	7 716
Таштагольский	19 420	8 654	32 395	21 328
Тисульский	11 960*	4 758*	14 187	11 830
Топкинский	14 566	4 698	21 783	9 047
Тяжинский	16 941*	4 235	25 827	11 893
Чебулинский	14 134	-	27 464	25 000
Юргинский	27 964	4 648	31 652	11 695
Яйский	19 890	4 317	19 509	14 280
Яшкинский	11 303	3 417	19 782	10 507

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

ТАБЛИЦА 9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ

(данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS®	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
Число объектов, шт.	17	20	45	173	35
Доля от общего числа объектов	6%	7%	16%	60%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	14 490	19 884	22 892	24 074	17 101
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	137%	158%	166%	118%
Производственно-складские					
Число объектов, шт.	58	40	111	248	85
Доля от общего числа объектов	11%	7%	20%	46%	16%
Средняя цена, руб./кв.м.	4 700	18 98	4 439	4 667	4 110
Разница цен (в % от мин. цены)	121%	100%	114%	120%	105%
Торговые					
Число объектов, шт.	119	94	241	474	167
Доля от общего числа объектов	11%	9%	22%	43%	15%
Средняя цена, руб./кв.м.	21 719	26 675	28 307	30 663	20 753
Разница цен (в % от мин. цены)	103%	129%	136%	148%	100%

Примечание: самая низкая цена в КАТЕГОРИИ СТРОКЕ взята за 100%.

ТАБЛИЦА 10. СТОИМОСТЬ 1 кв. м. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ,

№	Источник	Адрес	тип объекта	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м
1	https://www.avito.ru/kiselevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2263462130	Кемеровская область, Киселёвский г.о., Киселёвск, Союзная ул., 1Б	здание	50	200 000	4 000
2	https://www.avito.ru/tayga/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_730_m_767995472	Кемеровская область, Тайгинский г.о., Тайга, ул. Трудовые Резервы, 18А	здание	730	3 100 000	4 247
3	https://www.avito.ru/yurga/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_607_m_2101048298	Кемеровская область, Юргинский г.о., Юрга, Шоссейная ул., 40	здание	607	3 000 000	4 942
4	https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001811611/?layer=infrastructure	Кемеровская область, г. Прокопьевск, Проектная, 2	здание с земельным участком	700	2 500 000	3 571
5	https://realty.yandex.ru/offer/3786287625645001924/	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Ленина, 2	здание с земельным участком	943,4	5 000 000	5 300
6	https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001868183/	Кемеровская область, Беловский район, пгт. Инской, ул. Липецкая, 23	здание	1140	3 500 000	3 070

Удельная стоимость производственно-складских объектов находится в диапазоне 3 070-5 300 руб./кв.м и зависит от технического состояния, наличия коммуникаций, местоположения, типа недвижимости.

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

Основные факторы:

- ценообразующие факторы
- внешние факторы (факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка объектов, но могут на него воздействовать).

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для сегмента рынка, к которому относятся объекты, основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость являются:

Дата оценки. На стоимость объекта оценки влияют общие тренды на рынке недвижимости: рост/падение цены в обозримом прошлом, также прослеживается тенденция уменьшения стоимости 1 кв.м недвижимости с течением времени. Изменение цены во времени обусловлено инфляционными процессами, сезонными и циклическими колебаниями цен продаж (предложений) на данный вариант землепользования, стабильностью рыночной экономики.

Имущественные права. На стоимость влияет наличие долгосрочной аренды, залоговые обязательства. Любое неполное право понижает стоимость недвижимости.

Скидка на торг. В процессе обсуждения цены предложения между покупателем и продавцом, цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторговывание). Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков.

Вид разрешенного использования, это вид деятельности субъекта, который является правообладателем недвижимости. Логично предположить, что вид деятельности отражается на доходе, в генерации которого участвует и недвижимость. Например: торговая недвижимость стоит дороже недвижимости, используемой для размещения промышленных объектов.

Местоположение. При сопоставимости местоположения недвижимости, анализируется влияние на ее конкурентоспособность системы физических, социальных, экономических и политических факторов. Существенную роль играют особенности градостроительных регламентов, характеристики урбанизированной среды, с которыми связаны основные ценообразующие факторы: системы общественных услуг, транспортная обеспеченность, близость объектов рекреации, социально-культурная сфера, численность населения.

Транспортная доступность. Наличие дорог с хорошим покрытием и отсутствие ограничений в доступности повышает стоимость недвижимости.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Наличие городских коммуникаций, которые проходят непосредственно около недвижимости, повышает ее стоимость, так как при создании улучшений есть возможность подключения.

Площадь (фактор масштаба). Одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что недвижимость меньшей площади в пересчете на единицу площади стоит дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемой недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

13.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные факторы:

- ценообразующие факторы
- внешние факторы (факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка объектов, но могут на него воздействовать).

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для сегмента рынка, к которому относится объект, основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость являются:

Дата оценки. На стоимость объекта оценки влияют общие тренды на рынке недвижимости: рост/падение цены в обозримом прошлом, также прослеживается тенденция уменьшения стоимости 1 кв.м недвижимости с течением времени. Изменение цены во времени обусловлено инфляционными процессами, сезонными и циклическими колебаниями цен продаж (предложений) на данный вариант землепользования, стабильностью рыночной экономики. (см. п.13.3):

Вид разрешенного использования, это вид деятельности субъекта, который является правообладателем недвижимости. Логично предположить, что вид деятельности отражается на доходе, в генерации которого участвует и недвижимость. Например: торговая недвижимость стоит дороже недвижимости, используемой для размещения промышленных объектов.

Имущественные права. На стоимость влияет наличие долгосрочной аренды, залоговые обязательства. Любое неполное право понижает стоимость недвижимости. Наличие обременений и ограничений, налагаемых на полное право собственности или аренды, всегда сказывается на стоимости объекта недвижимости. Определенное сочетание обременений и ограничений может вообще свести рыночную стоимость к нулю.

