ИНН: 4205187068

ООО «ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО «АКТИВ»

650025, Кемеровская обл., г.Кемерово, ул.Дзержинского, 29А-12,
к.т: +7(913)288-7003, e-mail:kb-aktiv@mail.ru; сайт:http://kb-aktiv.ru

Отчет № 97-ОЦ/22

об оценке объекта капитального строительства (**ОКС**)
кадастровый № 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение,
назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс,
общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес:
Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107

Заказчик	ООО "Шахтоуправление "Бунгурское" - руководитель: Неволина Евгения Васильевна (ИНН 421702536327). ИНН 4220027157, ОГРН 1044220007853. ОКПО 74298009, зарегистрировано 15.11.2004 по юридическому адресу 654102, Кемеровская Область - Кузбасс область, г. Новокузнецк, ул. Кубинская (Куйбышевский Р-Н), д.23 к.а.
Исполнитель	ООО «Оценочное бюро «Актив»

Дата оценки	01 апреля 2022 года
Дата составления отчета	18.05.2022 года
Период действия отчета	с 18.05.2022 года по 17.11.2022 года
Форма отчета	Полная повествовательная
Валюта результатов	Рубль России

г.Кемерово - 2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

№		Наименование раздела	Стр.
		Титульный лист	
1		**Оглавление**	2
2		**Сопроводительное письмо**	3
3		**Исследовательская часть**	4
	1	Основные факты и выводы	4
	2	Задание на оценку	4
	3	Сведения о заказчике, оценщике и привлеченных специалистах	5
	4	Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки	7
	5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
	6	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики	8
	7	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**, (**(ФСО-7): п.11 а,б,в,г,д, раздела V. Анализ рынка*)*	21
	7-А	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок	21
	7-Б	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
	7-В	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости с указанием интервала значений цен	29
	7-Г	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	34
	7-Д	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	40
	8	Анализ наиболее эффективного использования	41
	9	Достоверность информации	42
	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	42
	11	Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	46
	12	Согласование результата оценки и итоговое заключение о стоимости	58
	13	Краткий перечень используемых источников информации	59
4		Приложение №1 – Копии. Исходные материалы, предоставленные заказчиком по объекту оценки, а также копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	62
5		Приложение №2 – Копии. Документы оценщика	71

ИНН: 4205187068

ООО «ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО «АКТИВ»

650025, Кемеровская обл., г.Кемерово, ул.Дзержинского, 29А-12,
к.т: +7(913)288-7003, e-mail:kb-aktiv@mail.ru; сайт:http://kb-aktiv.ru

Конкурсному управляющему
ООО "Шахтоуправление "Бунгурское"
Дело № А27-28934/2019
Неволиной Е.В.

УВАЖАЕМАЯ ЕВГЕНИЯ ВАСИЛЬЕВНА!

В соответствии с договором № 14РС/2022 от 01.04.2022 года, включающим Задание на оценку, ООО «ОБ «Актив» выполнило Ваш заказ на оценку объекта капитального строительства (ОКС)- кадастровый № 42:32:0102012:**2599**, тип-сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107, далее по тексту – Объект(ы) оценки.

Дата оценки: 01.04.2022 года.

Цель оценки: определение стоимости объекта оценки, (п.4, ФСО №2).

Результат оценки: итоговая величина стоимости, (п.4, ФСО №2).

Вид определяемой стоимости: рыночная, (Задание на оценку).

Предполагаемое использование результата оценки: для цели публичного предложения начальной цены на торгах объекта оценки, являющегося предметом аукциона (п.4, ФСО №2, № 127-ФЗ).

Собранная оценщиком информация по анализу сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, проведенные расчеты с учетом допущений позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

№ п.п	Наименование объекта оценки	Итоговая [1]рыночная стоимость, рублей
1	**(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип - сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107	**168 000 (сто шестьдесят восемь тысяч)**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ.редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12, 135-ФЗ), если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

С уважением, директор ООО «ОБ «Актив»_____ Л.Б. Юдина

[1] НДС в стоимости: сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, **как отдельного элемента**. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки, а *содержание либо отсутствие НДС* в выкупной (рыночной) стоимости *при оформлении договорных отношений реальной сделки* в отношении объекта оценки *должно определяться в зависимости от того, признается ли операция по сделке с этим* имуществом (объектом оценки) *объектом налогообложения* либо не признается таковой согласно нормам главы 21 НК РФ – при этом изменение величины итоговой стоимости, рассчитанной в настоящем отчете **не происходит.**

Раздел I. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта (ов) оценки
Договор № 14РС/2022 на проведение оценки, включающего Задание на оценку (*далее – Задание*), заключенный между Заказчиком, и Исполнителем

2.Общая информация, идентифицирующая объект (ов) оценки	
Наименование Объекта (ов) оценки	**(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение - нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г.Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Стоимость по подходу, руб.		
Затратному	Доходному	Сравнительному
168 000,00	не применялся	не применялся

4.Итоговая величина стоимости объекта (ов) оценки с учетом округления
168 000 (сто шестьдесят восемь тысяч) рублей

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ.редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12, 135-ФЗ), если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Раздел II. Задание на оценку

Показатель	Характеристика показателя
Объект (ы) оценки; состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	**(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107
Характеристики объекта (ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1) Копия. Выписка № 99/2019/292929642 из ЕГРН сведения о характеристиках и зарегистрированных правах на сооружение КН 42:32:0102012:2599, выдана 03.11.2019г. ФГИС ЕГРН, на 3л. 2) Копия. Договор купли-продажи недвижимого имущества № б/н от 19.04.2011г. на 6л.; 3) Копия. Технический паспорт на сооружение «Сортировочный комплекс», адрес: г.Прокопьевск, р-н Зенковский, п.Спиченково примерно в 300м. от пер.Переходный, 65 по направлению на юг. инвентарный № 15221, составлен 06.04.2006г. Прокопьевское БТИ Министерства жилищно-коммунального хозяйства.
Имущественные права на объект (ы) оценки: вид, (№ записи, дата гос.регистрации), субъект права	№ 42-42-07/021/2011-215 от 17.05.2011 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	№42:32:0102012:2599-42/007/2017-1от 09.06.2017. Прочие ограничения (обременения), Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кемеровской области совершать действия по регистрации.
	Выписка из Федеральной службы судебных приставов от 07.06.2017 №3424506796
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о	Представлены документы на: Договор ипотеки, запись №01/150/2011-264 от 27.05.2011 на данный объект. В государственной регистрации отказано 09.06.2011.

проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта	Иные документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют
Права, учитываемые при оценке объекта (ов) оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта (ов) оценки	(ОКС)-Сооружение - Право собственности, без учета ограничений (обременений) права. [2]Земельный участок, в границах которого расположен (ОКС)-сооружение – право аренды по обособленному договору аренды земельного участка
Цель оценки	Определение стоимости объекта (ов) оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости	Без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для цели публичного предложения начальной цены на торгах объекта оценки, являющегося предметом аукциона должника. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления Отчета.
Иные расчетные величины	Не установлены
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка представленного к оценке имущества выполняется в период конкурсного производства в рамках процедуры о банкротстве с учетом положений предусмотренных относительно оценки в законе о банкротстве Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)". 2.Оценка объекта оценки выполняется по количественным и качественным характеристикам, установленным в имеющейся технической документации (договор купли-продажи; техпаспорт), с проведением визуального осмотра. 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 4. НЭИ – к оценке объекта оценки принимается «в состоянии как есть» на дату осмотра. Данный факт регламентирован процедурой банкротства собственника объекта оценки. 5. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в задании на оценку.
Дата осмотра	01.04.2022г.
Дата оценки	01.04.2022г.

Раздел III. Сведения о заказчике, оценщике и привлеченных специалистах

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование (сокращенное)	Общество с ограниченной ответственностью "Шахтоуправление "Бунгурское" (ООО "Шахтоуправление "Бунгурское")
Адрес место нахождения	654102, Кемеровская Область - Кузбасс область, г. Новокузнецк, ул. Кубинская (Куйбышевский Р-Н), д.23 к.а
Дата регистрации	15.11.2004
ОГРН, дата присвоения	№ 1044220007853, 15 ноября 2004 г.

[2] Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" {КонсультантПлюс}

3.2.1. Сведения об оценщике, проводившем оценку и подписавшем отчет

Оценщик, физическое лицо, в соответствии ст.4. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ - ***субъект оценочной деятельности*** - *может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно*, занимаясь частной практикой, а также *на основании трудового договора* между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 № 135-ФЗ, по направлениям (*оценка недвижимости; оценка движимого имущества; оценка бизнеса*), указанным в квалификационном аттестате.

1. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество	Юдина Лариса Борисовна
Номер контактного телефона	+7(913)288-70-03
Почтовый адрес	650024г.Кемерово, ул. Дзержинского, 29А-12
Адрес электронной почты	kb-aktiv@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Дата вступления: 30.08.2012 года, реестровый номер оценщика 029 в СРО: Ассоциация СРОО «СВОД», ИНН: 6685993767. 620100, РФ, г.Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, оф. 13; к.тел: +7(343)380-80-82. www.srosvod.ru.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Алтайский ГТУ им.И.И.Ползунова, 2005 год, ПП № 717236 от 22.09.2005 г., «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 025642–1, выдан 22.07.2021 года, на 3 года и действует до 22.07.2024 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (ПОЛИС) СПАО «ИНГОССТРАХ» (ИНН: 7705042179): N 433- 729- 126739/21. Дата выдачи: 28.12.2021 г., период страхования 1 год: с 12.01.22г. по 11.01.23 г. Лимит 3 млн.рублей.
Стаж работы в оценке	с 2005 года

2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил т/договор

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «Оценочное бюро «Актив»
Адрес местонахождения	650024, г.Кемерово, ул.Дзержинского, 29А-12
ОГРН и дата его присвоения	№ 1094205019479 от 20.10.09 г.
Сведения о договоре страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности юр/лица	Договор (ПОЛИС) выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», (ИНН: 7705042179), № 433–729-065013/21, период: с 22.07.21г. по 21.07.22г. дата выдачи: 06.07.2021г.

3. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 *N 135-ФЗ:*

3.1. Сведения о независимости юр/лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим ООО «ОБ «Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

ООО «ОБ «Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик Юдина Л.Б. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ, при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Юдина Л.Б. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического (иного) лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Юдина Л.Б. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического (иного) лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Информация обо всех дополнительно привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. не привлекались.

Раздел IV. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

При анализе настоящего отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать приведенные ниже ограничения и допущения. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком приведены в соответствии с определениями и рекомендациями, указанными в «Стандарты и правила оценочной деятельности».

1. Результаты и содержание отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора на проведение оценки.
2. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:

– в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задание на оценку не указано иное (ФСО № 7, п. 7);

– правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;

– отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;

– изменения качественных, технических и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период с даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки.

3. Учет и выделение НДС при оценке. В соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 г. № Д06-1862 в целях предотвращения введения в заблуждение пользователей отчетов об оценке оценщику при определении рыночной стоимости объекта оценки в отчете об оценке следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины НДС в составе рыночной стоимости объекта оценки. *Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.* В настоящем отчете, для решения поставленных Заказчиком задач, итоговая стоимость приводится с учетом НДС и составляет полную рыночную стоимость, а содержание либо отсутствие НДС в стоимости при оформлении реальной сделки с учетом предполагаемого использования результата оценки в отношении объекта оценки должно определяться в зависимости от того, признается ли операция по реализации этого имущества (объекта оценки) объектом налогообложения либо не признается таковой согласно нормам главы 21 НК РФ, при этом величина рыночной стоимости остается неизменной.
4. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта оценки.
5. Оценка базировалась на исходных данных, предоставленных Заказчиком. В задачу оценщика не входили проведение инструментальной экспертизы технического состояния оцениваемого объекта и аудит полученных исходных данных. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной им информации.
6. Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.
7. Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер функционирования объекта существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
8. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
10. Итоговый результат в Отчете округлён в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцененный объект будет продан по цене, равной полученному значению стоимости.
12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости (а не сама рыночная стоимость и результатом оценщика нужно пользоваться с учетом этого.) и результат оценки неизбежно сохраняет неопределенность, характерную для рынка таких объектов.
13. Относительно рыночной стоимости оценщик может только утверждать, что она находится в некотором интервале вокруг оценочной величины - результата оценки (не более того!). Этот интервал характеризует неопределенность (погрешность) результата оценки.
14. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15 % в обе стороны от результата.

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

Раздел V. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики».

Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта недвижимости (для целей определения начальной цены объекта оценки, являющегося предметом аукциона) использовались следующие стандарты оценки:

Используемые стандарты оценки. **Таблица 5.1**.

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
Федеральные стандарты - базовые		
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
Федеральные стандарты - специализированные стандарты по направлениям		
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
Стандарты НП СРО «СВОД»		
Стандарт 1	Общие положения	Протокол № 3/2013 с внесением изменений и дополнений от 13.10.2015 года, Протокол № 101/2015
Стандарт 2	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	
Стандарт 3	Цель оценки и виды стоимости	
Стандарт 4	Требования к отчету об оценке	
Стандарт 7	Оценка недвижимости	Протокол № 101/2014 от 28.10.14 г

Раздел VI. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1) Копия. Выписка № 99/2019/292929642 из ЕГРН сведения о характеристиках и зарегистрированных правах на сооружение КН 42:32:0102012:2599, выдана 03.11.2019г. ФГИС ЕГРН, на 3л.
2) Копия. Договор купли-продажи недвижимого имущества № б/н от 19.04.2011г. на 6л.;
3) Копия. Технический паспорт на сооружение «Сортировочный комплекс», адрес: г.Прокопьевск, р-н Зенковский, п.Спиченково примерно в 300м. от пер.Переходный, 65 по направлению на юг.

инвентарный № 15221, составлен 06.04.2006г. Прокопьевское БТИ Министерства жилищно-коммунального хозяйства.

4) Справочная информация. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (rosreestr.gov.ru)

6.2. Анализ местоположения объекта (ов) оценки

Так как стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, "престижностью" района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, поэтому необходимо проанализировать месторасположение оцениваемого объекта.

Страна, Федеральный округ	Россия, Сибирский Федеральный Округ
Регион	Кемеровская область
Район	Прокопьевский
Город, район	**Прокопьевск, Зенковский (мкр.Спичеково)**

6.2.1.[3]Город Прокопьевск. Общие сведения.

Прокóпьевск — город областного подчинения в Кемеровской области России, административный центр Прокопьевского района (муниципального округа), в состав которого не входит, образует отдельное муниципальное образование *Прокопьевский городской округ*.

Третий по населению город Кемеровской области после Кемерово и Новокузнецка.

Это третий по количеству жителей, пятый по площади и один из старейших городов Кемеровской области. Расположен на юге Западной Сибири, в южной части Кузнецкого угольного бассейна (Кузбасса).

Население — 187 877 чел. (2021).

Город основан в 1931 году на месте поселка Прокопьевского во времена индустриализации и создания горно-металлургической базы на (юге Западной Сибири) востоке страны началось интенсивное освоение Прокопьевского рудника. *Рядом с закладываемыми новыми шахтами вырастали рабочие поселки, которые входили в состав города.*

Расположен на юге области, в 203 километров от областного центра.

Ближайшие соседи города Прокопьевска – города Кемеровской области Киселевск и Новокузнецк (*территориально города Прокопьевск и Киселевск практически слились, расстояние до города Новокузнецка составляет 10 км*).

История

В 1930-е годы в Прокопьевске действовали два городских района: Центральный и Ворошиловский.[7] 25 сентября 1943 г. решением Кемеровского Областного Исполнительного комитета в городскую черту Прокопьевска вошло село Зенково. 3 февраля 1945 г. указом Президиума Верховного Совета РСФСР в городе были образованы три района: Центральный, Рудничный и Зенковский.[8] В 2021 году в городе работают районные ТИКи и федеральные районные суды общей юрисдикции - Зенковский, Рудничный. Центральный.

Транспортная инфраструктура города. Железнодорожная станция «Прокопьевск» — принимает поезда, следующие транзитом, а также пригородные электропоезда. Авиасообщение с городом выполняется новокузнецким аэропортом Спиченково (рейсы в Москву, Новосибирск, Красноярск и другие города.

Прокопьевская автостанция, ежедневно выполняются рейсы в разные направления, перевозится около 600 пассажиров. Городской транспорт. городск**ие** автобусны**е** маршрут**ы**, также из Прокопьевска по разным направлениям **работают пригородные** маршрут**ы**. Автобусные маршруты № 1, 101, 115, 116 — общие для Прокопьевска и Киселёвска, а № 155 — для Прокопьевска и Новокузнецка.

С 1936 года действует трамвай, существует 8 трамвайных маршрутов.

Зонирование территории города Прокопьевска.

Территориальное (функциональное) зонирование города Прокопьевска. Территория административных районов города Прокопьевска эксплуатируется в соответствии *градостроительного регламента* устанавливаемого в пределах границ *соответствующей территориальной зоны видов* разрешенного использования ***(ВРИ)*** земельных участков ***(ЗУ),*** равно как всего, что находится *над* и *под* поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей

[3] Прокопьевск — Википедия (wikipedia.org)

эксплуатации объектов капитального строительства ***(ОКС)***, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКСва, а также ограничения использования земельных участков и ОКСва: «Правил землепользования и застройки города Прокопьевска», принятых Решением Прокопьевского городского Совета народных депутатов от 10.12.2009 N 295 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории города Прокопьевска*"(далее по тексту* – **ПЗЗ** г.Прокопьевска).

[4]Существующее административное устройство г.Прокопьевска.