Скидка на торг. В процессе обсуждения цены предложения между покупателем и продавцом, цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторговывание). Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков.

Интервалы значений скидки на торг приводятся по результатам исследования, опубликованных в изданиях:

- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021г.

Местоположение. При сопоставимости местоположения недвижимости, анализируется влияние на ее конкурентоспособность системы физических, социальных, экономических и политических факторов. Существенную роль играют особенности градостроительных регламентов, характеристики урбанизированной среды, с которыми связаны основные ценообразующие факторы: системы общественных услуг, транспортная обеспеченность, близость объектов рекреации, социально-культурная сфера, численность населения.

Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м.

недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м., 2-3 кварталы 2022 г.

RID ANALYTICS	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Беловский	20 303	4 030	25 173	12 281
Гурьевский	38 732*	3 207	27 155	17 043
Ижморский	-	9 091*	23 595	23 074
Крапивинский	5 345*	2 170	18 073	10 821
Ленинск-Кузнецкий	28 225	5 848	34 227	14 618
Марининский	20 839	3 914	18 614	8 385
Междуреченский	33 016	5 781	34 659	17 565
Новокузнецкий	27 100	4 367	32 509	11 779
Прокопьевский	16 753	3 828	24 983	11 727
Промышленновский	18 219*	3 696	20 494	7 716
Таштагольский	19 420	8 654	32 395	21 328
Тисульский	11 960*	4 758*	14 187	11 830
Топкинский	14 566	4 698	21 783	9 047
Тяжинский	16 941*	4 235	25 827	11 893
Чебулинский	14 134	-	27 464	25 000
Юргинский	27 964	4 648	31 652	11 695
Яйский	19 890	4 317	19 509	14 280
Яшкинский	11 303	3 417	19 782	10 507

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

Транспортная доступность. Наличие дорог с хорошим покрытием и отсутствие ограничений в доступности повышает стоимость недвижимости.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Наличие городских коммуникаций, которые проходят непосредственно около недвижимости, повышает ее стоимость, так как при создании улучшений есть возможность подключения.

Этаж расположения.

Данный фактор подлежит анализу при оценке встроенных помещений для корректировки цен (арендных ставок) аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Интервалы значений приводятся по результатам исследования, опубликованных в изданиях:

- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021г.

Состояние объекта.

Интервалы значений для объектов приводятся по результатам исследования, опубликованных в изданиях:

- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021г.

Площадь (фактор масштаба). Одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что недвижимость меньшей площади в пересчете на единицу площади стоит дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Интервалы значений для объектов с разной площадью приводятся по результатам исследования, опубликованных в изданиях:

- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г.

В Справочниках оценщика недвижимости также указаны корректирующие коэффициенты по таким ценообразующим факторам, как материал стен.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемой недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К внешним факторам можно отнести все те факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка недвижимости, но могут на него воздействовать.

Основные факторы внешней среды могут быть разделены на две крупные группы:

- политические и правовые факторы

Различные факторы законодательного и государственного характера могут влиять на уровень ценообразования на рынке недвижимости: изменения в налоговом законодательстве; расстановка политических сил; отношения между деловыми кругами и правительством; патентное законодательство; законодательство об охране окружающей среды; денежно-кредитная политика; государственное регулирование; федеральные выборы.

- экономические факторы

Макроэкономический климат в целом может оказывать влияние на стоимость объектов недвижимости. К таким факторам можно отнести: налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д. Плохие экономические условия снизят спрос на товары и услуги, а более благоприятные — могут обеспечить предпосылки для его роста.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки приведены в п. 13.1.

13.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Удельная стоимость гаражного помещения, расположенного в 1 ценовой зоне северной части Кемеровской области находится в диапазоне 4000-18333 руб./кв.м, зависит от технического состояния, наличия коммуникаций.
- Рынок гаражей, расположенных в северной части Кемеровской области, является неактивным.

13.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНЫХ ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в пгт Итатский в Тяжинской районе на территории Кемеровской области.

Дата образования Кемеровской области - 26 января 1943г. Центр - г. Кемерово (537,8 тыс. жителей), основан в 1925г. Инвестиционный рейтинг области - 2В. Средний потенциал - умеренный риск.

Географическое положение. Расстояние от Москвы до Кемерово 3 482 км. Кемеровская область расположена на юге Западной Сибири. Граничит: на юге с Республикой Алтай, на юго-западе с Алтайским краем, на западе с Новосибирской областью, на севере с Томской областью, на северо-востоке с Красноярским краем, на востоке с Республикой Хакасия.

Природные условия. Кемеровская область расположена главным образом в Кузнецкой котловине между Салаирским кряжем (567м) и Кузнецким Алатау (2 178м). Главная река - Томь. Климат резко континентальный, средняя температура января от -17° до -20°, июля от +17° до +20°. Количество осадков 300-500 мм в год. Почвы подзолистые. На территории Кемеровской области расположены крупнейшие в России залежи каменного угля, составляющие до четверти всех топливно-энергетических ресурсов страны. Юг области занимает так называемая Горная Шория - уникальный природно-климатический район, место отдыха и туризма.

Население. Кемеровская область высокоурбанизирована. Более 86% населения области проживает в городской местности. Большинство населения области - русские (92%). Смертность превышает рождаемость, естественный прирост отрицательный и не компенсируется миграционным притоком. Для мужского населения региона характерна низкая средняя продолжительность жизни вследствие высокой заболеваемости и смертности, связанными они со спецификой работы в угледобывающей промышленности.

В регионе слабо развиты сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность.

Специализация: горнодобывающая (прежде всего угольная) промышленность, черная металлургия и химическая промышленность. Здесь добывается до 40% всего российского угля, производится от 15 до 20% стали, чугуна, проката, 10% химических волокон и нитей. Кузнецкий уголь и кокс поступают на металлургические предприятия и электростанции Западной Сибири, Урала, Поволжья и Центральной России.

Основные отрасли промышленности:

- добыча каменного угля (Кузбасс), железной руды, полиметаллических руд;
- черная металлургия (Кузнецкий и Западно-Сибирский металлургические комбинаты);
- цветная металлургия (производство алюминия и цинка);
- химическая промышленность (производство минеральных удобрений, химического волокна, синтетической смолы, пластмасс);
- машиностроение (производство оборудования для угольной, горнорудной и химической промышленности);
- металлообработка и производство стройматериалов (цемент, кирпич, стекло).

На территории Кемеровской области расположены Томь-Усинская, Кемеровская, Беловская, Южно-Кузбасская ГРЭС. Кемеровская область является монополистом в России по производству 12 видов промышленной продукции, в том числе хлористого цинка, цинкового порошка, капролактама, арматурной стали, железнодорожных и трамвайных рельсов и т.п.

Основой экономической мощи Кузбасса являются базовые отрасли: угольная и металлургическая. На их долю приходится почти половина налоговых поступлений в бюджет области.

Небольшая по территории, компактная, с хорошо развитой сетью дорог, мощным многоотраслевым хозяйством Кемеровская область играет ведущую роль в экономике Сибири. Здесь сосредоточено около одной трети основных производственных фондов Западной Сибири.

Итáтский — посёлок городского типа в Тяжинском районе Кемеровской области России, административный центр **Итатского** городского поселения. Численность населения 2962 человека.

13.8. Анализ достаточности и достоверности информации

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Учитывая, что вся собранная Оценщиком информация о спросе, предложении и факторах, влияющих на стоимость объектов оценки, относящихся непосредственно к объекту оценки, а так же факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на стоимость, получена из открытых источников и подтверждена ссылками на источники (принцип обоснованности), считается достоверной для целей данной работы. Кроме того, она является базой для проведения работ по оценке и иной в распоряжении оценщика нет, поэтому, информация считается достаточной для целей данной работы.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования в практике оценочной деятельности выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зоно-образовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования характеризуется максимальной чистой текущей стоимостью (NPV).

Учитывая задание на оценку, рыночную ситуацию, месторасположение объектов и технические параметры, Оценщик не стал производить расчет наиболее эффективного использования.

Таким образом, за наиболее эффективное использование оцениваемых объектов принимается их уже существующее и законодательно разрешенное функционирование.

Расчет стоимости объектов производится из допущения, о том, что текущее разрешенное использование объекта оценки : нежилое , есть наиболее эффективное.

15. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

15.1. Методология оценки рыночной стоимости улучшений

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя) и стоимости прав на земельный участок. Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

Доходный подход

Доходный подход является общепринятым подходом к оценке рыночной стоимости в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов в стоимость.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, с позиции доходного подхода, основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный актив больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Текущая стоимость суммы будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить потенциальный инвестор. Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. В зависимости от характера оцениваемой недвижимости, а также других факторов, ожидаемые доходы могут быть достаточно точно выражены через такие показатели как денежный поток или чистый операционный доход.

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

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

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

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

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциальных продавцов и покупателей. Данный подход предусматривает использование информации о сделках купли — продажи.

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

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие);

а также их сочетания

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

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

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

15.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Выбор подходов определился характером и спецификой состава активов, вида деятельности, организационно-правовой формой собственника, а также полнотой и достоверностью данных, используемых для анализа.

Затратный подход отражает стоимость объекта оценки в фактическом состоянии с учетом совокупного износа. Применение методов затратного подхода рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Применение методов затратного подхода затруднено необходимостью использования точной сметной документации для определения стоимости нового строительства. Подход в минимальной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Оцениваемый объект не является узкоспециализированным, дата строительства объектов отстоит от даты оценки более чем на 5 лет. Учитывая все вышесказанное, принято решение не применять затратный подход.

Доходный подход. С точки зрения потенциальных инвесторов, доходоприносящая недвижимость аккумулирует деньги. Инвестор, вкладывая средства, интересуется в первую очередь не затратами на воссоздание объекта как таковы-ми, а теми денежными потоками, которые этот актив способен генерировать, предполагая возврат вложенных инвестиций и получение дохода от эксплуатации приобретаемого объекта.

Доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Учитывая экономическую ситуацию в стране и регионе на дату оценки, нестабильность на рынке недвижимости, появлением диспропорция между существующими объектами недвижимости и потребностями в аренде, учитывая техническое состояние объекта оценки (невозможность эксплуатации без проведения ремонта), принято решение не применять доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Сравнительный подход. Учитывая, что в распоряжении оценщика имеется достаточное количество объектов сравнения, в целях данной работы используется метод сравнения продаж.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества оценщик использовал:

- в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.
- доходный и затратный подходы не применяются.

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

16.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Методика расчета

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Он заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

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

Выбор объектов – аналогов и единиц сравнения

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик, помимо информации о свершившихся сделках купли/продажи, использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Представленный к оценке объект относится к сегменту недвижимости гаражного назначения.

16.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе составления Отчета об оценке были исследованы сайты, которые содержат информацию о продаже объектов гаражного назначения, расположенных в пунктах с населением менее 500 человек, агентств недвижимости и частных лиц.

Информация о сделках по продаже сопоставимых объектов, представленных в различных источниках, указанных в таблице выше, отсутствует.