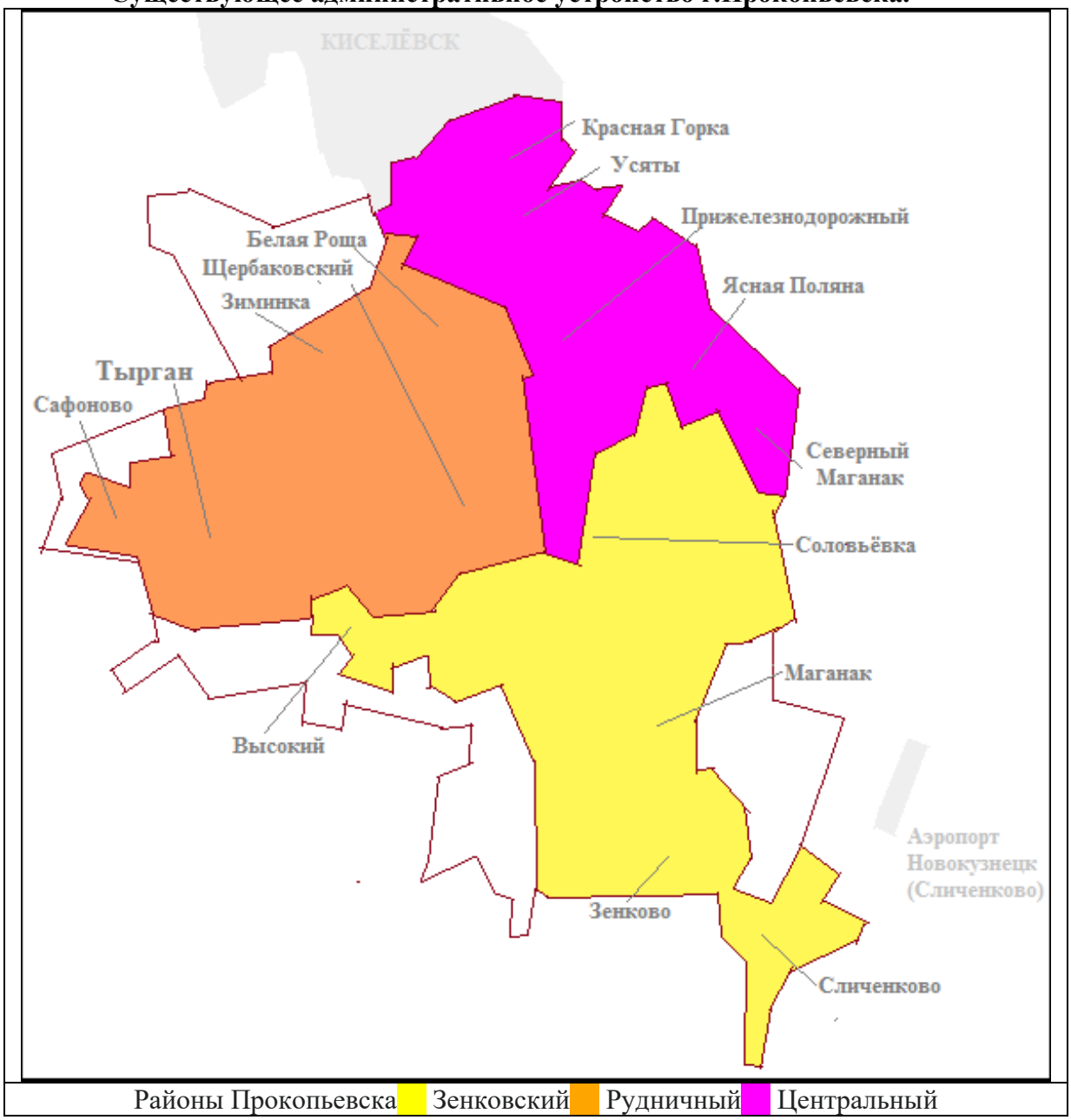


Рис. 6.1. Город состоит из трёх административных районов.

Районы Прокопьевска включают 15 планировочных районов (микрорайонов), составляющие в основном бывшие населённые пункты, включённые в городскую черту: Красная Горка, Усяты, Зиминка, Ясная Поляна, Прижелезнодорожный, Березовая Роща, Тырган, Сафоново, Щербаковский, Высокий, Соловьевка, Северный Маганак, Маганак, Зенково, Спиченково.

Район	Численность населения, человек	Краткая (общая) характеристика района и микрорайонов
Зенковский район	↘28 474	окраина Прокопьевска. До соседнего Новокузнецка отсюда – рукой подать. Частный сектор и многоквартирные дома здесь по занимаемой площади –

[4] Территориальное деление Прокопьевска — Википедия (wikipedia.org)

Район	Численность населения, человек	Краткая (общая) характеристика района и микрорайонов
		примерно в равных пропорциях. На территории отдела полиции «Зенковский» всего имеется 5262 квартиры и 3840 частных домов Зенковский район • Высокий — западная полоса застройки. Застройка этих районов преимущественно малоэтажная усадебная. Кладбище. • Соловьёвка. • Маганак. • Зенково — южная часть. Шахты Зенковская и Коксовая, разрез Березовский, санатории, профилактории, детские оздоровительные лагеря. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк. • **Спиченково — южная часть, аэропорт. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк.** • Красный Углекоп - сочетает кварталы малоэтажной усадебной застройки, кварталы 2-3 этажной и 4-5 этажной секционной жилой застройки. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк.
Рудничный район	↘105 788	он же Тырган, он же «новый центр»– быстроразвивающаяся территория. На территории отдела полиции «Рудничный» всего имеется 6125 квартир и 4680 частных домов. На территории отдела полиции «Тырган» всего имеется 13246 квартиры и 1710 частных домов Рудничный район • Тырган — западная полоса застройки — является самым крупным по территории, населению и наиболее интенсивно развивающимся в настоящее время. Сосредоточены основные массивы многоэтажной жилой застройки и объектов общественного и культурно-бытового назначения. Промышленная зона включает предприятия НПО «Развитие», НПО «ПШПЗ», ООО «Корбу», ООО «Сибирский табак», ОАО «Прокопьевский дрожжевой завод», трамвайный парк, ООО «Домостроительная компания», Вагоноремонтный завод. В конце 1930х годов здесь располагался горсовет[6] • Березовая Роща — центральная полоса застройки, малоэтажная усадебная застройка. Предприятия: завод ООО «Прокопьевский РМЗ», ОАО «Прокопьевский хлебокомбинат», ООО «Безалкогольные напитки», ОАО «Хладокомбинат», ООО «Гормолзавод». • Сафоново — западная полоса застройки. • Щербаковский — западная полоса застройки, преимущественно малоэтажная усадебная. Промзона.
Центральный район	↘53 615	давно не центр жизни города, но многие социально важные объекты расположены именно здесь. Впрочем, нужно делать скидку на разорванность, разобщённость отдельных территорий каждого района. На территории о/п «Центральный» всего имеется 7720 квартир и 5158 частных домов Центральный район • Красная Горка — сочетает кварталы малоэтажной усадебной застройки, кварталы 2-3 этажной и 4-5 этажной секционной жилой застройки. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк. • Усяты — включает малоэтажную усадебную застройку • Зиминка — центральная полоса застройки, малоэтажная усадебная застройка. • Ясная Поляна — восточная полоса застройки сочетает кварталы малоэтажной усадебной застройки, кварталы 2-3 этажной и многоэтажной застройки и объектами культурно-бытового обслуживания. Предприятия: РМЗ, ЖБИ, шарикоподшипниковый завод. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк. • Северный Маганак — восточная полоса застройки. • Прижелезнодорожный — застройка формировалась в 1930-40-е годы, много капитальной многоэтажной застройки, расположены исторические и архитектурные памятники. Ядро центра города, включающее основные административные здания, зрелищные, торгового и культурно-бытового обслуживания, располагается в кварталах по проспекту Шахтёров. Старый центр. Административные здания.

6.2.2 Анализ местоположения и ближайшего окружения объекта оценки.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНИ

Рис.6.2. Публичная кадастровая карта России и всех регионов (xn-----6kcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai).

- Спиченково — южная часть, аэропорт. Выезд на автомагистраль Кемерово-Новокузнецк.

Фото № 1. Мкр.Спиченково Зенковского района г.Прокопьевска – ближайшее окружение объекта оценки, в непосредственной близости железная дорога, кладбище, жилой частный сектор.

Фото № 2. Мкр.Спиченково Зенковского района г.Прокопьевска – ближайшее окружение объекта оценки, в непосредственной близости железная дорога, кладбище, жилой частный сектор.

ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОО: Местоположение объекта недвижимости является наиболее существенным фактором, на основе которого формируется цена. По проведенному анализу фактор местоположения формируется на основе нескольких основополагающих факторов:

- *особенности землепользования:* градостроительный регламент зоны Ж-1;
- *транспортная инфраструктура:* хорошая, городские автомобильные дороги;
- *престижность окружения:* стандартная для землепользования.

По анализу вышеперечисленных основополагающих факторов месторасположения – объект(ы) оценки относительно подобных объектов на территории города, имеет коммерческую ценность - *по соответствующему соотношению рынка* **«*цена-качество*»** в условиях текущей социально-экономической ситуации.

Значение **«*цена-качество*»** состоит, прежде всего, в том, чтобы физические характеристики (*качество*) создаваемых (*продаваемых*) объектов *соответствовали* их экономическим характеристикам (*цене, доходу*) и представлениям потребителей предлагаемых к реализации объектов недвижимости.

Точное описание Объекта (ов) оценки

Идентификация и оцениваемые права Объекта оценки. **Таблица 6.3.1**

Наименование параметра	Значение параметра	Ссылка на источник
Наименование объекта оценки	**(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип - сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107	№ 1-3. Р.6.1. отчета
Права (обременения), учитываемые в оценке	(ОКС)-Сооружение - Право собственности, без учета ограничений (обременений) права. [5]Земельный участок, в границах которого расположен (ОКС)-сооружение – право аренды по обособленному договору аренды земельного участка	

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Фото № 3. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107» и ближайшее окружение.

[5] Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).
Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" {КонсультантПлюс}

Фото № 4. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107» и ближайшее окружение, в непосредственной близости ЖД.

Фото № 4. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107»

Фото № 5. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107», по дополнительному осмотру 12.05.2022г.

Фото № 6. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107», по дополнительному осмотру 12.05.2022г.

Фото № 7. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107», по дополнительному осмотру 12.05.2022г.

Фото № 8. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс.

Фото № 9. Общий вид оставшейся конструкции объекта оценки «(ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107», по дополнительному осмотру 12.05.2022г.

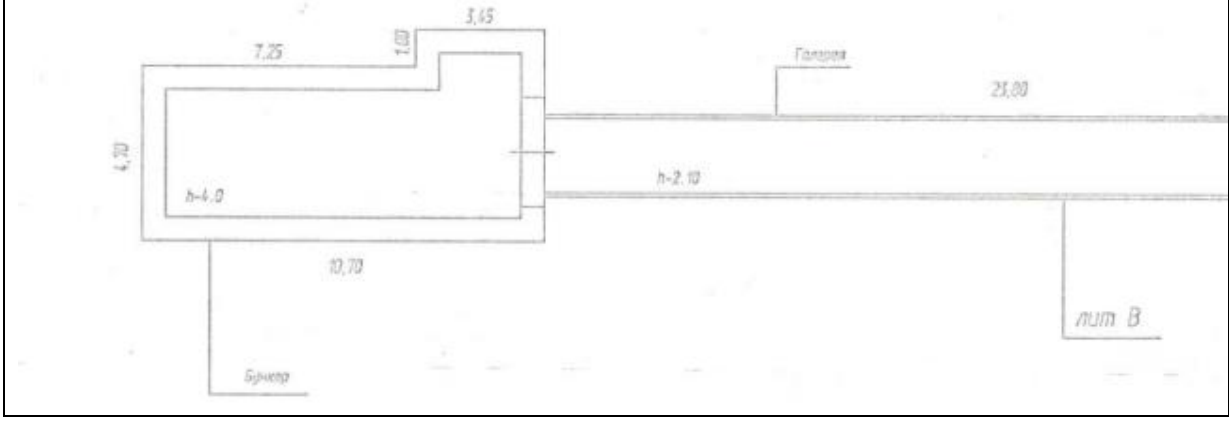
СОСТАВ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

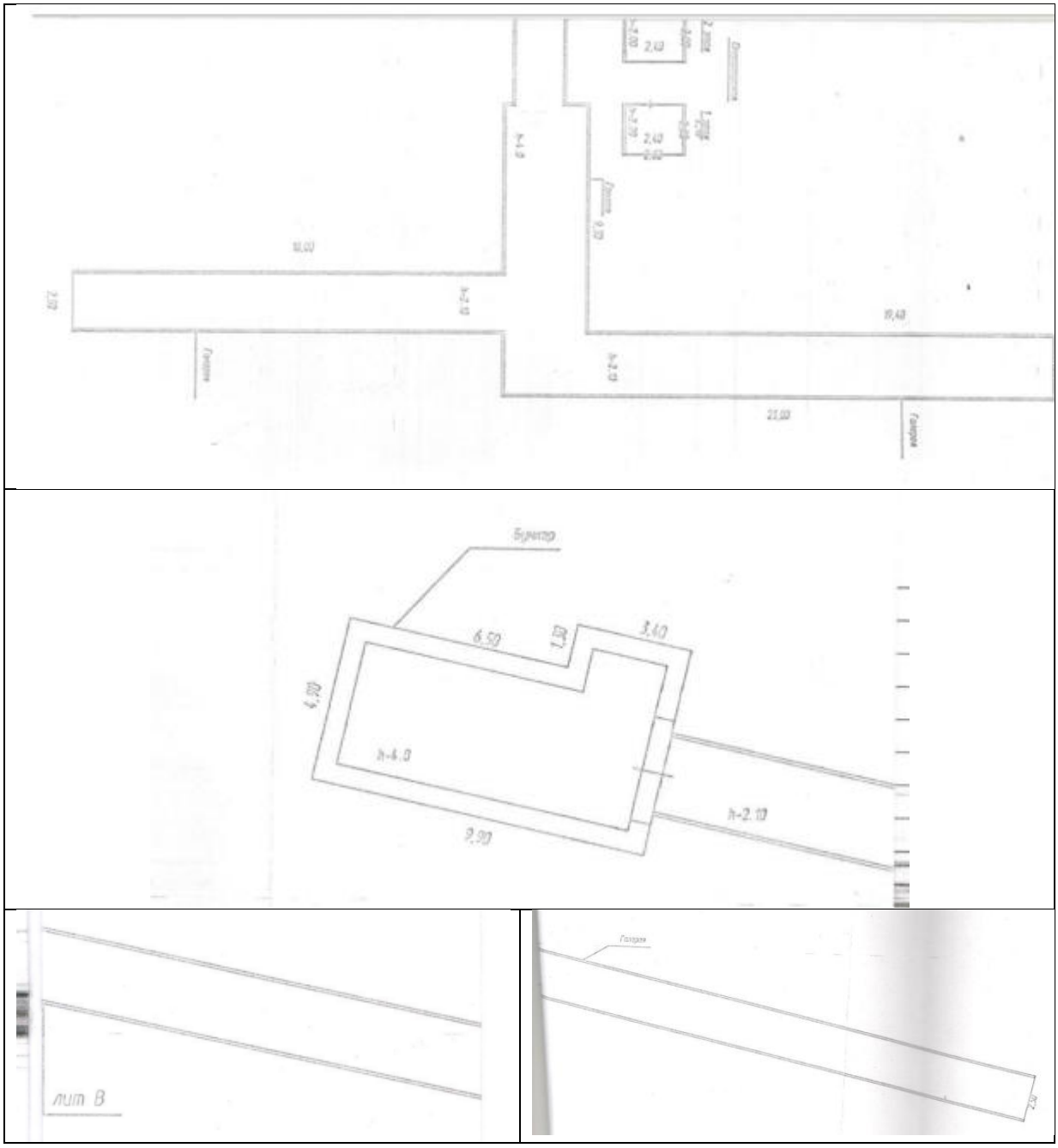
II. Исчисление площадей и объемов частей здания (сооружения)

Наименование части строения или пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	2	3	4	5
Бункер	10,7*4,7+3,45	53,7	4	215
Галерея	23,8*2,40	57,1	2,1	120
Грохот	9,3*3,6	33,5	4	134
Галерея	23*2,7	62,1	2,1	130
Галерея	18*2,5	45	2,1	95
Операторская	2,1*2,6	5,5	4,5	25
Бункер	9,9*4,9+1,3*3,4	52,9	4	212
Галерея	52*2,5	130	2,1	273

Рис.6.3. Технический паспорт на сооружение «Сортировочный комплекс», адрес: г.Прокопьевск, р-н Зенковский, п.Спиченково примерно в 300м. от пер.Переходный, 65 по направлению на юг. инвентарный № 15221, составлен 06.04.2006г. Прокопьевское БТИ Министерства жилищно-коммунального хозяйства.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Количественные и качественные характеристики объекта оценки. **Таблица 6.3.2**

Наименование параметра	Значение параметра	Ссылка на источник
Общие сведения о характеристиках		
Тип недвижимости	Объект капитального строительства (ОКС)	№ 1-3. Р.6.1. отчета
(ОКС) Тип:	Сооружение	
(ОКС) Кадастровый №	42:32:0102012:2599	
(ОКС) Дата на кад/учет	14.01.2013	
(ОКС) Год постройки	н/д	
(ОКС) Назначение	Нежилое	
(ОКС) Наименование	сортировочный комплекс	
(ОКС) Ранее присвоенные номера	Инвентарный номер 15221/1	
	Кадастровый номер 42:32:0000000:426	
	Условный номер 42:32:028401:0006:15221/1:1000/В	
Общая площадь ОКС'а	466,2 кв.м.	
(ОКС) Этажность:	2, в т.ч. подземных -0	

Наименование параметра	Значение параметра	Ссылка на источник
(ОКС) Объем:	1 209 м^3	
Размеры помещений	По наименованию и размерам: выше по тексту	
Материал основных конструктивных элементов здания	Фундамент- бетон Стены –железобетон, металлопрофиль Крыша – металлопрофиль Полы - бетон Проемы - простые	
Благоустройство	Электроосвещение-центральное	
1.2.Качественные характеристики к/ элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта		
Техническое состояние на дату составления паспорта БТИ-06.04.2006г.	Физический износ объекта – 10%	Паспорт БТИ, осмотр
Техническое состояние на дату осмотра 01.04.2022г и 12.05.2022г.	В разрушенном состоянии: остатки стен первого этажа до 5% площади стен, фундаменты -100%	

Другие Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - по настоящему анализу количественных и качественных характеристик такими факторами являются:

1) **Техническое состояние** (физический износ-основной критерий оценки);
2) **Функциональное устаревание**, т.е. **Эксплуатационные Качества** - научно-обоснованные (разрешение на строительство, технический паспорт и др.) эксплуатационно-технические характеристики *конкретного:*
   - ✓ материала,
   - ✓ элемента,
   - ✓ конструкции,
   - ✓ инженерного оборудования,
   - ✓ технических систем,
   - ✓ среды обитания и т.п., а также их совокупность

На основании вышеизложенного, выполняется анализ технического состояния и эксплуатационных качеств объекта оценки по состоянию на дату оценки.

1). АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По результатам анализа характеристик Объекта оценки, оценщик, приходит к выводу, что для выполнения оценки необходимо определить его техническое состояние.

В связи с отсутствием строительно-технической экспертизы на дату оценки исследуемого объекта оценки при на основании визуального осмотра оценщик **приходит к выводу, что имеется с технической точки зрения, возможность определить физический износ ОКС (объекта оценки) путем производства теоретического расчета** на основании предоставленных письменных материалов и справочных данных в области строительства.

Из нормативно-технических документов и справочной литературы в области строительства устанавливаются следующие справочные данные:

В соответствии с ВСН 53-86 р под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов (*естественный износ*) и жизнедеятельности человека (*эксплуатационный износ*).

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования *является физический износ*.

Физический износ здания - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности.

Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна.
Предельный физический износ здания, нормативно-техническими документами, действующими в РФ, определен для полносборных, **кирпичных и каменных домов равный от 81%**, а для деревянных домов и домов со стенами из местных материалов равный 65%. Такие здания подлежат сносу по ветхости.

Основными факторами, влияющими на **время достижения** зданием **предельно-допустимого физического износа**, являются:
- *качество* применяемых строительных материалов;
- *периодичность и качество* проводимых ремонтных работ;
- *качество* технической эксплуатации;
- *качество* конструктивных решений при капитальном ремонте;
- *период не использования* здания;
- *плотность* заселения.

Существует (в оценочной практике) четыре основных метода расчета физического износа зданий и сооружений: экспертный, стоимостный, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания и сооружения.

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента или здания в целом, и их восстановительной стоимостью.

Нормативный метод определения физического износа строений предполагает использование действующих на дату оценки «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в Российской Федерации», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 29 октября 1990 г. № 1072.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом и восстановительной стоимостью определяется соотношением между эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни.

Процент износа объекта оценки оценщиком определяется на основании имеющихся данных [6]*эвристическим методом оценки технического состояния* по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа. **Таблица.6.3.3**

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость кап/ремонта в % от восстановительной стоимости к/элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле-творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90

6 Под эвристикой понимают совокупность приёмов и методов, облегчающих и упрощающих решение познавательных, конструктивных, практических задач. https://ru.wikipedia.org/wiki/Эвристика

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость кап/ремонта в % от восстановительной стоимости к/элементов
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Источник информации: "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) {КонсультантПлюс}			

Согласно вышеприведенной оценке технического состояния действующего документа, «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, на основании признаков износа по визуальному осмотру Оценщик, приходит к выводу что техническое состояние объекта оценки соответствует оценке «ветхое» и наиболее соответствует максимальному показателю, 80% (дальнейшая эксплуатация оставшегося конструктивного элемента «фундамента» теоретически возможна для возведения новых комплексов).

ВЫВОД по АНАЛИЗУ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ и КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ на ДАТУ ОЦЕНКИ.

Местоположение: г.Прокопьевск Кемеровской области.
Переход права на земельный участок к оценке: право аренды.
Тип недвижимости: Производственно-складская коммерческая недвижимость.
Оценка технического состояния: «ветхое».
Физический износ (основной критерий оценки тех/состояния): 80%.

VII. Анализ рынка объекта(ов) оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту(ам) оценки, но влияющих на стоимость.

7-А).1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Выводы и прогнозы приводятся анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости *подготовленному специалистами* НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости. "СтатРиелт" (*СтатРиелт) и основанному на последних официальных данных по состоянию на 30.03.2022 года*, https://statrielt.ru.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. *Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,*
2. *Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,*
3. *Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).*

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с цель разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf,
зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**130795,3**	**+4,7**	
2.	Инвестиции в основной капитал		**+7,6**	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**+3,1**	

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
4.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**январь** 2022 г.	**+2,5р** (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	
5.	Кредиторская задолженность на **01.01.22**	**+18,8**	
6.	просроченная	**5,0** % от кредиторс к задолж	
7.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.**01.22**	**+19,5**	
8.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.**02**	**+5,5**	**+5,7**
9.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на **01.02**	**+15,0**	**+16,0**
10.	Кредиты физическим лицам на **01.02**	**+23,9**	**+25,1**
11.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	**+25,1**	**+26,7**
12.	- средневзвешенная ставка на 01.02	**7,59%** - повышается	**7,81%**- повышается
13.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
14.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за **январь-декабрь** - доходы	**+25,9**	
15.	- расходы	**+10,8**	
16.	- профицит, млрд. руб.	**+1045,8**	
17.	Международные резервы (ЗВР), на **25.02**.22г. **643,2** млрд. долл. США	**+8,3**	**+9,1**
18.	Фонд национального благосостояния, на 01.**02**.22г. **174,9** млрд. долл. США (**14%** от ВВП)	**-0,5**	
19.	Государственный внешний долг, на 01.**02**.22г. **59,5** млрд. долл. США	**+5,3**	**+5,7**

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительные, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, **учитывая** высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, *Россия находится в*

менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: **с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости.** *Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно*. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие, в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, **потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали**. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость.

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. **При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.** Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf,
3. http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17,
6. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

7А)2.Связь рынка недвижимости с социально-экономическими факторами

Связь рынка недвижимости выражается динамикой основных показателей того или иного *типа* недвижимости (средней цены; объемов сделок (предложений) и др.).

Динамика показателей рынка приводится по данным системного мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области. 4-1кв.2022гг. - компании RID Analytics E-mail: post@ridasib.com. Сайт:www.ridasib.com. Т: (383) 203-25-4.

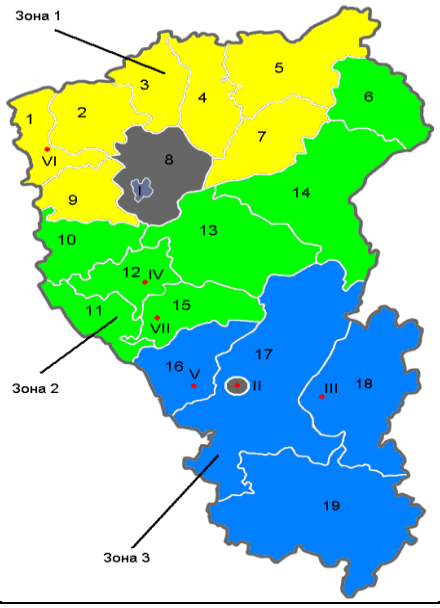
Типизация (сегментация) объектов в зависимости от их назначения.

Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения пр-х ресурсов и комплексы для их эксплуатации
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы
3. Воздушные и морские суда, космические объекты
4. Коммуникации, сети, инфраструк-е объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы
5. Земельные участки и их части
6. **Здания и сооружения, а также их части, в том числе:**
   1. **Жилая недвижимость:**
   2. **Коммерческая недвижимость:**
   1. **Офисная недвижимость:**
   2. **Производственно-складская недвижимость:**
   3. **Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:**

Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

Для целей исследования районы Кемеровской области объединены в 3 зоны:



Зонирование территории по районам.

№ зоны	Название зоны	Перечень районов Кем/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.

Рис.7.1. Объединение районов области в 3и зоны. Местоположение ОО–(Зона 3).

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		

Типизация (сегментация) объектов в зависимости от численности населения.

В исследовании системного мониторинга RID Analytics применяется следующая классификация объектов недвижимости и земельных участков в зависимости от численности населения (*нижнюю границу включаем, верхнюю - исключаем*):

Показатель/ Численность	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-100 тыс. чел.	> 150 тыс. чел.

Далее приводится ***динамика*** основных ***показателей по типам*** недвижимости (средней цены сегментов) на территории н/п КО (*без г.Кемерово и г.Новокузнецка*):

1.Коммерческая недвижимость, (КН).

Формирование рынков комм/недвижимости в городах России началось в 1990-е годы.

На начальном этапе развития - рынки были закрытыми, данные непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили *стадию начального формирования*, цены и ставки аренды постепенно росли.

Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

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

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет *вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен* и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду).

Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: *пошло массовое снижение цен и ставок* во всех городах Сибири. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок.

Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости *наблюдался стабильный рост средних цен и ставок* в большинстве городов Сибири.

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

Основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок типов коммерческой недвижимости (ТН) – н/п на территории Кемеровской области – в случае *после даты оценки* с целью подтверждения тенденции рынка:

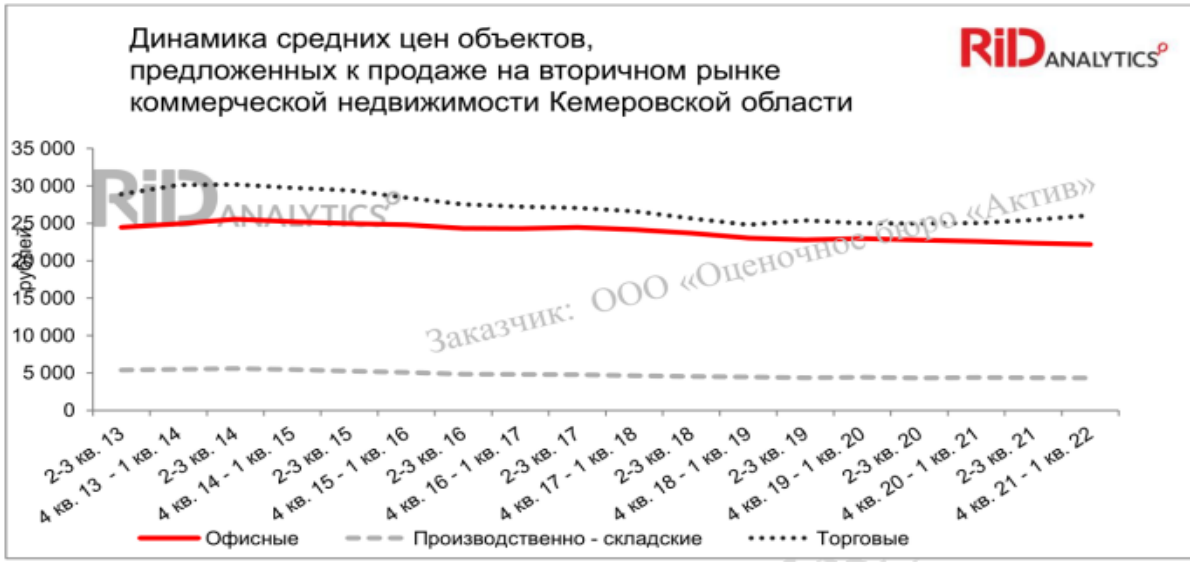


Рис.7.2. Динамика средних цен предложений продажи коммерческой недвижимости (КН)

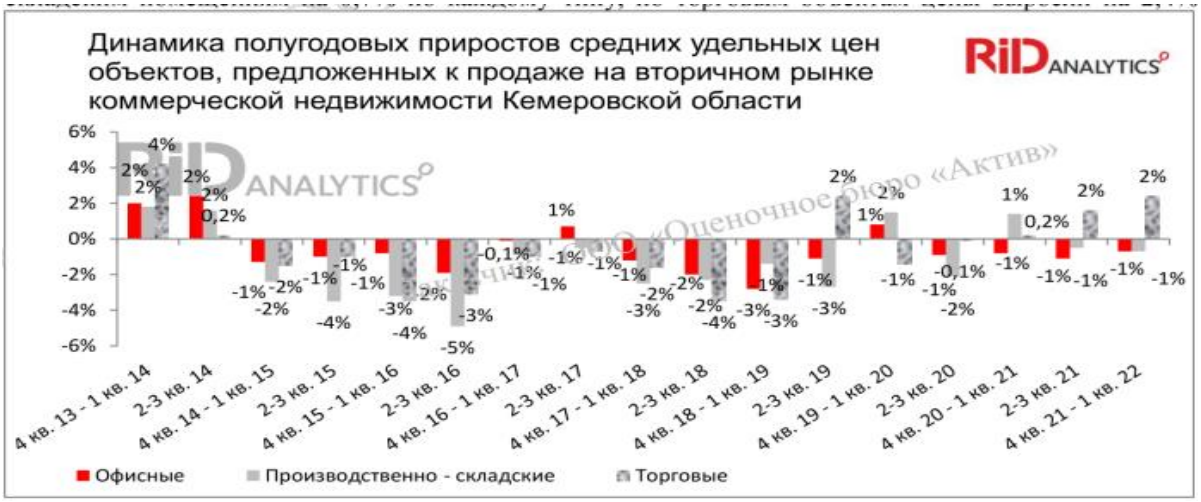


Рис.7.3. Динамика п/г приростов средних цен сегмента продаж коммерческой недвижимости

Пояснения оценщика: в случае информации после даты оценки приводится - с целью подтверждения тенденции рынка.

Зависимость цены предложения от местоположения объекта (зонирование области)

Таблица 16. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от территориальной зоны, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
2-3 кварталы 2015 г.	23 186	24 978	25 486
2-3 кварталы 2018 г.	23 573	23 863	23 574
2-3 кварталы 2019 г.	22 384	22 305	23 488
2-3 кварталы 2020 г.	19 909	24 424	22 166
2-3 кварталы 2021 г.	19 947	23 888	22 079
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	19 313	23 473	22 609
Прирост**	**-3,2%**	**-1,7%**	**2,4%**
Производственно - складские			
2-3 кварталы 2015 г.	4 333	5 802	5 278
2-3 кварталы 2018 г.	4 657	4 774	4 354
2-3 кварталы 2019 г.	4 582	4 569	4 155
2-3 кварталы 2020 г.	4 272	4 037	4 543
2-3 кварталы 2021 г.	4 216	4 315	4 465
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	4 294	4 477	4 285
Прирост**	**1,9%**	**3,8%**	**-4,0%**
Торговые			
2-3 кварталы 2015 г.	22 933	26 976	32 141
2-3 кварталы 2018 г.	22 772	27 523	26 123
2-3 кварталы 2019 г.	24 018	26 030	25 942
2-3 кварталы 2020 г.	21 952	26 354	25 485
2-3 кварталы 2021 г.	21 685	27 105	26 400
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	22 314	27 646	26 788
Прирост**	**2,9%**	**2,0%**	**1,5%**

***к предыдущему периоду*

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

<u>Резюме по Анализу</u> влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Таким образом, сложившиеся проблемы – это проблемы не экономические, а исключительно политические, вытекающие из геополитических притязаний запада, прежде всего США. Влияние политических факторов, на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В такой ситуации относительно перспектив частной собственности и рынка недвижимости можно утверждать, что:

1. Конституция и законодательство Российской Федерации защищают все права собственности, в том числе, право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости.
2. В России сформировалось прочное государство, защищающее конституционные права и интересы граждан, а также частных и общественных организаций.
3. В России сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, приняты и воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Создаются условия для развития реального сектора экономики. Выделяются на всё это значительные средства.
4. Причин значительного (*в разы*) падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция (незначительное снижение) рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие годы на отдельных рынках (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой), в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора. Недвижимость сохраняет свою роль, как способ сбережения и накопления капитала.
5. Причин роста цен на недвижимость нет, в силу снижения реальных доходов населения и доходов бизнеса.
6. Наблюдается в течение всего 2021 года и предварительно прослеживается в 2022 году снижение спроса и активности на рынках недвижимости (*от меньшей активности – к большей*):
    - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
    - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также ЗНП для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
    - объектов производственной недвижимости,
    - объектов складской недвижимости,
    - земельных массивов земель населенных пунктов,
    - индивидуальных жилых домов,
    - объектов административной (офисной) недвижимости,
    - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
    - квартир.

Общий вывод о динамике удельных показателей рынка коммерческой недвижимости на территории Кузбасса в периоде исследования Объекта исследования (февраль-март 2022г.): начало кризиса 2022г. продолжающегося с 2008 года ***снижения*** цен и ставок, в котором *со второй половины 2012 г.* на рынке недвижимости наблюдался стабильный ***рост*** (***не более 4,5%***) средних цен и ставок, а с *конца 2014 г.* ***тенденция изменилась***: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.
Экономическая нестабильность 2022 года в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса нац/экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.
Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

7-Б) Определение сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Под сегментацией рынка недвижимости понимается *разделение* на определенные *однородные группы показателей*: экономические, материальные, технические и другие характеристики (показатели), определяющие стоимость объекта недвижимости, п.10 ФСО-1
Согласно положений пункта 11 в) ФСО N 7 «Оценка недвижимости»: анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости *из сегментов рынка*, к которым может быть отнесен оцениваемый объект *при фактическом*, а также *при альтернативных вариантах его использования*, с указанием интервала значений цен.