ТАБЛИЦА 11. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

№	Источник	Адрес	тип объекта	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Принятие к расчету
1	https://www.avito.ru/kiselevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_22_63462130	Кемеровская область, Киселевский г.о., Киселевск, Союзная ул., 1Б	здание	50	200 000	4 000	нет
2	https://www.avito.ru/tayga/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_730_m_767995472	Кемеровская область, Тайгинский г.о., Тайга, ул. Трудовые Резервы, 18А	здание с земельным участком	730	3 100 000	4 247	нет
3	https://www.avito.ru/yurga/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_607_m_2101048298	Кемеровская область, Юргинский г.о., Юрга, Шоссейная ул., 40	здание с земельным участком	607	3 000 000	4 942	нет
4	https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001811611/?layer=infrastructure	Кемеровская область, г. Прокопьевск, Проектная, 2	здание с земельным участком	700	2 500 000	3 571	аналог 1
5	https://realty.yandex.ru/offer/3786287625645001924/	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Ленина, 2	здание с земельным участком	943,4	5 000 000	5 300	аналог 2
6	https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001868183/	Кемеровская область, Беловский район, пгт. Инской, ул. Липецкая, 23	здание	1140	3 500 000	3 070	аналог 3

В результате проведенного анализа рынка, были выявлены 3 объекта-аналога.

ТАБЛИЦА 12. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Среднее значение	μ	4 188
Среднеквадратичное отклонение	σ	760,9749594
Коэффициент вариации	ϑ	18%
Предельное значение коэффициента вариации		$\leq 33\%$

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$\vartheta = \sigma / \mu$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания (функция Excel – СТАНДОТКЛОН).

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \mu)^2}{n}}$$

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

где: σ – стандартное отклонение;

X_i – i -й элемент выборки;

μ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности (функция Excel – СРЗНАЧ()). Математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Данные о выявленных Объектах-аналогах проанализированы Оценщиком и введены в расчетные таблицы.

Источники информации об объектах аналогах в виде копий находятся в приложении к настоящему Отчету.

Собранные данные не могут являться полной генеральной совокупностью, но являются выборкой из нее, которая охватывает значительную часть существующего рынка. Поэтому выводы, сделанные на основе изучения данной выборки, можно рассматривать как отражающие тенденции на рынке в целом.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади объекта.

В ходе анализа, к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю аналог ему уступает.

В общем случае, элементами сравнения и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- имущественные права;
- дата предложения объекта-аналога;
- условия продажи (предложение/продажа);
- месторасположение;
- назначение;
- тип объекта;
- назначение
- техническое состояние;
- площадь.

Таблица 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001811611/?layer=infrastructure	https://realty.yandex.ru/offer/3786287625645001924/	https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001868183/
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Месторасположение	Кемеровская обл., Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д. 23г	Кемеровская область, г. Прокопьевск, Проектная, 2	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Ленина, 2	Кемеровская область, Беловский район, пгт. Инской, ул. Липецкая, 23
Назначение объекта	гараж	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание
Площадь, кв.м	96,0	700	943,4	1140
Цена, руб.		2 500 000	5 000 000	3 500 000
Цена, руб./кв.м		3 571	5 300	3 070
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ккор.		1	1	1
Величина корректировки		0	0	0
Сскор. руб./кв.м		3 571	5 300	3 070
Условие продажи		Предл.	Предл.	Предл.
Ккор.		0,827	0,827	0,827
Величина корректировки		0,173	0,173	0,173
Сскор. руб./кв.м		2 954	4 383	2 539
Дата публикации о продаже/оценки	04.10.2022	10.2022г.	10.2022г.	10.2022г.
Ккор.		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		2 954	4 383	2 539
Местоположение	Кемеровская обл.,	Кемеровская область, г.	Кемеровская область, г.	Кемеровская область,

	Тяжинский район, пгт Итатский, ул. Школьная, д. 23г	Прокопьевск, Проектная, 2	Юрга, ул. Ленина, 2	Беловский район, пгт. Инской, ул. Липецкая, 23
Население, чел.	2962	187 877	80 367	12 009
Средняя цена производственно-складских объектов	4700	4 110	4 667	3 898
Коэффициент корректировки		1,14	1,01	1,21
Величина корректировки		0,14	0,01	0,21
Скор. руб./кв.м		3 378	4 414	3 061
Этажность	1	1	1	1, цоколь
Ккор.		1,000	1,000	0,935
Величина корректировки		0,000	0,000	0,065
Скор. руб./кв.м		3 378	4 414	2 862
тип недвижимости	здание	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание
Ккор.		0,91	0,91	1,00
Величина корректировки		0,09	0,09	0,00
Скор. руб./кв.м		3 074	4 017	2 862
Наличие отопления	нет	есть	нет	есть
Ккор.		0,77	1,00	0,77
Величина корректировки		0,23	0,00	0,23
Скор. руб./кв.м		2 367	4 017	2 204
Физическое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Ккор.		0,70	0,70	0,70
Величина корректировки		0,30	0,30	0,30
Скор. руб./кв.м		1 657	2 812	1 543
Площадь кв.м	96,00	700,0	943,4	1 140,0
Ккор.		1,30	1,36	1,39
Величина корректировки		0,30	0,36	0,39
Скор. руб./кв.м		2 158	3 810	2 144
Среднее арифметическое	2 704,08			
Стандартное отклонение	782,31			
Коэффициент вариации	0,29			
Суммарная величина корректировок		1,095	0,918	1,093
Весовые коэффициенты		0,324	0,352	0,324
Удельная стоимость, руб./кв.м	2 735			
Стоимость, руб.	263 000			

Выполненные корректировки

- Корректировка на имущественные права не производилась ввиду равнозначности показателя. Все аналоги находятся в собственности. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости недвижимости. По аналогам в объявлении не указано, что объект недвижимости находится в собственности. При размещении объявления в разделе продажи недвижимости, делаем допущение, что продавец (агенты по продаже недвижимости) выставляет на продажу объекты недвижимости с уже оформленным правом собственности на объект недвижимости, а при продаже покупатель получит право собственности, то есть права на выставляемый на продажу объект недвижимости должны рассматриваться «на уровне» права собственности. Следовательно, на все объекты - аналоги имущественные права рассматриваются как права собственности.
- Корректировка на дату оценки не производилась. Цены объектов-аналогов актуальны на дату оценки.
- Корректировка на уторговывание. Если рассматривать рыночные условия вторичного рынка, необходимо провести корректировку. По данным издания: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, корректировка составляет - 17,3%. Коэффициент корректировки составит $K=1-0,173=0,827$

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 126

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

- Корректировка на наличие земельного участка производится по данным издания: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, корректировка для аналогов 1, 2, составляет - 0,91

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Отметим, что она может быть рассчитана с учетом стоимости земельного участка и коэффициента застройки земельных участков аналогов и объекта оценки.