Объект оценки: застроенный земельный участок, категории ЗНП, т.е. единый объект недвижимости (ЕОН: ЗУ+ОКС) – объект производственно-складской коммерческой недвижимости: **(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107.

Классификация коммерческой недвижимости. по следующим признакам:

1. По типу операций:
   - Рынок аренды;
   - Рынок продажи.
2. По назначению объекта коммерческой недвижимости:
   - Рынок офисной недвижимости;
   - Рынок торговой недвижимости;
   - Рынок производственно-складской недвижимости.

В соответствии вышеприведенной типизации (*сегментации*), а также анализа архитектурно-конструктивных и объемно-планировочных характеристик объекта оценки, цели оценки с учетом принятых допущений - объект оценки не относится ни к одному *типу* коммерческой недвижимости, т.к. представляет собой многофункциональный комплекс, объединяющий помещения различных видов обслуживания и административные службы, сформированные при проектировании до строительства**,** (см. рис.6.3.) для вида деятельности «Добыча и обогащение угля и антрацита», расположенный *на территории в окружении строений основных фондов производственного предприятия:* **объект специализированной недвижимости -** такая недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, при этом с**пециальный характер** недвижимости **может быть обусловлен:**

- ✓ *ее размером,*
- ✓ *местом расположения,*
- ✓ ***конструктивными особенностями улучшений*** *или сочетанием этих факторов,*
- ✓ *или может быть связан с характером машин и оборудования, которые по проекту должны размещаться в здании,*
- ✓ *или с особенностью функций и целей, которые эти здания обеспечивают.*

ВЫВОД О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ к СЕГМЕНТУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: на основании идентификации характеристик объекта оценки*, выполненных в соответствующих разделах отчета, в т.ч.:*

1). Правового режима (ВРИ);

2). Объемно-планировочных и конструктивных решений;

3). Вида предполагаемого использования результата оценки, делаем вывод:

СЕГМЕНТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: объект специализированной недвижимости, застроенный земельный участок, в составе (ЗУ)+(ОКС) - по фактическому виду использования *«сооружение сортировочного комплекса в ветхом состоянии – оставшийся конструктивный элемент «фундамент»»*, а также альтернативных видов использования – дальнейшая эксплуатация оставшегося конструктивного элемента «фундамента» теоретически возможна для возведения новых комплексов, расположенный в г.Прокопьевске на территории Кемеровской области

Далее - для определения объема доступных рыночных данных по объектам аналогам установленного сегмента рынка недвижимости объекта оценки - выполняется анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка недвижимости (продажа, аренда), к которому относятся объекты оценки с указанием интервала значений цен для последующего обоснования и расчета стоимости объектов оценки.

7-В) Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки с указанием интервала значений цен.

Сегменты рынка по типам операций: **рынок аренды** и **рынок продажи**.

Сегменты рынка по способу совершения сделок **первичный** и **вторичный**.

В соответствии *п.11д ФСО № 7* «***Объем исследований определяется*** *оценщиком исходя* ***из принципа достаточности***», основываясь на выводах, приведенных в соответствующих разделах настоящего заключения *в том числе:*

a) полноты и достоверности исходной информации,
b) количественных и качественных характеристик объекта оценки;
c) сегментов рынка подобных объектов,
d) сделанных допущений, *для анализа фактических данных о ценах сделок и (или)*

предложений исследуется:

1) Рынок продаж сегмента недвижимости объекта оценки.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля-продажа, аренда, ипотека);
- цены предложения (купля-продажа, аренда);
- цены спроса (купля-продажа, аренда);
- информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объектов недвижимости в мете расположения ОО, установленной в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- документы архива оценщика с достоверными данными.

Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, расположенными в месте расположения объекта оценки проанализирована информация участников рынка недвижимости, в т.ч.:

- информация, в режиме свободного доступа интернет-ресурсов на

1) Internet –сайтах:

1. Интернет-сайт Инф-ан. агентства «Финмаркет» (http://www.finmarket.ru/);
2. Интернет-сайт Администрации Кемеровской области (http://www.ako.ru);
3. Интернет-сайт рейтингового агентства «Эксперт РА» (http://www.raexpert.ru);
4. Интернет-сайт Администрации г. Прокопьевска. http://www.pearlkuz.ru/;
5. Интернет-сайт «Кузбассфонда» (http://www.kuzbassfond.ru) и др.

2) Информационные порталы сети Интернет:

1. http://sibestate.ru/
2. http://www.smartsib.ru/
3. http://www.vn42.ru/
4. Доска объявлений в Прокопьевске — частные бесплатные объявления на сайте, крупнейшая интернет барахолка Прокопьевска (barahla.net) /
5. http://www.zemly.ru и др.

- Печатных изданий библиотечного архива:

1. Газета «Кузбасс»
2. Газета «Вариант»
3. Газета «Франт» и др.

Вышеуказанные базы официальных источников содержат сведения относительно местоположения, размера, разрешенного использования, даты, цены продажи (предложения к продаже) и пр.

Анализируемый период: по состоянию до даты оценки. исходя из текущего состояния сегмента рынка недвижимости объекта оценки - количества объектов в периоде (месяц, квартал, год, более года).

География анализа: г.Прокопьевск Кемеровской области.

Примечание: расширение границ рынка выполняется при отсутствии, либо не активном сегменте рынка объекта оценки в месте его расположения на иные районы города – до установления объектов.

Принятые для анализа рынка сокращения:

Мода — значение во множестве наблюдений, наиболее часто встречающееся.

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

Вариация - изменение признака (вариант) в статистической совокупности.

По анализу в вышеперечисленных официальных источниках информации: *составлены выборки* объектов анализируемых сегментов рынка недвижимости, к которому относиться объект оценки с последующим расчетом *показателей рынка* (их диапазонов), *либо справочной информации* того или иного сегмента.

1). Анализ фактических данных сегмента рынка продаж объекта оценки.

Характеристика ЕОН (ОКС+ЗУ), составивших выборку для анализа сегмента рынка продаж. **Таблица. 7.1.**

№	Дата	Наименование объекта/состав и характеристики объекта	Адрес (местоположение)	Район	Площадь, кв.м.		Цена предложения/(продажи)		Источник информации
					ОКС	(права) ЗУ	ЕОН, руб.	ЕОН, руб./м² ОКСа	
(1)	21.03.2022	Продам производственную базу, 1000 м2 расположенную по адресу г. Прокопьевск, ул. 40 лет Октября, 43. -Видеонаблюдение -Вода, электричество (380 кВт), канализация, отопление -Тельфер -Навес -3 комнаты для проживания, кабинет -4 цеха с отдельным въездом -Ухоженная территория -На территории открытая площадка для подъезда легковой и грузовой техники -100 м от центральной дороги -Без посредников -1 собственник. Возможно весь бизнес, производство ЖБИ. Рассмотрим любые варианты.	г. Прокопьевск, ул. 40 лет Октября, 43.	№ 2062774715	1 000,00	(-/-)	5 000 000,00	**5 000,00**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1000_m_2062774715
(2)	31.03.2022	Отдельный вход: есть; Общая площадь: 467.6 м²; Этаж: 1; Высота потолков: 5.3 м; Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить; Отопление: автономное; Тип сделки: продажа	г. Прокопьевск, ул. Луговая, 3А,	№ 2323424520	467,60	(-/-)	3 740 800,00	**8 000,00**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_467.6_m_2323424520
(3)	30.03.22	Продается холодный склад и нежилое помещение(917,3 кв.м) - мастерская РМУ(573,4 кв.м) в г. Прокопьевске. Все в собственности. Все вопросы по телефону.	г. Прокопьевск, ул. Западная, 5,	№ 2282434733	1 000,00	(-/-)	2 950 000,00	**2 950,00**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2282434733
(4)	30.03.22	Продается отдельно стоящее нежилое помещение в районе рынка "Красная горка", площадью 199 м2, можно под СТО, склад.	Элеваторная ул., 9	№ 2350035336	199,00	(-/-)	5 000 000,00	**25 125,63**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy

№	Дата	Наименование объекта/состав и характеристики объекта	Адрес (местоположение)	Район	Площадь, кв.м.		Цена предложения/(продажи)		Источник информации
					ОКС	(права) ЗУ	ЕОН, руб.	ЕОН, руб./м^2 ОКСа	
									a_199_m_2350035336
(5)	07.03.22	Продается нежилое помещение на территории бывшего фарфорового завода, можно использовать под склад или производство, земля 18 соток в собственности.	Прокопьевск, ул. Гайдара, 50А	№ 2144482531	212,00	(1800/соб)	2 000 000,00	**9 433,96**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_212_m_2144482531
(6)	13.03.22	Кирпичное здание состоит из двух частей-одноэтажное и двухэтажное. Электричество подведено, подъезд круглый год.	Прокопьевск, ул. Вершинина, 4	№ 2213524851	700,00	(-/-)	3 500 000,00	**5 000,00**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_2213524851
(7)	07.03.22	АДМИНИСТРАТИВНО- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС Продается административно производственный комплекс, общая площадь строений 3980 кв.м., расположенная на земельном участке площадью 1,6га в собственности. Адрес объекта: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Союзная, 61.А. В непосредственной близости от объекта проходит Федеральная автодорога Новокузнецк-Ленинск-Кузнецкий. Состоит из: - производственное помещение площадью 2000 кв.м., разделено на боксы, складские помещения и цеха. - гаражные боксы 276 кв.м. разделены на 7 раздельных гаражей с отдельными воротами. - здание административного комбината 650 кв.м. два этажа и подвал(бомбоубежище). - котельная 465 кв.м. с закрытым угольным складом и золоудалением. -собственная подстанция, площадью 50 кв.м., мощность 700 КВТ. - проходная будка, площадь 17кв.м. Водоснабжение, водоотведение - центральные. Земельный участок в собственности площадью 1,6Га. Категория земли: земли населенного пункта,	г. Прокопьевск, ул. Союзная, 61.А.	№ 2369320275	3 980,00	(1,6га/соб)	10 000 000,00	**2 512,56**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3980_m_2369320275

№	Дата	Наименование объекта/состав и характеристики объекта	Адрес (местоположение)	Район	Площадь, кв.м.		Цена предложения/(продажи)		Источник информации
					ОКС	(права) ЗУ	ЕОН, руб.	ЕОН, руб./м^2 ОКСа	
		разрешенное использование: для объектов общественно делового значения. административно производственный комплекс огорожен забором, территория асфальтирована, ведется круглосуточная охрана. Продает собственник (больше фото по запросу). Возможна продажа зданий и помещений по отдельности.							
(8)	14.03 .22	Адрес г. Прокопьевск, ул. Крупской, 1 Наименование: Имущественный комплекс Общая площадь, кв.м.7847.9 Земельные отношения 10 293 кв.м. в собственности Состав имущественного комплекса. Продажа по лотам: Лот 1 – торговые помещения, площадью 7327 кв.м.; Лот 2 – здание рынка, площадью 3367,9 кв.м.; Лот 4 – неотапливаемый склад, площадью 839 кв.м; Действующий универсальный рынок. Возможна продажа частями.	г. Прокопьевск, ул. Крупской, 1	№ 2061877886	839,00	(-/соб)	3 300 000,00	**3 933,25**	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_839_m_2061877886
(9)	31.03 .22	Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 694,9 кв.м. Кадастровый номер 42:32:0101017:3925. Объект свободного назначения, можно использовать под любые виды деятельности.	г. Прокопьевск, ул.Волжская, 16	ID 82159547	694,90	(-/соб)	3 000 000,00	**4 317,17**	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/266284043/
(10)	08.03 .22	Прокопьевск, Центральный район, Здание нежилое 150м2, земельный участок 1200м2(собственность) пром.зона, под:производство-склад, гараж-сто, подъездные пути ж/д тупик.	г. Прокопьевск, Горная ул., 62	ID 57912888	155,00	(1200/соб)	1 200 000,00	**7 741,94**	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/262664913/
(11)	13.01 .22	Продам здание под производство. Своя подстанция 180 кВА. Сигнализация. Собственник.	г. Прокопьевск, 2-я Энергетическая ул., 21	ID 56704177	1 314,00	(-/соб)	52 117 000,00	**39 662,86**	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/239732846/

Примечание: при последующем *анализе* показателей рынка, либо ссылках по тексту отчета - *порядковые номера* **(1)-(11)** объектов выборки (столбец 1 вышеприведенной таблицы) *сохраняются*.

Исходные данные по объектам, составившим выборку вышеприведенной аналитической таблицы приведены в приложении 1 отчета.

Выборка вышеприведенной аналитической таблицы с последующим анализом соответствия цены сегмента рынка продаж рыночной цене - составляет **объем доступных эксперту-оценщику данных о потенциальных объектах аналогах**. (пп.в,п.22 ФСО-7).

Далее по установленным фактическим данным сегмента рынка продаж объекта оценки проводится анализ показателей рынка.

Средние показатели сегмента рынка продаж и их диапазоны, установленные по анализу фактических данных рынка. **Таблица 7.2.**

Показатели	Характеристика показателей		
	Цена за ЕОН	Площадь ОКС в ЕОН	Удельный показатель цены ЕОН
	руб/ЕОН	(ОКС), м^2	руб/м^{2}ОКС
Объектов выборки, шт.	11	11	11
Min величина	1 200 000	155	2 513
Max величина	52 117 000	3 980	39 663
Мода величина	5 000 000	1 000	5 000
Медиана величина	3 500 000	700	5 000
Средняя величина	8 346 164	960	10 334
*Вариация, **V**, %	176,10%	111,35%	112,09%

Мода — значение во множестве наблюдений, наиболее часто встречающееся.

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

Вариация - изменение признака (вариант) в статистической совокупности (прим: степень однородности выборки объектов для анализа).

Справочно:

* В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,
- от 10% до 20% - средней,
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,
- значение коэффициента вариации ***не превышает 33%,*** то совокупность считается однородной,
- если больше 33%, то – неоднородной.

Средние, рассчитанные для однородной совокупности – значимы, т.е. действительно характеризуют эту совокупность, для неоднородной совокупности – незначимы, не характеризуют совокупность из-за значительного разброса значений признака в совокупности.

Коэффициент вариации *не должен превышать 33%.* Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. Экономическое моделирование в оценке недвижимости. Учебник, в котором дано систематическое изложение основных понятий, методов и практических рекомендаций по построению эконометрических моделей, используемых в оценке объектов недвижимости).

По проведенному анализу делаем вывод: структура цены предложения удельного показателя ЕОН производственно-складской коммерческой недвижимости на территории города Прокопьевска характеризуется относительной степенью неоднородности, вариация (112,09 %).

Среднерыночная величина удельного показателя сегмента рынка продаж объектов оценки составляет:

- ПС КН: (10 334 руб./кв.м.) с размахом от 2 513 руб./кв.м. до 39 663 руб./кв.м.

При этом в цене предложения ЕОН: разделения цены ЗУ и ОКС нет.

Важно отметить!, что приведенная цена предложения является среднерыночной по рассматриваемому сегменту, и требует уточнения с учетом основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.

7-Г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Рыночная стоимость *типов* недвижимости обычно рассматривается как отражение будущих экономических условий, и это основано на свидетельствах рынка в конкретный момент времени. Внезапные изменения в бизнесе и рынках недвижимости могут сильно повлиять на стоимость объекта недвижимости.

По времени оценка недвижимости может быть:

- *текущей,*
- ретроспективной
- перспективной.

Большинство оценок делается по оценке текущей стоимости.

Ретроспективная оценка - это оценка на определенную дату в прошлом.

Перспективная оценка недвижимости - это обычно оценка стоимости ее к концу планового периода строительства предприятий. Перспективные оценки стоимости для проектируемых предприятий часто требуются на время, когда они по плану достигают стабильного положения.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости, *постоянно меняются*, поэтому оценка недвижимости достоверна *только на определенную дату*.

При оценке недвижимости различают внутренние и внешние факторы, которые формируют рыночную стоимость объекта.

Внешние факторы – это влияние среды, внешней по отношению к объекту оценки. К таким факторам принято относить макроэкономический фон, преобладающие тенденции на рынке капитала, показатели инвестиционного климата, показатели и перспективы развития района, где находится оцениваемый объект недвижимости - анализ влияния внешних факторов приведен в разделе отчета *7-А) Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки»*.

К внутренним факторам относятся качества самого объекта:

– расположение, тип конструкции и особенности объемно-планировочных решений, качество, техническое состояние.

Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Ниже по тексту в таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе. (источник: Виноградов Дмитрий Викторович «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2006).

Общий перечень основных внутренних ценообразующих факторов. **Таблица 7.3**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Назначение объекта 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Обоснование диапазонов значений основных внутренних ценообразующих факторов (*факторы стоимости***):**

Расчет стоимости объекта оценки выполняется *по элементам сравнения* объекта оценки *с подобными* объектами рынка по элементам сравнения.

К элементам сравнения относятся *факторы стоимости* объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с подобными объектами.

Основным фактором, как было неоднократно отмечено по предыдущим разделам отчета, влияющим на спрос, предложение и цены является **местоположение объекта.** Именно местоположением определяется и *объем* предложения, и *спрос* и, соответственно, *цена* и *сроки экспозиции*.

Местоположение - территория (по существу, локальный субрынок) в границах которой находится объект оценки (ЕОН) где среднерыночная величина удельного показателя составляет:

- ПС КН: (10 334 руб./кв.м.) с размахом от 2 513 руб./кв.м. до 39 663 руб./кв.м.