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

- Корректировка на местоположение производится для всех аналогов. Корректировка производилась по данным анализа рынка Кемеровской области за 2-3 кв. 2022г., подготовленной RIDfnlitics. Корректировка рассчитывалась как отношение средней цены произ-

водственно-складских объектов с населением до 8 тыс. человек к средней цене производственно-складских объектов в зависимости от численности населения места расположения объекта-аналога

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ

(данные приводятся по объектам с указанным населенным пунктом)

RID ANALYTICS®	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
Число объектов, шт.	17	20	45	173	35
Доля от общего числа объектов	6%	7%	16%	60%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	14 490	19 884	22 892	24 074	17 101
Разница цен (в % от мин. цены)	100%	137%	158%	166%	118%
Производственно-складские					
Число объектов, шт.	58	40	111	248	85
Доля от общего числа объектов	11%	7%	20%	46%	16%
Средняя цена, руб./кв.м.	4 700	8 898	4 439	4 667	4 110
Разница цен (в % от мин. цены)	121%	100%	114%	120%	105%
Торговые					
Число объектов, шт.	119	94	241	474	167
Доля от общего числа объектов	11%	9%	22%	43%	15%
Средняя цена, руб./кв.м.	21 719	26 675	28 307	30 663	20 753
Разница цен (в % от мин. цены)	103%	129%	136%	148%	100%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Численность населения определялось по данным https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5

2		город Новокузнецк	город Новокузнецк	424,27 ^[82]	↘ 637 480 ^[13]	1266,83
3		Анжеро-Судженский	город Анжеро-Судженск	339,858	↘ 72 472 ^[81]	213,24
4		Беловский	город Белово	219,34 ^[82]	↘ 125 053 ^[81]	570,13
5		Берёзовский	город Берёзовский	82,01	↘ 46 909 ^[81]	571,99
6		Калтанский	город Калтан	98,45	↘ 29 030 ^[81]	294,87
7		Киселёвский	город Киселёвск	292,00	↘ 90 593 ^[81]	310,25
8		Краснодарский	пгт Краснодарский	132,595	↘ 13 696 ^[81]	103,31
9		Ленинск-Кузнецкий	город Ленинск-Кузнецкий	112,72	↘ 95 391 ^[81]	846,27
10		Междуреченский	город Междуреченск	7322,90	↘ 96 026 ^[81]	13,39
11		Мысковский	город Мыски	728,53	↘ 42 598 ^[81]	58,47
12		Осинниковский	город Осинники	71,364	↘ 45 947 ^[81]	643,84
13		Польсаевский	город Польсаево	49,29	↘ 28 456 ^[81]	577,82
14		Прокопьевский	город Прокопьевск	227,5	↘ 87 877 ^[81]	825,83
15		Тайгинский	город Тайга	553,44	↘ 24 362 ^[81]	44,02
16		Юргинский	город Юрга	44,8 ^[82]	↘ 80 367 ^[81]	1793,91

- Корректировка на состояние объекта проводилась по данным издания: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, корректировка для аналогов 1, 2, 3 составляет - 0,7

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

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

Таблица 80

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

- Корректировка на наличие отопления объекта проводилась по данным издания: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, корректировка для аналогов 1, 3 составляет - 0,77

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

- Корректировка на этажность объекта проводилась по данным издания: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021, корректировка для аналога 3 составляет $(1+0,87)/2=0,935$

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

**Значения корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

- Корректировка по площади. Корректировка не производилась. На основании данных издания - Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2021. Корректировку рассчитываем по формуле, коэффициент торможения равен -0,133.

недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Для городов с численностью менее 500 тысяч человек

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 38

Продажа			
Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,140	-0,109
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,142	-0,110

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости определялась методом весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на

основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально количеству корректировок.

$$D = \frac{G - q}{G} \times \frac{1}{p - 1}$$

D – весовой коэффициент;

G – общее количество значений корректировок;

q – количество значений корректировок аналога;

p – количество аналогов

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \sum (C_i * B_i) / \sum B_i$$

C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчетная стоимость объекта оценки определялась путем умножения скорректированной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C_{срав} = C_{ср} * S$$

Вывод

Величина рыночной стоимости объекта оценки – здания, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, составляет 263 000 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода.

Доходный и затратный подходы не применялись.

В связи с тем, что при расчетах использовался только сравнительный подход, то весовые коэффициенты не назначались, а в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки были приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода

Вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. ул. Школьная, д.23г. составляет

263 000 (Двести шестьдесят три тысячи) рублей.

АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Достаточно большой разброс данных по ценам продаж близких по характеристикам объектов недвижимости, обусловленный вероятностной природой рынка, и другие факторы приводят к неопределенности результатов оценки, полученных в процессе оценки.



17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки отдельно стоящее нежилое здание-гараж, площадь 96 кв.м., кадастровый номер 42:15:0108001:1210, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский район, пгт Итатский, ул. ул. Школьная, д.23г. составляет на дату оценки 04.10.2022г. с учетом НДС:

263 000 (Двести шестьдесят три тысячи) рублей.

Оценщик 1 категории _____ Купреева Е.Б.

Директор ООО «Бизнес» _____ Каратеева Н.А.



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фототаблица.			
			
Фото 1. Внешний вид.		Фото 2. Внутреннее состояние.	
			
Фото 3. Внешний вид.		Фото 4. Внутреннее состояние.	

Приложение 2 Аналитическая информация

Недвижимость

Жилые, Склады, Новостройки, Коммерческая, Многоквартирные, Профсоюзная, Жирная

1140 м², помещение свободного назначения
3 500 000 ₽

15 кв. м	3 000 000 ₽	+ 400 000 ₽
20 кв. м	3 200 000 ₽	+ 200 000 ₽
25 кв. м	3 400 000 ₽	+ 100 000 ₽
30 кв. м	3 600 000 ₽	+ 100 000 ₽

Свободное 1140 м² 1 этаж

3000 ₽ за м²

Описание

В продаже здание свободного назначения для активной инвестиции. Находится в центре пгт Ильской, рядом располагается Магнит, овощной рынок, что создает отличный трафик.

Агентство «Новая»

Поддержка 24/7 510 объектов

Позвонить телефону +7 (3842) 34-55-53

Расположение

поселок городского типа Ильская, Ленинградская ул., 25

Посмотреть схему Интерактивная

1140 м², помещение свободного назначения
3 500 000 ₽

Позвонить телефону +7 (3842) 34-55-53

поселок городского типа Ильская, Ленинградская ул., 25 объект 228 кв. м, 7.79 км

Александр Голубев Агентство «Новая»

Торговые павильоны от 18 т.р. м2

<https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001868183/>

Недвижимость

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал

Недвижимость в Кемеро • Купить • Коммерческая недвижимость • Офис • Купить офис, 973,4 м²

28 сентября, 2 фотографии

973,4 м², офис
5 000 000 Р

17 июля 7 800 000 Р
28 июля 5 000 000 Р
- 2 800 000 Р

Следить за изменением цены

Юлия Валерьевна
Агентство „LS.NET.RU“

Добавить заметку

14 фото

офис 973,4 м² 1 этаж 9,7 сотки

5 137 Р за м²

14 фото

офис 973,4 м² 1 этаж 9,7 сотки

5 137 Р за м²

Описание

Продается коммерческое помещение 1000кв.м. Расположено в городе Кемеро по адресу ЛЕНИНА 2. Высота потолков 4,5 метра, здание расположено на земельном участке. Земля в собственности. Здание кирпичное. Электричество подведено. Помещение можно использовать под любой вид деятельности (ТОРГОВЛЯ, ОФИС, ИЗГОТОВЛЕНИЕ ПРОДУКЦИИ, ПЕРЕРАБОТКА ЗЕРНА, СТО и т.д.) Свободный заезд большого грузовика. Документы все в порядке и готовы к продаже. Просмотр в любое удобное для вас время. Звоните!

Для описания: черновая оценка Номер в базе: 7898928. Район: ЖД Восток маршруты №6