По аналитическим данным объектов, участвующих в выборках, делаем вывод:

Структура предложения. Данные по объектам выборок сегментов для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект

оценки, представлены в таблице вышеприведенного раздела.

Игроками в структуре предложения сегментов рынка преимущественно являются представители частной собственности, (МСБ: юридические и физ/лица), а рынка земельных участков – государство.

Структура спроса. Отсутствие информации о спросе в открытых источниках информации связано скорее всего с тем, что информация о предложениях в сегментах представлена в печатных изданиях собственников, на официальных сайтах АН и др., в связи с чем необходимости о подаче объявления о спросе не возникает.

Основные потребители сегмента коммерческой недвижимости, к которому относятся объекты оценки являются представители малого и среднего бизнеса с целью получения дохода от ведения предпринимательской деятельности (организации производства, услуг, либо сдачи в аренду).

Вывод о спросе в данном отчете делаем на основании рыночных данных *Мониторинга рынка …* РидАналитик **по величине показателей Коэффициентов сменяемости** вариантов **и сроков экспозиции** на рынке коммерческой недвижимости, в т.ч.:

Коэффициента сменяемости - показывает, сколько новых вариантов появилось в базе данных по сравнению с предыдущим периодом. **Например, если** коэффициент сменяемости **равен 45%** - это означает, что **45%** вариантов **были новыми**, **а 55% - старыми**, перешедшими из прошлого квартала – коэффициент в динамике демонстрирует снижение/увеличение спроса.

В нашем случае - по приведенной динамике демонстрирует снижение спроса.

Таблица 60. Коэффициенты сменяемости на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости, 4 кв. 2021 г. – 1 кв. 2022 г.

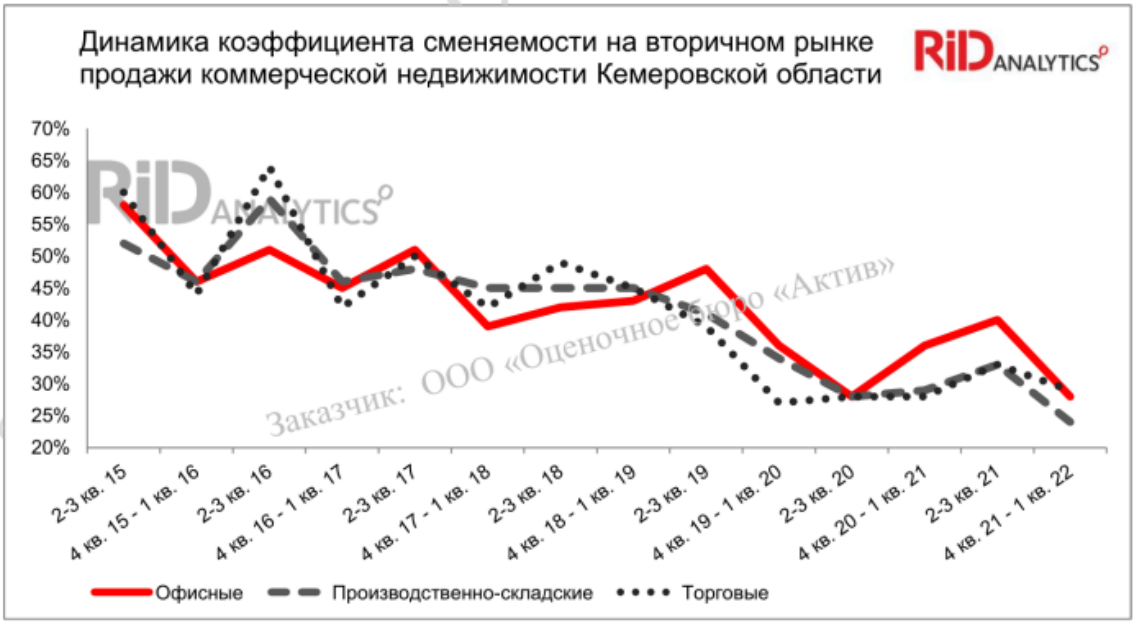
RID ANALYTICS	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Число объектов*, из них:	295	521	1 112
старые	213	394	788
новые	82	127	324
Коэффициент сменяемости	**28%**	**24%**	**29%**

**до нормирования*

В 4 кв. 2021 г. – 1 кв. 2022 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 28%, по производственно-складским – 24%, по торговым – 29%.

Таблица 61. Динамика коэффициентов сменяемости на вторичном рынке продажи

RID ANALYTICS	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	58%	52%	60%
2-3 кварталы 2018 г.	42%	45%	49%
2-3 кварталы 2019 г.	48%	41%	39%
2-3 кварталы 2020 г.	28%	28%	28%
2-3 кварталы 2021 г.	40%	33%	33%
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	28%	24%	29%



Заказчик: ООО «Оценочное бюро «Актив»

Срока экспозиции - Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспонирования объектов недвижимости на рынке. Срок экспозиции объекта зависит от его ценовой категории, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспонирования объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

В нашем случае - по приведенной динамике демонстрирует снижение спроса.

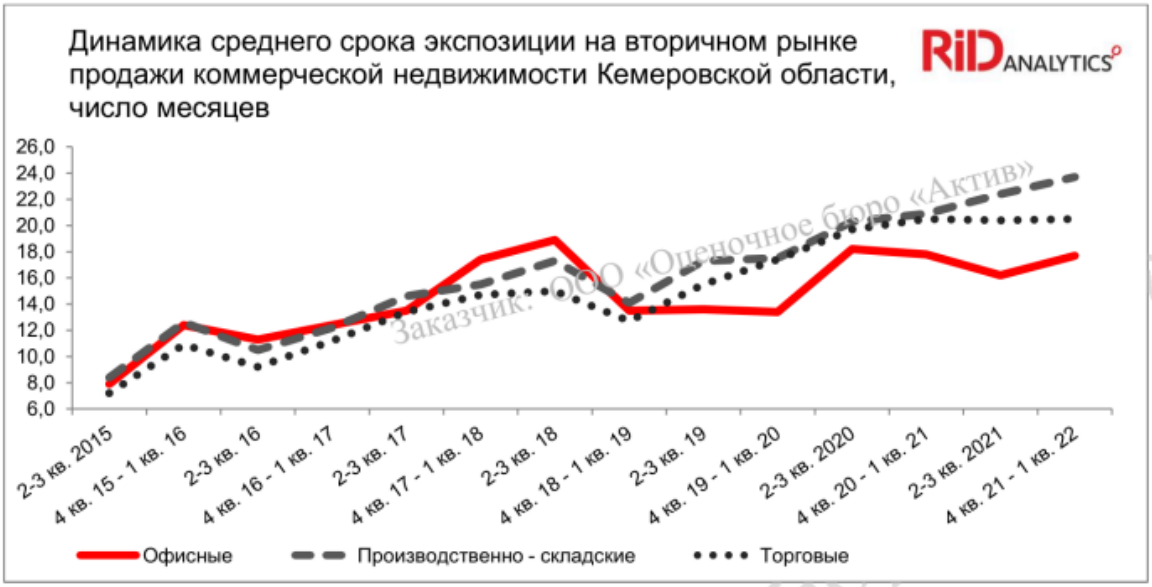


Таблица 71. Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 4 кв. 2021 г. – 1 кв. 2022 г.

RIDANALYTICS	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	350	127	742
Из них присутствовало в последнем месяце	187	67	402
Средний срок экспозиции, месяцев	**17,6**	**21,3**	**19,7**

Таблица 72. Распределение объектов, предложенных к аренде, на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от срока экспозиции, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, штук, 4 кв. 2021 г. – 1 кв. 2022 г.

Заказчик: ООО «Оценочное бюро «Актив»

Структура цены сегментов рынка неоднородна (местоположение, наличие в цене права на ЗУ, оборудования и пр.).

Анализ факторов влияния на спрос/предложение

Фактическая цена объекта недвижимости, как и на всякий товар, складывается с учетом *соотношения спроса и предложения* на рынке сегмента недвижимости к которому принадлежит объект. Соответственно, она оказывается в зависимости от тех факторов, которые определяют спрос и предложение недвижимости.

Суть спроса и предложения недвижимости и факторы, их определяющие.

Тот или иной тип недвижимости формирует соответствующий рынок недвижимости (в нашем случае это *рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, расположенной в Центральном районе города Прокопьевска)*, на котором формируется спрос.

На спрос влияют следующие факторы:

а) Динамика численности населения страны. Очевидно, что при росте численности населения спрос на землю может расти как из-за увеличения числа ее потенциальных покупателей, так и роста спроса на товары, производимые на земле.

b) Доходы субъектов экономики. Рост доходов может вести к увеличению желающих стать владельцами недвижимости, а также к увеличению спроса на товары, производимые на недвижимости, и как следствие, к росту спроса на объекты недвижимости.
c) Спрос на товары, производимые на недвижимости: продукты питания, одежды, мебели (потребительского спроса) и т. д.
d) Получаемый с недвижимости доход. Это один из важнейших факторов, так как обычно недвижимость приобретается для получения рентных доходов, и если эти доходы относительно велики, то увеличивается спрос на недвижимость, хотя при этом может быть и высокой цена недвижимости.
e) Банковский процент. Если недвижимость приобретается ради того, чтобы получать аренду, то на спрос оказывает влияние и норма банковского процента, которая показывает, какую сумму можно получить на деньги, предназначенные для покупки недвижимости, если их положить в банк. Очевидно, что повышение нормы процента может многих оттолкнуть от покупки недвижимости, так как это означало бы отказ от более выгодного использования денег.

На предложение влияют следующие факторы:

Конкретные виды недвижимости формируют соответствующие рынки недвижимости (в нашем случае *это рынок специализированной недвижимости производственно-складского назначения, расположенной в города Прокопьевска)*.

Предложение на этих рынках зависит от следующих факторов.

a) Арендный доход, приносимый в сегменте недвижимости. Очевидно, что его снижение при прочих неизменных условиях способствует росту предложения недвижимости и наоборот.
b) Банковский процент. Его рост способствует росту предложения недвижимости и наоборот.
c) Издержки перепрофилирования недвижимости по целевому назначению. Например, многофункциональный объект нетрудно предложить под разное использование в зависимости от архитектурно-планировочных решений. Однако приспособить ОКС тип Цех под ОКС тип Административное здание непросто.

Что касается цены на недвижимость, то ее влияние как на предложение, так и на спрос противоречиво. Наряду с общим правилом, отражающим действие закона спроса и закона предложения, есть обратная зависимость. Низкая цена на недвижимость может не вести к росту спроса на них, если они неудобно расположены, требуют больших затрат для своего использования. Также и высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличение их предложения, так как покупка недвижимости для многих является средством сохранения стоимости.

Тем самым **именно спрос** играет **главную роль** в определении **цены**.

Спрос, который в свою очередь **зависит от деловой активности** (показатель основного ценообразующего фактора «местоположение») - *в данном случае потребности в недвижимости коммерческого назначения*.

Коммерческая недвижимость, рассматриваемого в отчете типа, является активом предприятий малого и среднего бизнеса (МСБ). Следовательно, спрос на нее будет определяться экономическим положением (*настоящее время*) и инвестиционным потенциалом (*будущее время*) МСБ, *а стоимость* коммерческой недвижимости определяется *группой факторов*:

- ✓ факторы, обусловленные представлениями владельца недвижимости (полезности, замещения, ожидания);
- ✓ факторы, связанные с рыночной средой (внешнего воздействия, соответствия между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости, соответствия);
- ✓ факторы, связанные с эксплуатацией недвижимости (производства, остаточной продуктивности земельного участка, вклада, пропорциональности, лучшего и наиболее эффективного использования).

По выполненному анализу рынка сопоставимых объектов, составивших выборку для анализа сегмента рынка объекта оценки - *сделан вывод*, что *в распоряжении оценщика не имеется рыночной информации*, позволяющей *надежно* и *с удовлетворительной точностью* (которая определяется методами математической статистики) *определить* требуемые для расчетов стоимости *характеристики* или поправочные *коэффициенты* путем прямой обработки этих данных, т.к. выборка немногочисленна и не однородна по всем основным элементам сравнения, например если однородны месторасположение двух объектов выборки, то различны масштаб, вид использования в составе вида «коммерческая недвижимость») - *расчет* рыночной *стоимости* на данной стадии развития сегмента недвижимости, к которому относится объект оценки *целесообразно выполнять с применением* для некоторых ценообразующих факторов показателей:

- ✓ *коллективных экспертных оценок,*
- ✓ *статистических данных,*

- ✓ *устных опросов*,
- ✓ *методических рекомендаций* и пр.

[7]Для расчета стоимости объекта оценки по элементам сравнения применяются корректирующие коэффициенты ценообразующих факторов, установленные на основании рыночных показателей в следующих источниках информации:

Источники информации применяемых значений индексов, коэффициентов, поправок и корректировок. **Таблица 7.4.**

Источники	Общая характеристика методики расчета значений и обоснование применения	Источник информации
Источник 1: Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка)- (*далее* - ***расчет Statrielt)***	**НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".** Включает все актуальные ежеквартально и ежемесячно обновляемые рыночные коэффициенты, скидки, поправки, ставки. Значения **корректировок** рассчитаны на основе рынка недвижимости РФ. Могут быть использованы для достоверной рыночной оценки, в исследовании рынка недвижимости, для подготовки отчетов об оценке, для выполнения контрольных, курсовых и дипломных работ и др. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок **рассчитаны** на основании **исследования рыночных цен предложений** всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости: https://realty.yandex.ru//, www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info,http://www.rosrealt.ru/ и сайтов всех регионов России. Из результатов исследования исключены данные 5 % минимальных и 5 % максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учета инфляции. Представленные показатели могут быть использованы для решения различных задач: купля-продажа, аренда, ремонт, оценка, залог,инвестиционные проекты, имущественные споры т. д.	Электронный ресурс по разделам портала https://www.statrielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт»
Источник 2: Практическое пособие оценщика обзора методик корректировок. справочные данные источники информации практические примеры расчета	**Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова** – Новоси-бирск: изд-во «СГУВТ», 2015. ISBN 978-5-8119-0625-3. ... Обобщение имеющихся **вариантов расчета** количественных **корректировок при оценке недвижимости** методом сравнения продаж в рамках **сравнительного подхода** позволило собрать данный дайджест, представляющий собой **обзор** наиболее часто встречающихся спосо-бов определения величин **корректировок** с приведением числовых примеров **расчета** каждой поправки.	Электронный ресурс http://www.sibocenka.com/publikatsii/publiik/Брошюра%20Обзор%20вариантов%20корректировок.pdf
Примечание: В случае необходимости применения иных, кроме вышеперечисленных источников информации применяемых значений индексов, коэффициентов, поправок и корректировок – ссылки на такие источники приводятся непосредственно при их применении.		

[7] VII. Подходы к оценке. 22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: д) **в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации** в процессе оценки недвижимости **могут использоваться** качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" {КонсультантПлюс}

7-Д) Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (11д, раздел VII, ФСО-7).

1) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОО) – **(ОКС)** кадастровый номер 42:32:0102012:**2599**, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107:
2) СЕГМЕНТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, установлены и подробно описаны в разделе отчета об оценке *7-Б) «Определение сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежат оцениваемые объекты»* - позиционируют в сегменте рынка **объект специализированной недвижимости**, застроенный земельный участок, в составе (ЗУ)+(ОКС) - по фактическому виду использования *«сооружение сортировочного комплекса в ветхом состоянии – оставшийся конструктивный элемент «фундамент»»*, а также альтернативных видов использования – дальнейшая эксплуатация оставшегося конструктивного элемента «фундамента» теоретически возможна для возведения новых комплексов, расположенный в г.Прокопьевске на территории Кемеровской областив текущей на сопоставимый с датой оценки период стадии развития данного сегмента рынка (не активный).
3) По проведенному анализу в разделе отчета об оценке *7-В «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки»* - фактические данные о ценах с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки с указанием интервала значений цен, сведены в таблице 7.2. «*Средние показатели сегмента рынка продаж и их диапазоны, установленные по анализу фактических данных рынка».*
4) Уровень установленных среднерыночных удельных показателей сегмента рынка недвижимости объекта оценки с диапазонами составляет: СЕГМЕНТ РЫНКА ПРОДАЖ: (10 334 руб/м^2) с размахом от 2513 до 39 663 руб./кв.м..
   РЫНКА АРЕНДЫ в данном отчете об оценке не рассматривается.
5) В целом динамика показателей сегмента рынка недвижимости объекта оценки является малочисленной за анализируемый период, но достаточной в условиях текущего состояния рынка недвижимости (*не активный*) – для установления уровня цены удельного показателя в сегменте рынка недвижимости объекта(ов) оценки. В течение анализируемого периода в общей динамике удельных показателей сегментов продажи не зафиксировано как резких спадов (в разы), так и подъемов, как предложения, так и спроса, *рынок демонстрирует незначительные колебания цены предложения*.
6) Сформированный объем доступных оценщику рыночных данных в сегментах продаж (таблица 7.1) и аренды (выборка не сформирована) о потенциальных объектах аналогах – не репрезентативен к отбору в качестве объектов-аналогов для оценки объекта оценки методами сравнительного подхода *«основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»*, п.12, ФСО-1, [8]*«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов»*, п.13, ФСО-1*:* но является достаточным для формирования среднерыночной цены (продажи/предложения) с диапазонами в сегменте продаж недвижимости объектов оценки и их позиционирования в установленном ценовом диапазоне.

Важно отметить!, что *приведенные цифры являются среднерыночными по рассматриваемому сегменту, и требуют уточнения с учетом* основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены, *а также сравнительных корректировок* по ним.