Юлия Валерьевна
Агентство „LS.NET.RU“

Показать телефон +7 (3842) 34-55-53

28 сентября, 2 фотографии

973,4 м², офис
5 000 000 Р

Показать телефон +7 (3842) 34-55-53

Куря, улица Ленина, 2
жд. ст. Куря-1, 1,70 км

Юлия Валерьевна
Агентство „LS.NET.RU“

Добавить заметку

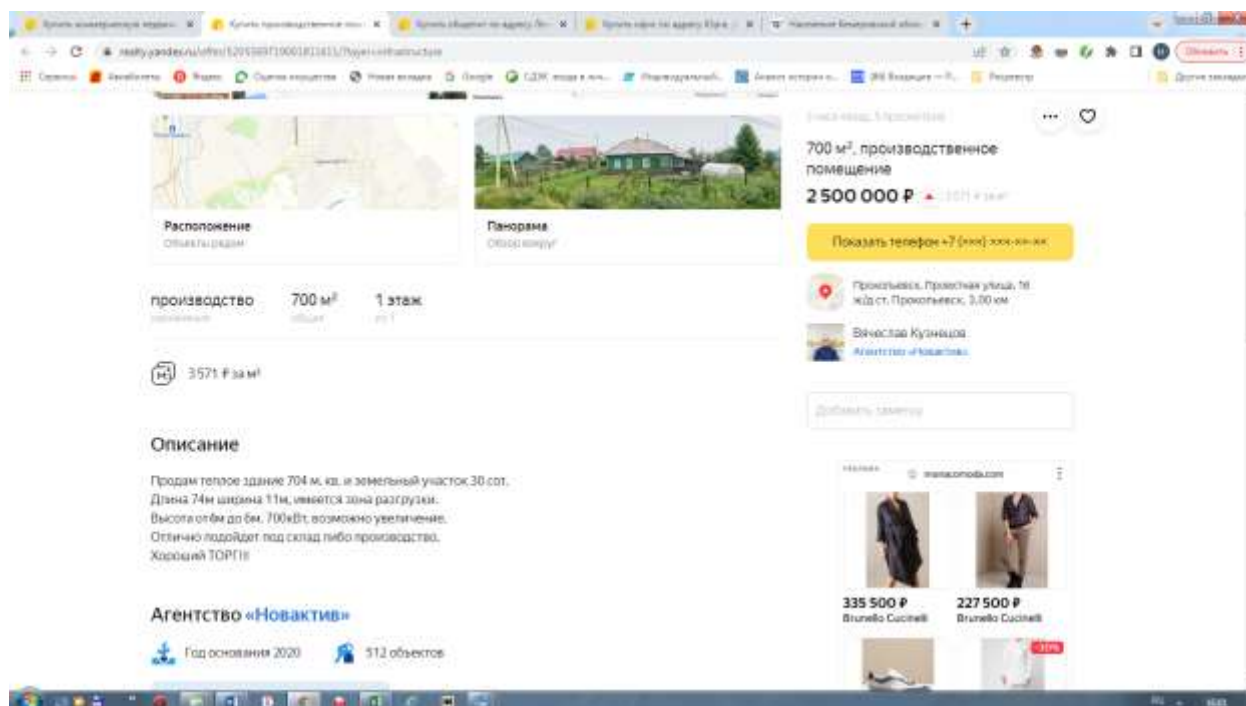
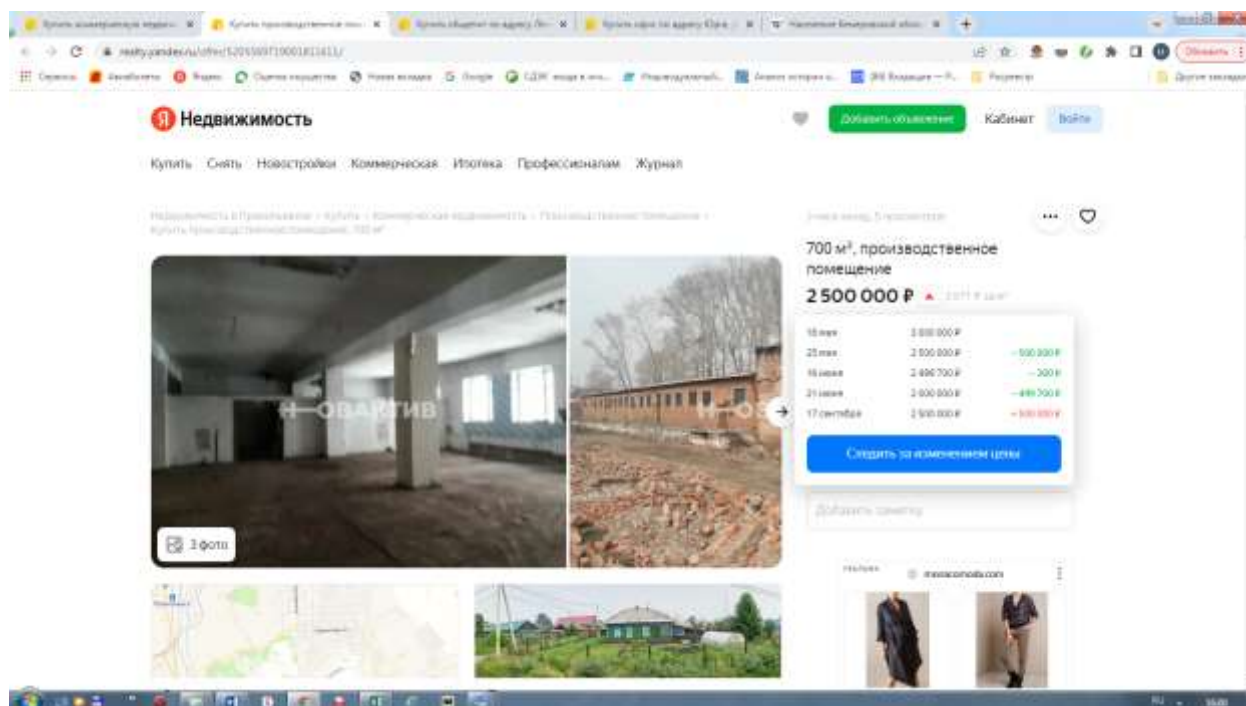
14 фото

офис 973,4 м² 1 этаж 9,7 сотки

5 137 Р за м²

LS.NET.RU

<https://realty.yandex.ru/offer/3786287625645001924/>



<https://realty.yandex.ru/offer/5205569719001811611/?layer=infrastructure>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21320B4000166

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 650036, г. Кемерово, ул. Терешковой, д.41	
Объект страхования: не противоречащее 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», нарушения 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 оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили 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	Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	32 000 руб. 00 коп. (Тридцать две тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,064%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» октября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» октября 2021 г. по «10» октября 2022 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.

Кемеровский филиал:

г. Кемерово, пр. Ленина д.32 к.2

От имени Страховщика:

Е.В. Поморцева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Кемерово

Дата выдачи «20» августа 2021 г.



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Купреева Екатерина Борисовна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СЮЗ»

Свидетельство № С-0446

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СЮЗ»



И.П. Зык



Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyuz.ru, srosoyuz@srosoyuz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Купресовой Екатерины Борисовны

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

о том, что

Купреева Екатерина Борисовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.12.2011 г. за регистрационным № 1016
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 019746-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» января 2022г.

Дата составления выписки «21» января 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»



И. В.Г.

М.П.

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №134-64207010-21-0388
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. г. Кемерово,

10.11.2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя офиса "Кемеровский" Ерезеевой Елены Геннадьевны, действующего на основании Доверенности № Б/Н от 13.05.2021, с одной стороны, и Купреева Екатерина Борисовна, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.11.2021 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 712 (Четыре тысячи семьсот двенадцать рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 06.12.2021 г. по 24.00 часа 05.12.2022 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «11» ноября 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» ноября 2021 г.
(Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №134-64207010-20-0274 от «18» ноября 2020 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

Подразделение:

Ввести подразделение

Банковские реквизиты:

р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г. Москва".

к/с 30101810945250000174 в Банк России,

ИИИ 7707067683.

БИК 044525174

Руководитель офиса "Коммерческий"

(Ерезьма Е. Г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Купресса Екатерина Борисовна

Адрес регистрации по месту жительства:

650023, Российская Федерация, Кемеровская обл.,
г. Кемерово, ул. Волгоградская, д. 20, кв. 13.

Паспортные данные

серия 3217 № 799504 выдан Отделом УФМС
России по Кемеровской области в Ленинском
районе г. Кемерово дата 26.05.2017

M.F.