7) Общая *оценка сегмента рынка* недвижимости объекта оценки по степени активности: неактивный (критерии оценки: низкий уровень торговой активности; большой разброс цен на подобные объекты недвижимости; ограниченное количество как продавцов, так и покупателей, редкие сделки и пр.), стр.16,17 [Справочник недвижимости, Т2, Лейфер 2014] с вышеприведенным установленным уровнем цен;
8) На основании проведенного анализа рынка фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных (вариантах его использования, с указанием интервала значений цен таблицы заключения 7.2 «*Средние показатели рынка и их диапазоны, установленные по анализу»* - объем исследований на текущей стадии развития сегмента рынка недвижимости к которому принадлежит объект оценки ***соответствует принципу достаточности***: сформирован и проанализирован объем доступных эксперту-оценщику рыночных данных о потенциальных объектах аналогах на основании которого определено среднее значение удельного показателя в сегменте рынка продаж объектов недвижимости, к которому относится объект оценки, а также - можно сделать вывод,

[8] *Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" {КонсультантПлюс}*

что ***ценовая ситуация*** сегмента рынка недвижимости объекта оценки, в течение анализируемого периода ***имеет достаточный уровень определенности показателей средней цены с интервалами, тенденций и динамики показателей рынка*** и ***рассчитанная*** в настоящем заключении ***итоговая стоимость может быть положена в основу для совершения действий с объектом оценки*** с учетом предполагаемого использования результата оценки.

VIII. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, по объемно-планировочным и конструктивным решениям, без проведения необходимых для этого вычислений т.к. земельный участок, в границах которого расположен объект оценки застроен объектами капитального строительства вида разрешенного использования в соответствие [9]правил землепользования и застройки города Прокопьевска – [10]«Зона коммунальных объектов IV-V классов вредности» (*код зоны* ПК-3 (ПК-3.1)) с установленным правовым режимом статьи 23.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны ПК-3 (ПК-3.1), т.е. определенными требованиями к видам и параметрам разрешенного строительства, что является обоснованиями, не требующие расчетов. (п.16 ФСО 7).

Анализ НЭИ в полном объеме проводится в двух направлениях: для земельного участка как условно свободного и для земельного участка с существующими улучшениями. Потребность в таком анализе актуальна для объектов, представляющих собой земельные участки с улучшениями в плохом физическом состоянии, для которых требуется определение целесообразности дальнейшей эксплуатации и сопоставлении эффективности их использования с вариантом сноса и застройки территории земельного участка новыми объектами. Анализ НЭИ для участка как условно свободного логично проводить для свободных на дату оценки участков и участков, строения которых не пригодны к эксплуатации. Ограничение анализа НЭИ только для участка с существующими улучшениями справедливо для объектов, снос которых невозможен в силу конструктивных особенностей и специфики правообладания (помещения, квартиры и т.п.), либо когда снос финансово нецелесообразен (для зданий с низким уровнем износа). Анализ НЭИ нецелесообразно проводить для новых строений, поскольку в потенциальной сделке купли-продажи они будут рассматриваться как единые объекты недвижимости, так как снос новых строений в современных условиях рынка не распространен; либо для социальных объектов, представляющих собой инфраструктурную нагрузку, функционирование окружающих объектов без которых невозможно.

Исходя из вышеизложенного выполняется анализ НЭИ земельного участка с улучшениями.

Анализ НЭИ реализуется посредством выбора альтернативных вариантов использования оцениваемых объектов и последовательного исключения из перечня вариантов, не соответствующих критериям юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой целесообразности и максимальной эффективности.

Юридическая допустимость*:* По анализу характеристик объектов оценки установлено, что месторасположением объекта оценки является земельный участок, категории земель «ЗНП» находящийся в государственной собственности – эксплуатируется в соответствии ПЗЗ г.Прокопьевска.

Сведения об изменении действующего законодательства, градостроительных нормативов (зонирования, охраны окружающей среды, пожаробезопасности, энергопотребления и т.д.), перспективных решениях по районной планировке участка Оценщику не известны.

Оцениваемое сооружение не нарушают действующие нормы и законодательство.

Физическая осуществимость: Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и сооружений, расположенных в рассматриваемом месте нахождения объекта оценки, а также исходя из технических особенностей объекта оценки - объемно-планировочных и конструктивны решений зданий - не возможностью эксплуатации без реконструкции кроме как по функциональному назначению – производственно-складская (специализированная) недвижимость.

Финансовая целесообразность: Объект оценки представляет собой специализированную недвижимость. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее оправданным в финансовом плане будет

9

Решение Прокопьевского городского Совета народных депутатов от 10.12.2009 N 295 (ред. от 29.10.2021) "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Прокопьевский городской округ Кемеровской области - Кузбасса" {КонсультантПлюс}

[10]**Статья 23.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны** ПК-3 (ПК-3.1). Зона коммунальных объектов IV - V классов вредности.
Решение Прокопьевского городского Совета народных депутатов от 10.12.2009 N 295 (ред. от 29.10.2021) "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Прокопьевский городской округ Кемеровской области - Кузбасса" {КонсультантПлюс}

использование объекта оценки как нежилых по функциональному назначению с проведением соответствующих ремонтов.

Максимальная эффективность: для выбора наиболее эффективного использования рассматривались варианты использования объектов в качестве коммерческих объектов недвижимости.

Определение факторов наиболее эффективного использования. **Таблица 8.1**

Факторы	Жилая	Производство/склад	Офис	Торговля
Потенциал местоположения	-	+	-	-
Рыночный спрос	-	+	-	-
Правовая обоснованность	-	+	-	-
Физическая возможность	-	+	-	-
Финансовая оправданность	-	+	-	-
Эффективность	-	+	-	-
Итого	-	6	0	0

Вывод по результатам анализа. На основании вышеприведенных и проанализированных факторов, Оценщик пришел к выводу, что земельный участок и имущество, расположенное на нем, используются наиболее эффективным образом. Таким образом, наиболее эффективное использование - текущее.

IX. Достоверность информации

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывается на информации об объекте оценки, полученной от заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что используемая информация является надежной и достоверной.

1. Документы, подтверждающие исходную информацию по объектам оценки, поименованные в разделе 6.1. «Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», отчета, предоставлены Заказчиком к Заданию на оценку, копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, содержаться в приложение 1 настоящего отчета. Информация считается достоверной: у оценщика нет оснований считать иначе.

2. Исходная информация, приведенная в разделе 7. «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость», отчета, приводятся со ссылками на источники информации, распечатками (при необходимости) как непосредственно по тексту отчета, так и представленными в приложении 2 отчета - считается достоверной: у оценщика нет оснований считать иначе.

В связи с вышеизложенным можно полагать, что указанные данные репрезентативны по отношению к открытому рынку предложений как общей (генеральной) совокупности (статистически достоверно отражают структуру и ценовую ситуацию рынка, пригодны для анализа и прогнозирования, а также для выполнения расчетов по определению рыночной стоимости объекта оценки).

Раздел X. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

10.1. Основные понятия и этапы проведения оценки

10.1.1. Основные понятия и определения

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

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (Фед. стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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)». (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов,

полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Наиболее эффективное использование объекта оценки - представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»).

Срок экспозиции объекта оценки - период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»). Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. ст. 3, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015). "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Дата составления отчета. Дата составления отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

10.1.2. Этапы проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

a) заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
   информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
   информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
   информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
d) согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
e) составление отчета об оценке.

10.2. Краткое описание возможных подходов и методов проведения оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки в соответствии п.11 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, являются:

1) Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
2) Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
3) 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.

[11]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.

Методы подходов к оценке. **Таблица 10.2.1**

Методы затратного подхода	Методы сравнительного подхода	Методы доходного подхода
Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости (ОН), основанных на определении затрат, необходимых для восстановления (замещения) ОН, с учетом его износа	Метод сравнения продаж Метод моделирования и рыночного ценообразования	Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков

10.3. Используемые к оценке подходы и методы для Объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки проведены следующие мероприятия:

1. Выполнены исследования влияния социально-экономической ситуации (выражены динамикой показателей сегмента рынка недвижимости); количественных и качественных характеристик объекта оценки; принадлежности объекта оценки к сегменту рынка недвижимости; исследован рынок недвижимости, включая сбор информации по предложениям купли-продажи аналогичных объектов и др.;
2. Проанализирована документация, представленная в материалах дела;
3. Обобщены данные и выведено заключение по применению возможных подходов и методов оценки при выборе с учетом следующих факторов:
   - ✓ возможность применения каждого из подходов,
   - ✓ цели и задачи оценки,
   - ✓ предполагаемое использование результатов оценки,
   - ✓ допущения,
   - ✓ полнота и достоверность исходной информации.

Основываясь на собранной информации в результате экспертного исследования приведенной в соответствующих разделах заключения социально-экономической ситуации, количественных и качественных характеристик объекта оценки, сегмента рынка недвижимости к которому принадлежит объект оценки, с учетом положений [12]ФСО-1 относительно применяемых подходов и методов к оценке, эксперт-оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования к оценке объекта оценки подходов и методов для определения стоимости объектов недвижимости (ОКС):

Затратный подход: 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 - основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель при создании объекта аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому.

---

[11] Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", п.7.

[12] *Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"* п.24. «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

- Рекомендуемое (п.24в.ФСО-7) условие применения подхода - затратный подход рекомендуется использовать:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений,

- соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства,

- при низкой активности рынка, *когда недостаточно данных*, необходимых *для* применения *сравнительного* и *доходного* подходов к оценке,

- а также *для оценки* недвижимости *специального назначения* и использования (например, *линейных объектов*, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, *в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют*).

- Объект оценки соответствует рекомендуемому условию применения подхода:

По выполненному анализу характеристик объекта оценки и анализу рынка – оцениваемым объектом является ОКС (здание – с НЭИ по фактическому использованию, п.20, ФСО-7), относится к сегменту рынка недвижимости «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. О**бъект специализированной недвижимости** - такая недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, при этом с**пециальный характер** недвижимости **может быть обусловлен:**

- ✓ *ее размером,*
- ✓ *местом расположения,*
- ✓ *конструктивными особенностями улучшений или сочетанием этих факторов,*
- ✓ *или может быть связан с характером машин и оборудования, которые по проекту должны размещаться в здании,*
- ✓ *или с особенностью функций и целей, которые эти здания обеспечивают*, эксперт-оценщик приходит к выводу о применении затратного подхода к оценке объекта оценки.

С**равнительный подход,** основополагающим принципом которого является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод моделирования и рыночного ценообразования, метод сравнения продаж), может быть применим метод сравнения продаж по следующим причинам:

- Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемых объектов недвижимости. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).
- Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимой с датой проведения оценки, указанное условие не выполняется: по проведенному анализу рынка в отношении специализированной недвижимости, схожей с объектом оценки - рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Выборка (сформированный доступный объем о рыночных данных) – к отбору в качестве объектов-аналогов для оценки объекта оценки методами сравнительного подхода *«основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами*», п.12, ФСО-1, не репрезентативен по причине не соответствия исходной информации положениям стандартов [13]*«…сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов…*», п.13, ФСО-1*:* отсутствует информация о техническом состоянии, уровне отделки, объемно-планировочных решений ОКС; передаваемые права на земельный участок и др., кроме затруднения с корректировкой специализированная/не специализированная недвижимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении доходов от использования объекта оценки (п.13, ФСО-1).

- Условие применения метода – наличие информации о соответствующем рынку годового дохода от объекта и ставки капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

[13] *Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" {КонсультантПлюс}*

- Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимой с датой проведения оценки, указанное условие не выполняется (вывод по анализу рынка в соответствующем разделе заключения): по проведенному анализу рынка в отношении специализированной недвижимости, схожей с объектом оценки - рыночные данные об арендных ставках отсутствуют.

Вывод: для оценки стоимости объекта оценки по проведенному анализу сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки в соответствии методов подходов оценки применяется метод количественного анализа затратного подхода, остальные методы затратного, сравнительного и доходного подходов не применяются.

Далее выполняется расчет стоимости Объекта оценки.

XI. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

11.1. Общие положения

Основные этапы процедуры оценки по подходу включают (п.24г. (ФСО-7)):

1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (ОКС): (полная восстановительная стоимость);
3) определение прибыли предпринимателя;
4) определение износа и устареваний;
5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Алгоритм определения рыночной стоимости объекта недвижимости (*Сон*) затратным подходом можно представить в виде формулы:

$$Сон = Сзу + ПВС + ПРинв - НИ \quad \textbf{(11.1)}$$

где: *Сзу* – рыночная стоимость земельного участка; *ПВС* – полная восстановительная стоимость улучшений на участке; *ПРинв* - прибыль инвестора; *НИ* – накопленный износ.

11.2. Определение стоимости прав на земельный участок, *(Сзу)*

Выбор методов и принципов оценки земельного участка обусловлен категорией земельного участка, видом разрешенного/фактического использования, видом права на земельный участок. Оценщик в отношении определения стоимости земельного участка руководствуется установленными исходными данными о характеристиках земельного участка (заказчиком не представлены) и положениями ФСО-7: [14]Земельный участок, в границах которого расположен (ОКС)-сооружение – право аренды по обособленному договору аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного – определение стоимости прав земельного участка при оценке объектов оценки по затратному подходу не выполняется.

11.3. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (ПВС), расположенных в границах земельного участка.

Расчет (ПВС). Порядок расчета затрат, регламентирован в федеральном стандарте «Оценка недвижимости», п.24е;ж. (ФСО-7):

е) расчет затрат на создание ОКС производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- *сметных расчетов;*

[14]Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). *Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" {КонсультантПлюс}*

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ж) затраты на создание ОКС 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.

Исходя из вышеизложенного, расчет стоимости нового строительства (затрат на воспроизводство (либо замещение)) оцениваемых ОКС *основан на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек*.

Прямые затраты — затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
основную заработную плату строительных рабочих;
стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные затраты — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

затраты на подготовку территории строительства;
затраты на проектные и изыскательские работы;
прочие затраты и работы;
содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
другие виды косвенных издержек.

Определение затрат на строительство осуществляется одним из наиболее распространенных способов:
-*метод сравнительной единицы,*
- *метод разбивки по компонентам,*
- *метод количественного обследования (анализа).*

Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки позволяет на данном этапе определение восстановительной стоимости (ПВС) объекта оценки выполнить методом количественного анализа, который заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом.

Методология метода количественного обследования (анализа).

Метод количественного обследования (анализа) предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, *представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта*.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Расчет стоимости строительства. Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

В ресурсном методе – расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных

машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) – относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод – суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

В настоящем отчете об оценке метод количественного анализа выполняется путем составления локальных смет по [15]единой системе ценообразования в строительстве, привязанной к условиям Кемеровской области - с использованием нормативной сметной базы ТЕР, введенной в действие с 01.01.2001 года (в редакции 2014г.). Переход в текущие цены (февраль 2022) произведён базисно – индексным методом с помощью индексов на строительные работы, выполняемые за счёт внебюджетных средств, рассчитанных Региональным Центром по Ценообразованию в Строительстве Кемеровской области (ГУ РЦЦС). В расчетах учтен способ выполнения работ «подрядный для юридических лиц с общей системой налогообложения (ОСНО) хозяйственно – финансовой деятельности»:

Государственное автономное учреждение «Научно-практический центр по ценообразованию и экспертизам Кузбасса» (ГАУ «НЦЦЭ Кузбасса»); Юридический адрес: пр-т Кузнецкий, 18, г. Кемерово, 650000 Телефоны: 34-86-01, тел/факс: 34-86-00. E-mail: rccs42@mail.ru; http://www.kemrccs.ru. ОКПО 32212413, ИНН/КПП 4207012923/420501001.

Расчетные индексы к элементам прямых затрат. **Таблица 11.3.1**

№	Наименование показателя	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3		ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	
		июн.21	июл.21		авг.21	сен.21	
		Письмо №505/1-Ц от 15.06.2021	Письмо №584/1-Ц от 12.07.2021	Увеличение индекса	Письмо №781/1-Ц от 16.08.2021	Письмо №881/1-Ц от 13.09.2021	Увеличение индекса
1	Индекс на материалы	7,41	7,49	0,08	7,66	7,67	0,01
2	Индекс на работу строительных машин	7,11	7,16	0,05	7,18	7,2	0,02
3	Индекс к оплате труда рабочих-строителей	25,55	25,65	0,1	25,74	25,83	0,09

Расчетные индексы к элементам прямых затрат. **Таблица 11.3.2**

№	Наименование показателя	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3			ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3	ТСНБ -2001, в редакции 2010, 2014 г. и изм. и доп. 1,2,3
		окт.21	ноя.21			дек.21	янв.22	фев.22
		Письмо №988-Ц от 13.10.2021	Письмо №1106-Ц от 12.11.2021	Увеличение индекса	Среднее увеличение на 1 мес			
1	Индекс на материалы	7,71	7,74	0,03	0,04	7,78	7,82	7,86
2	Индекс на работу строительных машин	7,23	7,32	0,09	0,05	7,37	7,43	7,48
3	Индекс к оплате труда рабочих-строителей	25,92	26	0,08	0,09	26,09	26,18	26,27

[15] *Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр "Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации" {КонсультантПлюс}*

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1

затрат на создание фундамента ОКС КН: 42:32:0102012:2599, тип -сооружение, назначение -нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г.Прокопьевск, ул. Разъездная, д. 107.

Таблица 11.3.3

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, рублей
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Раздел 1.											
1	**ТЕР01-01-004-02**	**Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 0,4 (0,3-0,45) м3, группа грунтов 2**	**1000 м3 грунта**			**0,167712**					
		Объем=((10,7+4,7+23,8+2,4+9,3+3,6+23+2,7+18+2,5+2,1+2,6+9,9+4,9+52+2,5)*2*0,6*0,8) / 1000									
	1	ОТ					80,02		13,42	26,27	353
	2	ЭМ					4 300,94		721,32		
	3	в т.ч. ОТм					602,53		101,05	26,27	2 655
		ЗТ	чел.-ч	8,54		1,4322605					
		ЗТм	чел.-ч	37,17		6,233855					
		Итого по расценке					4 380,96		734,74		
		ФОТ							114,47		3 008
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.1.1	НР Земляные работы, выполняемые механизированным способом	%	92	0,9	82,8			94,78		2 491
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.1.1	СП Земляные работы, выполняемые механизированным способом	%	46	0,85	39,1			44,76		1 176
		Всего по позиции							**874,28**		

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, рублей
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	**ТЕР08-01-002-03**	**Устройство основания под фундаменты: гравийного**	**1 м3 основания**			**41,928**					
		Объем=(10,7+4,7+23,8+2,4+9,3+3,6+23+2,7+18+2,5+2,1+2,6+9,9+4,9+52+2,5)*2*0,6*0,2									
	1	ОТ					24,55		1 029,33	26,27	27 040
	2	ЭМ					47,21		1 979,42		
	3	в т.ч. ОТм					6,67		279,66	26,27	7 347
	4	М					156,53		6 562,99		
		ЗТ	чел.-ч	2,5		104,82					
		ЗТм	чел.-ч	0,54		22,64112					
		Итого по расценке					228,29		9 571,74		
		ФОТ							1 308,99		34 387
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.8	НР Конструкции из кирпича и блоков	%	110	0,9	99			1 295,90		34 043
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.8	СП Конструкции из кирпича и блоков	%	69	0,85	58,65			767,72		20 168
		Всего по позиции							**11 635,36**		
3	**ТЕР06-01-001-20**	**Устройство ленточных фундаментов: бетонных**	**100 м3 бетона, бутобетона и железобетона в деле**			**1,4**					
		Объем=140 / 100									
	1	ОТ					3 503,04		4 904,26	26,27	128 835
	2	ЭМ					3 242,78		4 539,89		
	3	в т.ч. ОТм					354,87		496,82	26,27	13 051

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, рублей
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	4	М					3 935,76		5 510,06		
	401-9021	*Бетон*	*м3*	*102*		*142,8*					
		ЗТ	чел.-ч	337,48		472,472					
		ЗТм	чел.-ч	21,96		30,744					
		Итого по расценке					10 681,58		14 954,21		
		ФОТ							5 401,08		141 886
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.6	НР Бетонные и железобетонные монолитные конструкции и работы в строительстве	%	102	0,9	91,8			4 958,19		130 251
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.6	СП Бетонные и железобетонные монолитные конструкции и работы в строительстве	%	58	0,85	49,3			2 662,73		69 950
		Всего по позиции							**22 575,13**		
4	**ТССЦ-401-0006**	**Бетон тяжелый, класс В15 (М200)**	**м3**			**142,8**	**594,11**		**84 838,91**		
		(Бетонные и железобетонные монолитные конструкции и работы в строительстве)									
5	**ТЕР11-01-002-04**	**Устройство подстилающих слоев: щебеночных**	**1 м3 подстилающего слоя**			**21,99**					
		Объем=439,8*0,05									
	1	ОТ					39,69		872,78	26,27	22 928
	2	ЭМ					43,94		966,24		
	3	в т.ч. ОТм					6,64		146,01	26,27	3 836
	4	М					246,51		5 420,75		
		ЗТ	чел.-ч	3,73		82,0227					
		ЗТм	чел.-ч	0,55		12,0945					

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, рублей
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Итого по расценке					330,14		7 259,77		
		ФОТ							1 018,79		26 764
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.11	НР Полы	%	112	0,9	100,8			1 026,94		26 978
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.11	СП Полы	%	65	0,85	55,25			562,88		14 787
		Всего по позиции							**8 849,59**		
6	**ТЕР11-01-002-09**	**Устройство подстилающих слоев: бетонных**	**1 м3 подстилающего слоя**			**21,99**					
		Объем=439,8*0,05									
	1	ОТ					36,86		810,55	26,27	21 293
	2	ЭМ					0,35		7,70		
	4	М					589,94		12 972,78		
		ЗТ	чел.-ч	3,66		80,4834					
		Итого по расценке					627,15		13 791,03		
		ФОТ							810,55		21 293
	Приказ Минстроя России № 812/пр от 21.12.2020 Прил. п.11	НР Полы	%	112	0,9	100,8			817,03		21 463
	Приказ Минстроя России № 774/пр от 11.12.2020 Прил. п.11	СП Полы	%	65	0,85	55,25			447,83		11 764
		Всего по позиции							**15 055,89**		
		Итоги по смете:									
		Итого прямые затраты (справочно)							131 150,40		1 168 195

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр. 8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, рублей
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		В том числе:									
		Оплата труда рабочих							7 630,34		200 449
		Эксплуатация машин							8 214,57		61 445
		Оплата труда машинистов							1 023,54		26 889
		Материалы							115 305,49		906 301
		Строительные работы							143 829,16		1 501 266
		В том числе:									
		оплата труда							7 630,34		200 449
		эксплуатация машин и механизмов							8 214,57	7,48	61 445
		материалы							115 305,49	7,86	906 301
		накладные расходы							8 192,84		215 226
		сметная прибыль							4 485,92		117 845
		Итого ФОТ (справочно)							8 653,88		227 338
		Итого накладные расходы (справочно)							8 192,84		215 226
		Итого сметная прибыль (справочно)							4 485,92		117 845
		НДС 20%							28 765,83		300 253,20
ВСЕГО по смете с индексом на апрель 2022г(Индекс ОЗП=26,27; ЭМ=7,48; ЗПМ=26,27; МАТ=7,86)									**172 594,99**		**1 801 519,20**

Вышеприведенные таблицы локального сметного расчета № 1 ОКС– выполнены с применением материалов по характеристикам ОКС имеющейся в распоряжении оценщика документация и визуального осмотра, приведены ниже по тексту настоящего раздела отчета:

- расчет потребности в материалах к локальному сметному расчету № 1 ОКС (таблица 11.3.4).

Расчет потребности в материалах к ЛСР №1 ОКС КН: 42:32:0102012:2599. **Таблица 11.3.4**

№ п.п.	Код ресурса	Наименование	Ед изм-я	Кол-во по проектным данным	Сметная стоимость в базисных ценах, руб.	
					на ед.	Общая
1	2	3	4	5	6	7
1	101-0595	Мастика битумно-латексная кровельная	т	0,04398	4489,37	197,44
2	101-0797	Проволока горячекатаная в мотках, диаметром 6,3-6,5 мм	т	0,0392	5658,77	221,82
3	101-1668	Рогожа	м2	123,48	9,65	1191,58
4	101-1805	Гвозди строительные	т	0,0252	10557,18	266,04
5	102-0061	Доски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 44 мм и более, III сорта	м3	0,308	870,63	268,15
6	102-0138	Доски необрезные хвойных пород длиной 2-3,75 м, все ширины, толщиной 32-40 мм, IV сорта	м3	0,02199	444,37	9,77
7	203-0511	Щиты из досок толщиной 25 мм	м2	62,72	56,28	3529,88
8	401-0005	Бетон тяжелый, класс В12,5 (М150)	м3	22,4298	568,45	12750,22
9	405-0253	Известь строительная негашеная комовая, сорт I	т	0,035	908,49	31,8
10	408-0012	Щебень из природного камня для строительных работ марка 1000, фракция 40-70 мм	м3	2,199	153,53	337,61
11	408-0013	Щебень из природного камня для строительных работ марка 800, фракция 5(3)-10 мм	м3	1,9791	150,9	298,65
12	408-0015	Щебень из природного камня для строительных работ марка 800, фракция 20-40 мм	м3	21,99	158,94	3495,09
13	408-0111	Гравий для строительных работ марка 600, фракция 20-40 мм	м3	53,66784	122,06	6550,7
14	411-0001	Вода	м3	17,6804	1,98	35
15	413-0434	Каменная мелочь марки 300	м3	2,4189	530,39	1282,96
16	ТССЦ-401-0006	Бетон тяжелый, класс В15 (М200)	м3	142,8	594,11	84838,91
		Итого:				**115305,62**

11.4. Определение прибыли инвестора, (Пинв)-в составе ПВС.

Определение прибыли предпринимателя, регламентируется федеральным стандартом «Оценка недвижимости», 24з. (ФСО-7):

«…для целей оценки рыночной стоимости типов имущества величина прибыли предпринимателя определяется:

- на основе рыночной информации методами экстракции,
- экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок».

[16]Пинв = 8%: отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

[16] Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2022 года (statrielt.ru)

11.5. Определение износа и устареваний улучшений.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (совокупный) износ (НИ) (в процентах) рассчитывается по формуле:

^ НИ = (1 - (1 - Ифиз / 100%) * (1 - Ифунк / 100%) * (1 - Ивн/100%)) * 100%, (11.2) где:

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональное устаревание объекта (в процентах);

Ивн - внешнее (экономическое) устаревание объекта (в процентах).

Определение физического износа. **Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

В связи с отсутствием возможности натурного осмотра на дату оценки исследуемого объекта оценки при проведении оценки - физический износ определяется на основании имеющихся данных [17]*эвристическим методом оценки технического состояния, в т.ч:*

1. По визуальному осмотру от оцениваемого сооружения только конструктивный элемент (фундамент) в [18]неудовлетворительном (физический износ 80%) техническом состоянии. К оценке наиболее целесообразно принятие величины 80%, т.к. нормативный ресурс присутствует, но требуется строительно-техническая экспертиза.

Определение функционального устаревания. Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. По мнению эксперта-оценщика, функциональное устаревание для оцениваемого объекта недвижимого имущества отсутствует.

Определение экономического (внешнего) устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

[19]Косвенные признаки появления внешнего износа. **Таблица 11.5.1**

№ пп	Признаки наличия внешнего износа	г.Прокопьевск
1.	Отсутствует новое строительство улучшений	+
2.	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости	+
3.	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли-продажи объектов недвижимости	+
4.	Относительно низкая стоимость ЗУ	+
5.	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость ЗУ при применении метода остатка и выделения	-/+
ВЫВОД: у объекта оценки наличие экономического устаревания		

На основании вышеизложенного в соответствии выводов по анализу рынка раздела заключения *7-А «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок» (11а, Р.V, ФСО-7)*, у объекта оценки, расположенного в регионе с моноотраслевой экономикой в соответствии с социально-экономической ситуацией на сопоставимый с датой оценки период – признаки экономического устаревания имеют место:

Методологические подходы определения экономического устаревания недвижимости.

[17] Под эвристикой понимают совокупность приёмов и методов, облегчающих и упрощающих решение познавательных, конструктивных, практических задач. https://ru.wikipedia.org/wiki/Эвристика

[18] "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

[19] Стр.5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22)/Под ред.канд.техн.наук Е.Е.Яскевича.-М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018г.-52с.

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительных продаж («парные продажи»)	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состояние «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономическое устаревание.
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов	Недостатки метода • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным.
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются.

Из вышеприведенных существующих методологических подходов к определению экономического устаревания недвижимости при оценке объекта оценки с учетом выполненных анализов в соответствующих разделах отчета об оценке – возможно применение метода по аналитическим данным [20]экспертных оценок.

Внешний износ

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание. При этом, однако, падение цен на рынке недвижимости, обусловленное развитием кризиса, можно рассматривать как внешнее устаревание, характерное для всех объектов недвижимости. Здесь хотелось бы отметить, что среди Оценщиков нет единого мнения относительно того, в каких случаях снижение рыночной стоимости из-за изменения внешних факторов (и, в частности, из-за последствий кризиса) можно понимать как внешнее устаревание. Не включаясь в дискуссию о правомерности использования данного термина в этом случае, отмечу только, что эффект общего снижения рыночной стоимости на рынке недвижимости, автоматически учитываемый в рамках сравнительного и доходного подходов, должен быть также учтен при реализации затратного подхода. Другими словами, для того, чтобы оценка по затратному подходу приближалась к рыночной стоимости, следует сделать соответствующую понижательную поправку, которой уместно придать смысл внешнего устаревания. Поэтому в процессе данного экспертного опроса было определено коллективное экспертное мнение относительно величины такого снижения. Результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами, представлены ниже.

Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010)

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки
г. Нижний Новгород, 2010 год

Лейфер Л. А., Гришина М.Д.

Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости

[20] Источник: эл/ресурс: http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf

Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010)

Расширенный интервал допустимых значений внешнего износа, обусловленного кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.)

Таблица 4а

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	10%	40%
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	15%	45%

Результаты обработки показали, что согласно практически единодушному (85%) мнению Оценщиков, падение цен в равной степени затронуло все коммерческие объекты недвижимости.

На основании вышеизложенного экономическое устаревание для текущей стадии развития рынка определяется по методу экспертных оценок Обесценение, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды в отношении объекта оценки проявляется снижением рыночных цен на специализированную недвижимость в целом в связи с уменьшением потребителей данного актива на рынке (банкротства производственных предприятий), места расположения на территории моногорода – величина экономического устаревания в составе совокупного износа принимается, 60% для не стандартной рыночной ситуации (относительно влияния на КН, например «не специализированную», либо наиболее востребованную рынком «под СТО» и др.

Расчет накопленного износа улучшений, (^ НИ). **Таблица 11.5.2**

№ пп	Улучшения земельного участка	Износ (Устаревания), %			Накопленный износ, НИ%
		Ифиз	Ифунк	Ивн	
1	ОКС, КН: 42:32:0102012:2599	80,0	-	60,0	92,00

11.6. Определение стоимости ОКС (объекта оценки) путем вычитания их физического износа и устареваний из затрат на его создание.

Определение стоимости улучшений. **Таблица 11.4.3**

№ пп	Улучшения земельного участка	ПВС с Пинв, руб. с НДС	Накопленный износ, НИ		Стоимость ОКС, руб., с НДС
			%	руб.	
1	ОКС, КН: 42:32:0102012:2599	2 101 291,99	92,0	1 933 188,64	168 103,36
					168 000,00

11.7. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

По проведенным расчетам стоимость Объекта оценки на дату оценки, полученная по затратному подходу в округленной до тысяч форме составляет: 168 000,00 (сто шестьдесят восемь тысяч) рублей. т.к. правом на земельный участок является право аренды по самостоятельному договору.

XII. Согласование результата оценки и итоговое заключение о стоимости

12.1. Согласование результата оценки

В процессе определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего заключения оценка проводилась методом количественного обследования (анализа) затратного подхода, а остальные методы сравнительного, доходного и затратного подходов не применялись. Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки принимается равной результату по методу количественного обследования (анализа) затратного подхода – согласование стоимости не требуется.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость в соответствии с п. 30 ФСО 7 не приводится, в связи с указанием в Задании на оценку вид определяемой стоимости рыночная стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость).

12.2. Итоговое заключение о стоимости

Собранная оценщиком информация по анализу сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, проведенные расчеты с учетом допущений позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (ОКС) кадастровый номер 42:32:0102012:2599, тип -сооружение, назначение - нежилое, наименование - сортировочный комплекс, общая площадь 466,2м^2, этажность 2, в т.ч. подземная этажность 0, адрес: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул.Разъездная, д. 107 по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет: **168 000 (сто шестьдесят восемь тысяч) [21]рублей.**

Оценщик, ООО «Оценочное бюро «Актив» _____ /Л.Б.Юдина/

[21] НДС в стоимости: сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, **как отдельного элемента**. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки, а *содержание либо отсутствие НДС* в выкупной (рыночной) стоимости *при оформлении договорных отношений реальной сделки* в отношении объекта оценки *должно определяться в зависимости от того, признается ли операция по сделке с этим* имуществом (объектом оценки) *объектом налогообложения* либо не признается таковой согласно нормам главы 21 НК РФ – при этом изменение величины итоговой стоимости, рассчитанной в настоящем отчете **не происходит.**

XIII. Краткий перечень используемых источников информации

Правовые акты

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (ред. от 30 декабря 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 46. Ст. 4532.

2. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. N 174-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 52 (ч. I). Ст. 4921.

3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 25. Ст. 2954.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 31 января 2016 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. Ст. 3301.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (ред. от 29 июня 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 июля 2015 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 5. Ст. 410.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (ред. от 9 марта 2016 г.)//Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 49. Ст. 4552.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (ред. от 28 ноября 2015 г., с изм. от 30 декабря 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. N 52 (ч. I). Ст. 5496.

8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 1 мая 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 44. Ст. 4147.

9. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ред. от 26 апреля 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 1998. N 31. Ст. 3813.

10. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (ред. от 8 марта 2015 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 23. Ст. 2291.

11. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (ред. от 29 декабря 2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29 марта 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 43. Ст. 4190.

12. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" (ред. от 31 декабря 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. N 44. Ст. 5394.

13. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (ред. от 29 декабря 2015 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. N 31. Ст. 4006.

14. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 29 июня 2015 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. N 30 (ч. I). Ст. 3615.

15. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. N 708 "Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков" (зарегистрировано в Минюсте России 25 ноября 2015 г. N 39850) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2016. N 2.

16. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" // СПС "КонсультантПлюс".

17. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" // СПС "КонсультантПлюс".

18. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" // СПС "КонсультантПлюс".

19. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)" (ред. от 22 июня 2015 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

20. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" // СПС "КонсультантПлюс".

21. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)" // СПС "КонсультантПлюс".

22. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" // СПС "КонсультантПлюс".

23. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)" // СПС "КонсультантПлюс".

24. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. N 385 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)" // Вестник образования России. 2015. N 19.

25. Приказ Минюста России от 27 декабря 2012 г. N 237 "Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России" (ред. от 29 октября 2013 г.) (зарегистрировано в Минюсте России 29 января 2013 г. N 26742) // Российская газета. 2013. N 24.

26. Письмо Минэкономразвития России от 19 июля 2010 г. N Д06-2301 "О включении отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов, а также об отсутствии оснований для проведения проверки саморегулируемой организацией оценщиков заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства" // СПС "КонсультантПлюс".

27. Правила землепользования и застройки города Новокузнецка, приняты городским Советом народных депутатов 31.01.2012 года № 1/6 (ред. от 30.13.2013), http://portal.admnkz.info/, с размещением карт (схем) на официальном сайте города Новокузнецка (www.admnkz.ru).

28. Решение Прокопьевского городского Совета народных депутатов от 10.12.2009 N 295 (ред. дейст) "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории города Прокопьевска", http://allregionz.ru/index.php?id=394849 с размещением карт (схем) на официальном сайте города (http://www.pearlkuz.ru)

Судебные акты

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости".

2.Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 31 августа 2018 года по Делу № А27-5355/2018 город Кемерово.

Учебная и научная литература, интернет-ресурсы

1. Антипов А. Кадастровая оценка // ЭЖ-Юрист. 2015. N 24.

2. Березин Д.А., Маркина М.В. Место оценочной деятельности в гражданских правоотношениях // Нотариус. 2014. N 7.

3. Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе // Юридический мир. 2014. N 4.

4. Бычков А. Отчет об оценке в судебном процессе // ЭЖ-Юрист. 2014. N 46.

5. Волкова Т. Условия инновационного обмена // Экономист. 2005. N 3.

6. Герасимова Ю.П. Объекты интеллектуальной собственности: залоговая практика // Банковское кредитование. 2012. N 6.

7. Гражданский процесс: Учебник / Отв. ред. В.В. Ярков. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2014.

8. Драчен А. Отчет оценщика как доказательство в арбитражном процессе//Закон и порядок. 2010.N3.

9. Зинин А.М., Россинская Е.Р. Экспертиза в судопроизводстве: Учебник для бакалавров / Под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2015.

10. Исупов И.И. Оценщик или судебный эксперт? Отчет или заключение эксперта? URL: http://old.opeo.ru/help/assessor-or-forensicexpert-report-or-expert-opinion.php.

11. Кузнецов А., Опря О. Одностороннее повышение цены аренды. Выход есть // Корпоративный юрист. 2015. N 5.

12. Мамаджанов Х.А. Методология оформления отчета об оценке и анализ наиболее типичных ошибок при оценке интеллектуальной собственности // Имущественные отношения в РФ. 2002. N 9 (14).

13. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. М.А. Федотовой- Москва: КНОРУС, 2017,368с.

14. Седов В.В. Экономическая теория: В 3 ч. Ч. 2. Микроэкономика: Учеб. пособие / Челяб. гос. ун-т. Челябинск,2002. 115 с., 2002

15. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. N 4.

16. Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов: 82000 слов и фразеологических выражений / Отв. ред. Н. Шведова. М.: Азбуковник, 2007.

17. Шарина М.М. Определение выкупной цены при изъятии. Камни преткновения при проведении оценки.URL: http://www.avg.m/pressa/pdf/sharira_m._m._opredelenie_vykupmj_ceny_pri_izjatii._kamni_pretknovenija_pri_provedenii_ocenki.pdf.

18."Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе: Учебное пособие" (Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В.) ("Статут", 2016).

19. Официальный сайт Администрации города Прокопьевска. http://www.pearlkuz.ru/

20. «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г.Кемерово, 4 кв21; 1кв.22» сертифицированный отчет RID Analytics является интеллектуальной собственностью компании. Мониторинг предложений рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2, 3 квартал 2014 г.», *интеллектуальная собственность компании* RID Analytics

.

21.Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015. ISBN 978-5-8119-0625-3

22.Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), НКО "Ассоциация развития рынка.

23."Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) {КонсультантПлюс}

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Приложение 1

Копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки

Копии документов, предоставленные Заказчиком в подтверждение количественных и качественных характеристик объектов оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2019 № 99/2019/292929642			
Кадастровый номер:		**42:32:0102012:2599**	

Номер кадастрового квартала:	42:32:0102012		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15221\1, 42:32:028401:0006:15221/1:1000/B, 42:32:0000000:426		
Адрес:	, г Прокопьевск, ул Разъездная, д 107		
Основная характеристика (для сооружения):	данные отсутствуют	466.2	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Сортировочный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2019 № 99/2019/292929642			
Кадастровый номер:		**42:32:0102012:2599**	

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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	42:32:0102012:2697
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Сооружение-сортировочный комплекс», количеством этажей 2, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Неволина Евгения Васильевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.11.2019 № 99/2019/292929642				
Кадастровый номер:			**42:32:0102012:2599**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Шахтоуправление "Бунгурское", ИНН: 4220027157
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 42-42-07/021/2011-215 от 17.05.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кемеровской области совершать действия по регистрации
		дата государственной регистрации:		09.06.2017
		номер государственной регистрации:		42:32:0102012:2599-42/007/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов от 07.06.2017 №3424506796
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	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:			Представлены документы на: Договор ипотеки, запись №01/150/2011-264 от 27.05.2011 на данный объект. В государственной регистрации отказано 09.06.2011.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РСФСР
МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
Прокопьевское
(наименование бюро)
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Инвентарный № __15221__

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Сортировочный комплекс
(наименование здания, сооружения и др. объектов учета)

Область _____Кемеровская_____

Район _____

Город (по___Прокопьевск _____

Местоположение: _р-н Зенковский, п.Спиченково примерно в 300м от пер. Переходный, 65 по направлению на юг

Паспорт составлен 06.04.2006г.

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА НА ХОЛОДНОЕ СТРОЕНИЕ (ПРИСТРОЙКУ) ИЛИ СООРУЖЕНИЕ

Сортировочный комплекс
(наименование объекта)

I. Общие сведения

Назначение и мощность _____

Литера по плану	Наименование	Год постройки	Год последнего капремонта	Протяженность, (длина), м.	Ширина (диаметр), м.	Высота (глубина) м.	Площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
В	**Сортировочный комплекс**						439,8	434,3	1209

II. Исчисление площадей и объемов частей здания (сооружения)

Наименование части строения или пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	2	3	4	5
Бункер	10,7*4,7+3,45	53,7	4	215
Галерея	23,8*2,40	57,1	2,1	120
Грохот	9,3*3,6	33,5	4	134
Галерея	23*2,7	62,1	2,1	130
Галерея	18*2,5	45	2,1	95
Операторская	2,1*2,6	5,5	4,5	25
Бункер	9,9*4,9+1,3*3,4	52,9	4	212
Галерея	52*2,5	130	2,1	273

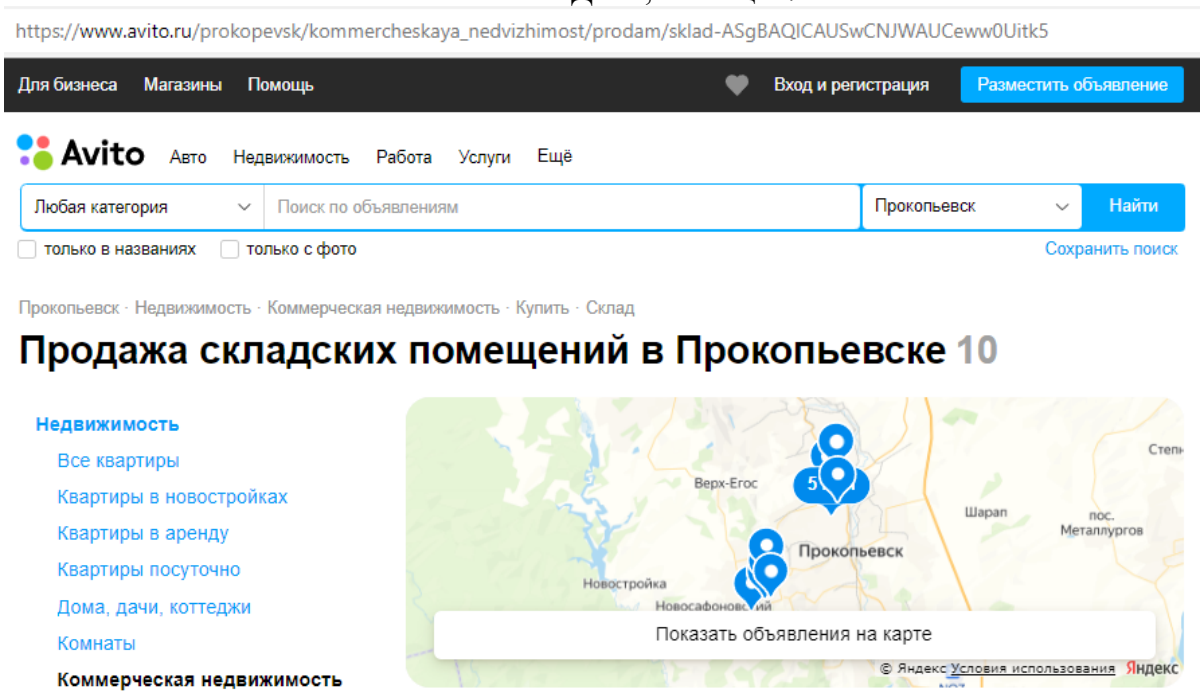
III. Описание конструктивных элементов строения или сооружения

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Техническое описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Описание технического состояния
1	Фундамент	бетон	
2	Стены	железобетон, металопрофиль	
3	Крыша	металопрофиль	
4	Полы	бетон	
5	Проемы	простые	
		Итого % износа 10	

прошнуровано
пронумеровано
и скреплено печатью
( ) листов
Медведева Е.А.

Исходная информация по объектам, составившим выборку для анализа рынка.

ОБЪЕКТЫ ВЫБОРКИ СЕГМЕНТА ПРОДАЖ, таблицы 7.1 отчета.



Объект выборки (1). [Производственная база 1000 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)]

Производственная база 1000 м²

5 000 000 ₽ 5 000 ₽ за м²

8 913 071-79-11 Написать

ул. 40 лет Октября, 43

Приглашаем к сотрудничеству Производителей… Партнёров для совместной деятельности. Продам производственную базу, 1000 м2 расположенную по адресу г. Прокопьевск, ул. 40 лет Октября, 43. -Видеонаблюдение. -Вода, электричество (380 квт), канализация,

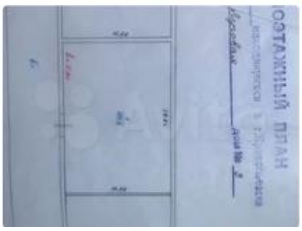
20 часов назад

Владимир

6 завершённых объявлений

На Авито с сентября 2013

Объект выборки (2). [Склад, 467.6 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)]



Склад, 467.6 м²

8 000 ₽ за м² 8 000 ₽ за м²

Луговая ул., 3А

Три изолированных складских помещения в одном здании расположены в удобном для эксплуатации и подъезда месте Возможна продажа по частям.

2 дня назад

Александр

5 завершённых объявлений

На Авито с февраля 2021

Объект выборки (3). [Склад, 1000 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)]

Склад, 1000 м²

2 950 000 ₽ 2 950 ₽ за м²

Западная ул., 5

Продается холодный склад и нежилое помещение(917,3 кв. М) — мастерская Рму(573,4 кв. М) в г. Прокопьевске. Все в собственности. Все вопросы по телефону.

3 дня назад

ООО "Тандем"

Реквизиты проверены

Объект выборки (4). Продам помещение свободного назначения, 199 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Продам помещение свободного назначения, 199 м²

5 000 000 ₽ 25 126 ₽ за м²

Элеваторная ул., 9

Продается отдельно стоящее нежилое помещение в районе рынка «Красная горка», площадью 199 м2, можно под Сто, склад.

1 день назад

Любимый город

Реквизиты проверены

8 913 400-71-73

Написать

Объект выборки (5). Склад, 212 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Склад, 212 м²

2 000 000 ₽ 9 434 ₽ за м²

ул. Гайдара, 50А

Продается нежилое помещение на территории бывшего фарфорового завода, можно использовать под склад или производство, земля 18 соток в собственности.

3 недели назад

natalya

Нет завершённых объявлений

На Авито с мая 2021

Показать телефон

Объект выборки (6). Здание, 700 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Здание, 700 м²

3 500 000 ₽ 5 000 ₽ за м²

ул. Вершинина, 4

Кирпичное здание состоит из двух частей- одноэтажное и двухэтажное. Электричество подведено, подъезд круглый год.

2 недели назад

Нина

121 завершённое объявление

На Авито с июля 2015

Объект выборки (7). Производство, 3980 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Производство, 3980 м²

10 000 000 ₽ 2 513 ₽ за м²

Союзная ул., 61А

Административно- Производственный Комплекс. Продается административно производственный комплекс, общая площадь строений 3980 кв. М., расположенная на земельном участке площадью 1,6га в собственности. Адрес объекта: Кемеровская область, г.

3 недели назад

Частное лицо

12 завершённых объявлений

На Авито с февраля 2012

Объект выборки (8). Склад, 839 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Склад, 839 м²

3 300 000 ₽ 3 933 ₽ за м²

ул. Надежды Крупской, 1

Адрес г. Прокопьевск, ул. Крупской, 1. Наименование: Имущественный комплекс. Общая площадь, кв. М.7847.9. Земельные отношения 10 293 кв. М. В собственности. Состав имущественного комплекса. Продажа по лотам: Лот 1 — торговые помещения, площадью 7327 кв.

2 недели назад

Кузбасс Капитал Инвест

Реквизиты проверены

Объект выборки (9). Склад, 839 м² в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (avito.ru)

Здание 694,9 м² за 3 млн. руб.

УСН · 4 317 руб. за м²

Прокопьевск

Кемеровская область, Прокопьевск, р-н Центральный, Волжская улица, 16

Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 694,9 кв.м. Кадастровый номер 42:32:0101017:3925. Объект свободного назначения, можно использовать под любые виды деятельности. Реальный торг есть! Возможна Рассрочка по договору на год. Рассмотрим любые Ваши вар...

+7 905 948-31-91 В избранное Пожаловаться

13 часов назад

+7 905 948-31-91

Написать сообщение

694,9 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

1961
Год постройки

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 82159547

Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 694,9 кв.м.
Кадастровый номер 42:32:0101017:3925.
Объект свободного назначения, можно использовать под любые виды деятельности.
Реальный торг есть!
Возможна Рассрочка по договору на год. Рассмотрим любые Ваши варианты и предложения!

Объект выборки (10). Купить здание 155м² Горная ул., 62, Прокопьевск, Кемеровская область, р-н Зенковский - база ЦИАН, объявление 262664913 (cian.ru)

Здание 155 м² за 1,2 млн. руб.

УСН · 7 742 руб. за м²

Прокопьевск

Кемеровская область, Прокопьевск, р-н Зенковский, Горная улица, 62

Прокопьевск, Центральный район, Здание нежилое 150м2, земельный участок 1200м2(собственность) пром.зона, под:производство-склад, гараж-сто, подъездные пути ж/д тупик.

+7 913 250-46-62

+7 913 250-46-62

Написать

3 недели назад

Объект выборки (11). Продаю здание 1314м² 2-я Энергетическая ул., 21, Прокопьевск, Кемеровская область, р-н Центральный - база ЦИАН, объявление 239732846 (cian.ru)

Здание 1 314 м² за 52,11 млн. руб.

УСН · 39 663 руб. за м²

Прокопьевск

Кемеровская область, Прокопьевск, р-н Центральный, 2-я Энергетическая улица, 21

Продам здание под производство. Своя подстанция 180 кВА. Сигнализация. Собственник.

+7 903 048-83-49

+7 903 048-83-49

Написать

2 месяца назад

Приложение №2

(Сведения об уровне подготовки оценщика, выполнившего отчет).

Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности, в соответствии ст.4. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ - субъект оценочной деятельности – Юдина Л.Б.

1. Информационная выписка из реестра членов СРО: обоснование возможности выполнять оценку на территории РФ.

СВОД | свободный оценочный департамент

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Юдиной Ларисе Борисовне

12.01.2022 г. № 8558-В/2022
На № 4989-3/2022 от 12.01.2022

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Юдиной Ларисы Борисовны о том, что **Юдина Лариса Борисовна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «30» августа 2012 года за регистрационным номером 029.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
025642-1	22.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.07.2024	
031183-2	29.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	29.10.2024	

По состоянию на «12» января 2022 г. Юдина Л.Б. работает в ООО «Оценочною бюро «АКТИВ» оценщиком (основное место работы).

Высшее образование: «Новосибирский государственный аграрный университет», диплом от «21» декабря 2000 г., БВС № 0600662.

Профессиональная переподготовка: ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», диплом от «22» сентября 2005 г., ПП № 717236.

Повышение квалификации: ГОУ ДПО «Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России», диплом от «25» мая 2009 г., рег. № 2150.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.10.2005 г.

Сведения о страховании: СПАО «Ингосстрах", филиал в Кемеровской области (Лицензия СИ №0928 от 23.09.2015г.; г. Кемерово, ул. Ноградская, д.15А; тел. 8 (83842) 581118).

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Период страхования: с «12» января 2022 г. по «11» января 2023 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.01.2022 г.

Дата составления выписки 12.01.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» *Е.В. Савченко*

2. Квалификация по направлению оценочной деятельности, в составе которой находится объект оценки – выдан на 3и года, действует до 22.07.2024г

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025642-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юдиной Ларисе Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.