На основании Доверенности № Б/Н от 13.05.2021

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Кемеровской области для корреспонденции:
650000, г. Кемерово, ул. 50 лет Октября, 11

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной перелачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019746-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Купреевой Екатерине Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

ИД-431020-Минфин России от 12.04.2017





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
03.10.2022г.				
Кадастровый номер:				42:15:0108001:1210

Номер кадастрового квартала:	42:15:0108001
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 15-2115 12.11.1991 Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Кузбасса»
Местоположение:	Кемеровская область - Кузбасс, Тажинский район, шт. Итатский, ул. Школьная, д. 23г
Площадь, м2:	96
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1967
Кадастровая стоимость, руб.:	1067847,36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	КУМИ Тажинского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Тажинский муниципальный округ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
03.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42:15:0108001:1210			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тяжиский муниципальный округ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42:15:0108001:1210-42/073/2022-1 03.10.2022 12:15:21
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра муниципальной собственности, выдан 30.09.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



**Государственное бюджетное учреждение "Центр государственной
кадастровой оценки и технической инвентаризации Кузбасса" Филиал № 9**
БТИ Тяжинского муниципального округа

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание**

(тип объекта учета)

Гараж

(наименование объекта)

Нежилое

(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	<u>652245 обл Кемеровская</u>		
Административный округ(округ)	<u>район Тяжинский</u>		
Город (пос.)	<u>пгт Итатский</u>		
Район города	<u></u>		
Улица(не)	<u>ул Школьная</u>		
(или описание местоположения объекта)	<u></u>		
Дом №	<u>23г</u>	Инвентарный №	<u>15-2115</u>
		Кадастровый №	<u></u>

Паспорт составлен по состоянию на 15 сентября 2022 г.

Начальник филиала

М.П.

Константинова Наталья
Викторовна

(Фамилия И.О.)



**I. Сведения о правообладателях объекта**

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правильность записи



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

14,00

Б

1 К Н

Н-3,65

8,70

Наименование ОТИ Фиднал № 9 БТИ Тяжинского муниципального округа
Ситуационный план

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Константинова Наталья Викторовна</u>	Дата 15.09.2022 подпись 	Адрес объекта <u>обл Кемеровская, район Тяжинский, пгт Итатский, ул Школьная, д. 23г</u>	Лист: 1 Листов: 1
---------------------------------------	--	--	---	----------------------

**II. Экспликация земельного участка**

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	срунт	

III. Общие сведенияНазначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 1

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	Гараж	14*8.7	121.8	121.8	3.65	445

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройств	Описание благоустройств	Благоустроенная площадь, кв.м.

Л
Г
ЧЛ
П

Проц

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Гараж

Год постройки:

Группа капитальности: V

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бетонно-ленточный		14	1	14	45	6.3
2	Стены			33	1	33	45	14.9
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные						
	Перекрытие	Деревянное						
3	Кровля	Из волнистых асбестоцементных листов по деревянным стропилам		16	1	16	45	7.2
4	Полы	Бетонные		13	1	13	45	5.9
5	Проемы			5	1	5	45	2.3
	Проемы дверные	Деревянные						
6	Отделочные работы	Внутренняя отделка Простое/Оштукатурка		5	1	5	45	2.3
7	Внутреннее электроосвещение			5	1	5	45	2.3
8	Прочие работы	Прочие работы/Отмостки из щебня		9	1	9	45	4.1
Итого				100		100		45.3

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{45.3*100}{100} = 45$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания															
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	х				100	х				100	х	
Износ, %															

VIII. Техническое описание служебных построек

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

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь(кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. по таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина(м)	Высота, Ширина (м)									

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

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерения после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем - куб. м, площадь - кв. м, кол-во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Б. Гараж																
Б	Гараж	26 (час ть II)	144 (д, е)е	Объем	5,6	1		*1,08		6	445	2670	45	1469	20,85	30618
Итого Литера Б. Гараж														1469		30618

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	2670	1469					2670	1469
2022	55670	30618					55670	30618

Особые отметки:

Перепланировка не выявлена, площадь уточнена.

Исполнил

Константинова Н. В.

Начальник филиала

Константинова Наталья
Викторовна



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

14,00

12,80

8,70

7,50

h-3.2

$\frac{1}{96,0}$

Наименование ОТИ Филиал № 9 БТИ Тяжинского муниципального округа				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Константинова Наталья Викторовна</u>	Дата 15.09.2022 подпись 	Адрес объекта <u>обл Кемеровская, район Тяжинский, пгт Итатский, ул Школьная, д. 23г</u>	Лист: 1 Листов

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату

15.09.2022

Наименование

Гараж

Назначение

Нежилое

Кadaстровый номер

42:15:

Адрес (местоположение)

обл Кемеровская, район Тажинский, пгт Итатский, ул Школьная, д. 23г

Примечание:

Нежилые помещения

Литера по плану	Номер этажа	Помещение №1	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания(комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь				Площадь помещений вспомогательного использования(подвальный, веранды, террасы), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вкл. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
								Общая площадь основного (жилого) помещения	Основная (жилая)	Полосовая	из нее					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	1	Этаж	Помещение №1	1	Гараж	Нежилая площадь	12,8*7,5	96,0	96,0	96,0	96,0		3,20			

Итого по литере Б (1)

Итого по этажу 1 (Этаж)

Итого по литере Б (категория Нежилые помещения)

Итого по категории Нежилые помещения





2

Итого по зданию

Итого	96.0	96.0	96.0	96.0				
Нежилая площадь	96.0	96.0	96.0	96.0				
Нежилая площадь	96.0	96.0	96.0	96.0				
Итого	96.0	96.0	96.0	96.0				

Начальник филиала
Исполнил
Проверил

Константинова Наталья
Викторовна
Константинова И. В.

